



**PUTUSAN**

**Nomor 85/PDT/2019/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HANTONNY HINDRAJIT**, Lahir di Tanjung Pinang tanggal 14 Maret 1960, pekerjaan Arsitek, alamat : Jl.Puspa Asri No.10 zRt.003/Rw.012 Kel/ Desa Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada M.Herdiyan Saksono Z,SH.MM., Suyadi,SH. S.Sos.,MH, dan Afriady Putra, S.H.,S.Sos, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor LAW FIRM Saksono & Suyadi, beralamat di Jalan Laut Sulawesi, Kaveling Angkatan Laut Duren Sawit Blok D2 Nomor 5, Kel.Duren Sawit, Kec.Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 008/SSLF-LIT/I/2018 tanggal 1 Februari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 6 Februari 2018 Nomor Register : 325/Sk.Pengacara/2018/PN.Tng;  
Selanjutnya disebut Pemanding/semula Penggugat;

**M E L A W A N**

**1. Drs.MUHAMMAD AGUS JULIANTO**, beralamat di Jalan Sarmili No.62 RT.002/RW.002 Kelurahan Jurangmangu Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr.Joko Trio Suroso, Drs, SH,MH,MM,MBA., Zakaria, SH., Tety Rosmiati, SH., Lamhot M. Situngkir, SH., Ikin Sodikin Ary, SH,M.Hum., Erick Pardosi, SH., Para Advokatpada Kantor Hukum Rakhmat Suroso Adinugraha Advpcates, yang beralamat di Sopo Del Office Tower A Level 23 Jalan Mega Kuningan Barat III Lot

*Halaman 1 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN*



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

10.1-6 Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Mei 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 Mei 2019 Register Nomor 1846/Sk.Pengacara/2019/PN.Tng;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I/semula Tergugat I;

**2. ERDANIA WIDA NINGSIH Binti H. ENDJE KARDJI DJAEDI**, beralamat di Cangu Permai Blok DI/10, Lingkungan Cangu Permai Kelurahan Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

Selanjutnya disebut Terbanding II/semula Tergugat II;

**3. Dra.ERLINDA BAINI H.ENDJE KARDJI DJAEDI**, beralamat di Bendungan Jago RT.008/rw.003, Kelurahan Serdang Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III/semula Tergugat III;

**4. TITI ENZASTINA Binti H.ENDJE KARDJI DJAEDI**, beralamat di Jalan Johar Baru, Kec.Johar Baru, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV/semula Tergugat IV;

**5. WARA ZULHI ASTINI Binti H.ENDJE KARDJI DJAEDI**, beralamat di Jl. Tebet Barat Dalam VII-B Nomor 3 RT.008/RW.006 Kelurahan Tebet Barat Kota Administrasi Jakarta Selatan; Selanjutnya disebut sebagai Terbanding V/semula Tergugat V;

**6. PT.BANK MANDIRI (Persero) Tbk**, berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Jend.Gatot Subroto Kav. 36 – 38 Jakarta Selatan, dalam Hal ini diwakili oleh :

IRWAN RIEFDIANA, Team Leader-Legal;

MUHAMMAD NOVA HAIKAL, Legal Officer;

DWI WIJONARKO, Legal Officer;

ANDI SAUT HOT PURBA, Legal Officer;

Halaman 2 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUSKE MAHARSUANI, Legal Officer;

PURANTI PRAMANTIKA, Assistant Legal Officer;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.DSB.R03/LGL.336/2017 tanggal 27 Januari 2017;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI/semula Tergugat VI;

**7. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, Berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jalan Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa, Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh JEMMY D.WINERUNGAN,A.Ptnh, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

SALEH YAHYA,SH.MKn, Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

ARIS PRASETIANTORO,Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

JUNUS NICHOLAS BUTAR-BUTAR,SH., Analisis Sengketa, konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

AMRINIF,SH., analisis Permasalahan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:260/600.7.36.14//2017 tanggal 19 Januari 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 6 Februari 2017 Register No.35/sk.insidentil/2017/PN.Tng dan Surat Tugas tanggal 17 Januari 2017 No.27/ST.36.07-600//2017;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding VII/semula Tergugat VII;

**8. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**,\_berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C27 No.59-61,BSD,Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding VIII/semula Tergugat

Halaman 3 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN



VIII;

**9. CAMAT CIPUTAT, SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**, Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), berkedudukan di Jalan Maruga Raya No.1 Ciputat Tangerang Selatan; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I/ semula Turut Tergugat I;

**10. NOTARIS /PPAT MASRUROH,SH.,** beralamat di Jl.Mawar Kav.132 Perumahan Bukit Nusa Indah, Sarua, Ciputat, Kota Tangerang Selatan; Ditingkat Pengadilan Negeri diwakili oleh : AZHAR RAHIM RIVAI,SH.MH., dan ALI IMRON,SH.MH., Advokat & Penasehat Hukum, yang berkantor pada AZHAR RAHIM RIVAI & ALLIANCES (ARR Law Firm) beralamat di Perum Pondok Bambu Asri Jl.Bambu Asri Timur III No.: 27, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.:005-B/SK-ARR/IV/2017 tanggal 4 April 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 April 2017 Register No. : 805/ Sk.Pengacara/2017/ PN.Tng; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II;

**11. NOTARIS/PPAT IVO DONNA YUSVITA,SH.M.Kn.,**berkedudukan di Jalan Cut Nyak Dien II Blok FG 12 No. 31 Sektor Bintaro Jaya,Kota Tangerang Selatan; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal Nomor 85/PEN/PDT/2018/PT.BTN tanggal 24 Juli 2019 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Halaman 4 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN



Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya tanggal 13 Desember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 13 Desember 2016 dibawah Register Nomor 900/Pdt.G/2016/PN.Tng, mengajukan gugatan dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2010, Penggugat selaku Pembeli dengan para ahli waris almarhum H. Endje Kardji Djaedi atau Endje Kardji Djaidi atau E.K. Djaldi atau Endje Kardji Jaldi, yaitu masing-masing adalah, Ny. Rusliani (almarhum), Ny. Erdania Wida Ningsih (tergugat II), Ny. Dra. Erlianda (Tergugat III), Simon Mahizarudi (almarhum), Ny. Titi Enzastina (Tergugat IV) dan Ny. Wara Zulhi Astini (tergugat V) selaku penjual, telah menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) Nomor 16 di hadapan Notaris Masrurroh S.H., (Turut Tergugat II) di Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, atas sebidang objek/tanah atau persil seluas  $\pm 600 \text{ m}^2$  (kurang lebih enam ratus meter persegi), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan kampung

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik dr. Liam Jang Kiok

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik dr. Tan Swie Liong

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik dr. Lie Koen Hong

Terletak di Propinsi Jawa Barat (dahulu), sekarang Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Kecamatan Ciputat, Kelurahan Cipayung, sebagaimana diuraikan dalam Persil Nomor : 60, Kohir Nomor : 759, Akta Jual Beli Nomor : 907/UB/Agr/1965 tanggal 14 Maret 1965. Dibuat di hadapan M. Soekirno, pada waktu itu Asisten wedana, Kepala Kecamatan Ciputat, setempat dikenal sebagai Perumahan Pegawai Departemen Kesehatan, Kaveling Nomor : 195. Satu dan lain hal berdasarkan data kaveling yang dikeluarkan oleh Panitia Penyelesaian Kaveling yang dikeluarkan oleh Panitia Penyelesaian Kaveling Pegawai Departemen Kesehatan c.q. Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan, tertanggal 22 Maret 1977, terdaftar atas nama E.K. Djaldi atau Endje Kardji Djaldi. (bukti P.1 dan P.2).

2. Bahwa jual-beli atas persil/objek tanah tersebut belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena surat-surat persil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut masih dalam proses pengurusan oleh Turut Tergugat II (Notaris/PPAT Masruroh, S.H.) kepada Instansi yang berwenang, dan pada saat akan dilakukan penandatanganan pengikatan jual beli dan kuasa di hadapan notaris/PPAT, tanah tersebut berupa hamparan tanah kosong yang berilalang dan tidak terurus.

3. Bahwa harga yang disepakati dalam pengikatan jual beli ditentukan sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan telah dibayar lunas secara tunai oleh Penggugat kepada penjual melalui Sukimah sebagai isteri salah satu ahli waris yaitu Simon Mahizarudi dan sebagai orang yang dipercaya para ahli waris H.E.K. Djaedi untuk mengurus objek tanah tersebut. (Bukti P.3, P.4, dan P.5).

4. Bahwa pengikatan jual-beli dan kuasa (SPJBK) antara Penggugat selaku Pembeli dengan para ahli waris H. E. K. Djaedi selaku penjual, selain telah dilakukan secara otentik (di hadapan pejabat notaris/PPAT Masruroh, S.H.), juga berdasarkan bukti-bukti permulaan kepemilikan tanah dan asli salinan AJB dari Kantor Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan (Turut Tergugat I), serta keterangan dari pengelola kaveling dan petugas Kantor BPN Kabupaten Tangerang berdasarkan plot peta umum bidang tanah bahwa lokasi tersebut belum bersertifikat. (Bukti P.6).

5. Bahwa kemudian telah disepakati pula jika Notaris/PPAT Masruroh, S.H. (Turut Tergugat II), bersedia mengurus segala hal yang menyangkut proses penerbitan sertifikat, mulai dari pengukuran dan pendaftaran tanah, karena itu Penggugat juga telah membayar ongkos-ongkos yang diperlukan untuk itu kepada kantor Notaris/PPAT Masruroh, S.H., dan untuk itu Notaris/PPAT Masruroh, S.H. telah menunjuk seorang stafnya yang bernama SUNARDI untuk mengurusnya.

6. Bahwa salah satu hasil pengurusan surat-surat dari Kantor Notaris/PPAT Masruroh, S.H., adalah dengan diterbitkannya Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas beserta Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat VII), ditandatangani oleh FERNALDY M. AMIN., S.H., Msi, selaku Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan BPN Kabupaten Tangerang (sekarang BPN Kota Tangerang Selatan) tertanggal 11 Agustus 2014, berdasarkan surat tersebut disebutkan bahwa sebagai Pemohon adalah FX Djaedi, maksudnya sebagai almarhum H. E. K. Djaedi (Pewaris dari para ahli waris H.E.K. Djaedi selaku Penjual), hal ini dapat dimaknai bahwa objek tanah

Halaman 6 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





tersebut pada saat pengikatan jual-beli masih dalam penguasaan ahli waris H. E. K. Djaedi, sehingga beralasan dan berdasar hukum pengikatan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan para ahli waris H. E. K.. Djaedi. (Bukti P.7 dan P.8).

7. Bahwa berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat VII (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang) tersebut di atas, juga terdapat penunjukan batas-batas tanah milik dan atas nama almarhum H. E. K. Djaedi, yang diketahui para pemilik tanah disekitarnya dengan membubuhkan tanda-tangan dalam format Peta Bidang Tanah tersebut.

8. Bahwa pada Pasal 2 Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) pada pokoknya disebutkan bahwa para ahli waris H. E. K. Djaedi selaku Penjual menjamin kepada Penggugat bahwa persil/objek tanah yang dijual adalah benar miliknya, belum pernah diperjualbelikan dan tidak akan mendapat tuntutan dari pihak manapun, jika dikemudian hari ada pihak lain yang mengklaim atau menuntut maka para ahli waris H. E. K. Djaedi selaku Penjual wajib menyelesaikannya secara tuntas.

9. Bahwa selanjutnya setelah keluar Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas beserta Peta Bidang Tanah dari Kantor BPN Kabupaten Tangerang (Tergugat VII) tertanggal 11 Agustus 2014, maka hal tersebut menunjukkan bahwa atas persil/ objek tanah tersebut belum ada atau belum dilekati alas hak dan dapat diurus untuk diterbitkan hak baru, sehingga oleh Penggugat atas objek tersebut telah mulai dibangun bangunan, yaitu berupa 2 (dua) unit rumah sesuai dengan surat pesanan oleh konsumen, masing-masing yaitu, *pertama*, oleh Ny. Happy Iswandiari; dan, *kedua* oleh Saudara Guntur Santoso, kedua bangunan tersebut selesai dibangun oleh Penggugat pada sekitar pada bulan Januari 2015;

10. Bahwa pada sekitar bulan Juni 2015 ketika bangunan telah selesai dibangun dan ditempati oleh pemesannya, datang seseorang yang mengaku bernama Drs. Muhammad Agus Julianto (Tergugat I) mengklaim sebagai pemilik persil/objek/lokasi tanah tersebut dengan menunjukkan bukti berupa foto copi sertifikat tanah, namun tidak pernah memberikan foto copi sertifikat tersebut kepada Penggugat.

11. Bahwa pada bulan Maret 2016, terhadap kedua orang pembeli rumah yang dibangun tersebut, yaitu Ny. Happy Iswandiari dan Saudara Guntur Santoso, telah ditegur oleh Tergugat sebagai seseorang yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mangaku dan mengklaim sebagai pemilik persil/objek tanah tersebut, yaitu masing-masing dengan surat somasi Nomor : 008/SS.JASH/II/2016 tanggal 2 Maret 2016 dan surat somasi Nomor : 007/SS.JASH/II/2016, tanggal 2 Maret 2016 dari Kantor Hukum Jash Law Firm selaku kuasa dari Drs. Muhammad Agus Julianto (Tergugat I), pada pokoknya mengaku sebagai pemilik dan meminta agar segera mengosongkan objek tersebut dalam waktu 7X24 jam.

**12.** Bahwa atas adanya klaim kepemilikan dari pihak lain tersebut (Tergugat I), Penggugat telah beberapa kali meneruskannya kepada para ahli waris H.E.K. Djaedi (Tergugat II s.d. Tergugat V) selaku penjual dan untuk itu para ahli waris H. E. K. Djaedi telah pula mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Tangerang terhadap pihak lain tersebut, namun kemudian dicabut, sehingga dengan pencabutan gugatan tersebut Penggugat sangat-sangat merasa dirugikan.

**13.** Bahwa meskipun Penggugat telah menyatakan kepada Tergugat I mengenai duduk permasalahan yang sebenarnya, yaitu bahwa pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat telah dilakukan sesuai prosedur sesuai bukti-bukti awal kepemilikan tanah, dibeli langsung dari para ahli waris H.E.K. Djaedi selaku pemiliknya dan berdasarkan akta otentik, namun Tergugat tidak mau memahami keadaan tersebut dan secara sepihak telah memasuki objek tanah, memasang plang yang menerangkan bahwa objek tanah tersebut miliknya serta Tergugat I telah pula memasukkan barang-barangnya secara sepihak dan berusaha mengusir orang-orang yang telah menempati rumah hasil pembangunan Penggugat yang telah ditempati para pemesannya.

**14.** Bahwa meskipun Tergugat I mengetahui bahwa atas objek/persil tanah yang diklaim sebagai miliknya dengan mendasarkan sertifikat No. 1312/Tangerang tersebut dalam keadaan dikuasai oleh Penggugat berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) yang sah, namun Penggugat tetap membebankan Hak Tanggungan kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Tergugat VI), sesuai Akte Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 25/2015, tanggal 17 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ivo Donna Yusvita, S.H., M.Kn (Turut Tergugat III) dan terdaftar sebagai Hak Tanggungan Nomor 7987/2015 tanggal 29 September 2015 pada Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Turut Tergugat II).

Halaman 8 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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

**15.** Bahwa selain itu, meskipun Tergugat I mengetahui dengan pasti bahwa yang menjual objek adalah para ahli waris H. E. K.. Djaedi Tergugat II s.d. Tergugat V), namun demikian ternyata Tergugat tidak menggugat atau melaporkan para ahli waris H.E.K. Djaedi selaku Penjual, akan tetapi telah melaporkan Penggugat ke Polres Resort Metro Tangerang Selatan, sesuai Laporan Polisi Nomor : LP/104/K/IX/2015/Resort Tangerang Selatan, tanggal 17 September 2015 dengan dugaan melanggar Pasal 385 KUHP.

**16.** Bahwa dengan adanya klaim dan tindakan hukum sepihak dari Tergugat I terhadap persil/objek tanah yang diikat dalam pengikatan jual beli dan kuasa antara Penggugat dengan para ahli waris H.E.K. Djaedi tersebut, seharusnya Tergugat I tidak main hakim sendiri dengan menguasai sebagian objek tanah tersebut secara sepihak dan tidak pula membebani Hak Tanggungan terhadap objek/persil tanah tersebut karena masih dikuasai Penggugat berdasarkan pengikatan jual beli yang sah, dan bagaimanapun juga Penggugat adalah sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik, sehingga perbuatan Tergugat sudah termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang merugikan Penggugat.

**17.** Bahwa selanjutnya, dalam proses musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat I meminta ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan kemudian naik lagi menjadi lebih besar lagi, sehingga Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan masalahnya, Tergugat hanya ingin mempermainkan Penggugat, perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

**18.** Bahwa di samping itu, klaim Tergugat I dengan mendasarkan kepemilikan dokumen berupa sertifikat Nomor : 217/Ciputat (sekarang Desa Cipayung) Tahun 1970 jo. Nomor : 1312/Desa Cipayung, seluas 600m2, yang terletak di Jalan Kesehatan 4 Kav. 195 Komplek Depkes Kel. Cipayung, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, adalah tidak benar, karena, *pertama*, bertentangan dengan pernyataan para ahli waris H. E. K. Djaedi sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 akta otentik Pengikatan Jual-Beli daan Kuasa (SPJBK) No. 16 tanggal 30 Januari 2010 di hadapan Notaris Masruroh, S.H., di Tangerang Selatan; juga karena, *kedua*, perolehan dan proses penerbitan sertifikat tersebut mengandung cacat dan bertentangan fakta-fakta lain, yaitu sertifikat Nomor 217 tahun 1970 atas

Halaman 9 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama H. E. K. Djaedi diterbitkan pada tahun 1970, sementara penegasan atau pembagian kaveling dilaksanakan berdasarkan surat keputusan Panitia Penyelesaian Kaveling yang dikeluarkan oleh Panitia Penyelesaian Kaveling Pegawai Departemen Kesehatan c.q. Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan, tertanggal 22 Maret 1977, terdaftar atas nama E.K. Djaldi Endje Kardji Djaldi; dan *ketiga*, bahwa dengan surat tertanggal 11 Agustus 2014, Kantor BPN Tigaraksa, Kabupaten Tangerang telah mengeluarkan surat RISALAH PENELITIAN DATA YURIDIS DAN PENETAPAN BATAS SERTA PETA BIDANG TANAH, dengan nama Pemohon adalah F. X. Djaedi (H.E.K. DJAEDI), yang ditandatangani oleh FERNALDY M. AMIN., SH., Msi., selaku Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN Kabupaten Tangerang. Berdasarkan ketiga fakta tersebut, maka tepat alasan hukum para ahli waris H.E.K. Djaedi pada saat mengikatkan diri dalam pengikatan jual beli dengan Penggugat, "Bahwa objek tanah tersebut dijamin milik mereka dan belum pernah diperjual-belikan", dengan demikian sertifikat Nomor : 217/Ciputat (sekarang Desa Cipayung) Tahun 1970 jo. Nomor : 1312/Desa Cipayung, seluas 600m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Kesehatan 4 Kav. 195 Komplek Depkes Kel. Cipayung, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan tersebut dibuat dan diterbitkan dengan tidak berdasarkan hukum, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan.

**19.** Bahwa Camat Ciputat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan ditarik sebagai pihak (Turut Tergugat I), agar dalam perkara ini dapat mengemukakan alasan hukum dan bukti-bukti peralihan tanah atau objek terkait dalam perkara ini.

**20.** Bahwa Notaris Masruroh, S.H., di Tangerang Selatan ditarik sebagai pihak (Turut Tergugat II), agar dalam perkara ini dapat mengemukakan dasar hukum, proses dan bukti-bukti dibuatnya Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 16, tanggal 30 Januari 2010 di hadapan notaris beserta pengurusan surat-surat terkait, antara Penggugat dengan para ahli waris H.E.K. Djaedi.

**21.** Bahwa terhadap Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang di Tigaraksa, Kabupaten Tangerang ditarik sebagai pihak (Tergugat VII) dalam perkara ini, karena, *pertama*, agar dapat mengemukakan alasan hukum, bukti-bukti, warkah-warkah dan keterangan lain atas penerbitan sertifikat tanah dalam objek aquo, yaitu sertifikat tanah Nomor : 217/Ciputat

Halaman 10 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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

(sekarang Cipayung) Tahun 1970 atas nama H. E. K. Djaedi juncto Nomor : 1312/Cipayung tahun 1997 atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto, serta dapat menundukkan diri atas putusan hakim dalam perkara aquo. *Kedua*, bahwa Tergugat VII, sejak dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2014, masih memproses permohonan pendaftaran tanah dan pengukuran oleh ahli waris H. E. K. Djaedi melalui pegawai notaris Masruroh, S.H., hal ini diitandai dengan kedatangan petugas pengukuran BPN yang melakukan pengukuran di lokasi tanah objek tersebut dan kemudian mengeluarkan RISALAH PENELITIAN DATA YURIDIS DAN PENETAPAN BATAS dan BIDANG PETA TANAH dengan surat tertanggal 11 Agustus 2016, Bahwa dengan masih dikeluarkannya Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas serta Peta Bidang Tanah tersebut menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat tersebut oleh Tergugat VII tidak berdasar dan beralasan hukum, maka sertifikat tersebut harus pula dibatalkan.

**22.** Bahwa permohonan pembatalan sertifikat Nomor : 217/Ciputat (sekarang Cipayung) Tahun 1970 atas nama H. E. K. Djaedi juncto Nomor : 1312/Cipayung tahun 1997 atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto, kepada Majelis Hakim perkara aquo bukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, karena mengingat bahwa sudah sejak bulan Juni 2015 Tergugat I telah menunjukkan foto copy sertifikat tersebut kepada Penggugat, sehingga pada saat gugatan ini diajukan dan didaftarkan, maka Penggugat telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari mengetahui ada kepentingan hukumnya yang telah dirugikan dengan penerbitan sertifikat tersebut, karena sudah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana syarat formal mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) sehingga bukan lagi menjadi kewenangan peradilan TUN melainkan menjadi kewenangan Pengadilan Umum, *in case* Pengadilan Negeri Tangerang.

**23.** Bahwa demikian juga terhadap Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, sebagai kantor baru Badan Pertanahan Nasional yang memiliki kewenangan dalam daerah hukum Kota Tangerang Selatan, ditarik sebagai pihak (Tergugat VIII), agar dalam perkara ini dapat mengemukakan alasan hukum dan bukti-bukti serta surat keterangan pendaftaran tanah yang telah diterbitkan atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto (Tergugat I) dan atas penerbitan sertifikat tanah sebagai objek dalam dalam perkara aquo, yaitu sertifikat tanah Nomor : 217/Ciputat (sekarang Cipayung) Tahun

Halaman 11 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1970 atas nama H. E. K. Djaedi *juncto* Nomor : 1312/Cipayung tahun 1997 atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto,, serta dapat menundukkan diri atas putusan hakim dalam perkara ini.

**24.** Bahwa di samping itu, atas permintaan Tergugat I, Tergugat VIII telah mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 7987/2015 tanggal 29 September 2015 terhadap sertifikat tanah yang objek/persil yang sedang dikuasai oleh Penggugat beserta para pemesan rumah dan masih dalam sengketa serta telah berdiri bangunan milik orang lain (bukan milik Tergugat I), karena itu pendaftaran dan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan tersebut bertentangan dengan hukum dan melawan hukum, sehingga harus pula dibatalkan.

**25.** Bahwa Notaris/PPAT Ivo Donna Yusvita, SH., M.Kn., ditarik sebagai Turut Tergugat III, agar dapat menunjukkan proses dan bukti-bukti permintaan pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat I sesuai APHT Nomor : 25/2015, tanggal 17 September 2015 serta dapat menundukkan diri atas putusan hakim dalam perkara ini.

**26.** Bahwa Tergugat VI (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.), sebagai lembaga bank yang telah menerima Hak Tanggungan dari Tergugat I selaku Pemberi Hak Tanggungan sesuai APHT Nomor 25/2015 tanggal 17 September 2015 Notaris/PPAT Ivo Donna Yusvita, S.H., M.Kn. jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 7987/2015 tanggal 29 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menerima Hak Tanggungan tersebut sebagai jaminan kredit, hal ini karena atas objek/persil tanah tanggungan tersebut pada saat dibebani Hak Tanggungan dalam keadaan sengketa dengan ditandai adanya penguasaan tanah oleh Penggugat beserta para pemesan rumah dan telah berdiri bangunan yang ditempati oleh orang lain, tidak ditempati oleh Tergugat I sebagai Pemberi Hak Tanggungan, sehingga perbuatan Tergugat VI yang menerima Hak Tanggungan dari Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum.

**27.** Bahwa karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sah dan patut menurut hukum jika Penggugat menuntut ganti kerugian terhadap Tergugat agar keluar dari atau mengosongkan objek sengketa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang

Halaman 12 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Munir Fuady, dalam bukunya "Perbuatan Melawan, pendekatan Kontemporer", (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 10) menyebutkan bahwa menurut Pasal 1365 KUH Perdata tersebut "perbuatan melanggar hukum" mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban; dan
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

**28.** Bahwa di kemudian hari Penggugat merasa perlu memastikan bahwa dalam hal putusan pengadilan dalam perkara aquo telah mengabulkan gugatan Penggugat dan telah pula berkekuatan hukum tetap, akan tetapi Tergugat I tidak mematuhi putusan aquo serta tidak mau meninggalkan atau mengosongkan objek sengketa, maka karena itu layak dan patut jika terhadap Tergugat I dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta) setiap harinya kepada Penggugat sampai dengan Tergugat I beserta barang-barang dan orang-orang yang mewakilinya telah benar-benar keluar dan meninggalkan objek sengketa.

**29.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

**30.** Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut dan adil dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam posita di atas, dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

Halaman 13 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 16 tanggal 30 Januari 2010 Notaris Masruroh, S.H., di Tangerang Selatan, yang telah ditanda tangani oleh Penggugat selaku Pembeli dengan para ahli waris H. E. K.. Djaedi selaku Penjual;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim kepemilikan kepada Pengugat, menegur para penghuni untuk keluar dari lokasi, menguasai sebagian tanah, memasukkan barang-barang ke lokasi objek sengketa, membebani objek/persil tanah yang sebagian masih dikuasai oleh Penggugat dan telah berdiri bangunan rumah yang dihuni para pemilik/pemesan rumah dan kemudian meminta ganti rugi atau kompensasi kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan batal demi hukum atau membatalkan sertifikat tanah Nomor : 1312/Desa Cipayung, atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto seluas +/- 600m2 (kurang lebih enam ratus meter persegi) jo. Nomor : 217/Ciputat (sekarang Desa Cipayung) Tahun 1970 atas nama H.E.K. Djaedi, yang terletak di Jalan Kesehatan 4 Kav. 195 Komplek Depkes Kel. Cipayung, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sehingga tidak berkekuatan hukum, dan memerintahkan kepada Tergugat VII dan/atau Tergugat VIII (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang dan/atau Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan) membatalkan sertifikat tanah tersebut.
6. Menyatakan batal demi hukum atau membatalkan sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 7987/2015 Peringkat III (ketiga) tanggal 29 September 2015 jo APHT No. 25/2015 tanggal 17 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ivo Donna Yusvita, SH., M.Kn., atas Sertifikat Tanah No. Nomor : 1312/Desa Cipayung, atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto, dan dan memerintahkan kepada Tergugat VIII (Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan) membatalkan sertifikat Hak Tanggungan tersebut.
7. Menghukum Tergugat I untuk menghentikan segala klaim kepemilikan dan keluar dari lokasi persil/objek tanah atau objek sengketa atau jika tidak menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar R10.000.000,00 (sepuluh juta) per hari, yang dihitung sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap sampai dengan terjadi pengosongan baik atas kemauan sendiri Tergugat I atau karena pengosongan paksa.
8. Menghukum Tergugat VI (Bank Mandiri (Persero), Tbk.) tunduk pada

Halaman 14 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan hakim dalam perkara ini dan melepaskan Hak Tanggungan Nomor : 7987/2015 Peringkat III (ketiga) tanggal 29 September 2015 jo APHT No. 25/2015 tanggal 17 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ivo Donna Yusvita, SH., M.Kn., atas Sertifikat Tanah No. Nomor : 1312/Desa Cipayung, atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto.

9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tunduk pada putusan hakim dalam perkara ini.

10. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban dengan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali apa yang di akui secara tegas dan Terang serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum;
2. Bahwa Gugatan Penggugat sangat tidak beralasan Hukum sebab dasar dari Gugatan Penggugat yang pokok intinya Menyatakan adanya Perbuatan yang dilakukan Tergugat I, yang telah Mengkalim Tanah yang beralamat di jalan Kesehatan 4 Kav. 195 Komplek Depkes Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan dengan Luas 600 M<sup>2</sup>, sehingga Perbuatan tersebut menurut Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun hal tersebut merupakan kekeliruan dalam menafsirkan Hukum akan tetapi faktanya hal tersebut adalah bukan perbuatan melawan hukum melainkan perbuatan yang sah menurut Hukum sebab Tanah tersebut Milik Tergugat I dengan dasar bukti adanya bukti kepemilikan yang sah menurut hukum dengan terbitnya SHM Nomor : 1312/Cipayung, padahal yang sebenarnya Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai Tanah milik orang lain tanpa mempunyai Bukti yang kuat di hadapan hukum hanya sekedar Perjanjian Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) Nomor 16 dari Notaris Masruroh, S.H namun Tergugat I meragukan Keabsahan Hukum SPBJK Tersebut sebab berdasarkan dari hasil Penyidikan dengan Laporan Polisi Nomor :

Halaman 15 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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)



LP/104/K/IX/015 Resort Tangerang Tanggal 17 September 2015 dari salah satu kesaksian saksi bahwa saksi tersebut tidak pernah mengetahui dan atau menandatangani SPJBK tersebut oleh karenanya berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat I dengan ini mengajukan eksepsi Pada Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**A. KEWENANGAN KOMPETENSI ABSOLUT**

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No, 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan keputusan tata usaha negara adalah, " *suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*";
- Bahwa berdasarkan pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 dengan amar putusan menyatakan bahwa : "*Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain*".
- Bahwa Jika kita menilik di dalam Gugatan Penggugat Pada Petitumnya meminta Pengadilan untuk menyatakan membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1312/Cipayung Atas Nama Drs. Muhammad Agus Julianto dengan Luas  $\pm 600 \text{ M}^2$  dan Memerintahkan Kepada Tergugat VIII (Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan) yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, berdasarkan dari Petitum diatas maka tidak ada Kewenangan dari Pengadilan Negri Tangerang Untuk membatalkan Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Milik karena Kewenangan membatalkan Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Sebab Berdasakarkan pada Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981, sebagaimana tertera pada poin 1 dan 2 diatas maka jelas Sertitifkat Hak milik



adalah bagian dari keputusan atau Penetapan yang di keluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara;

- Bahwa berdasarkan hal diatas maka jelas dan nyata bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berhak untuk Memeriksa dan memutuskan Perkara ini sebab jelas Pada Gugatan Penggugat Yang meminta Membatal Sertifikat Tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara karena Sertifikat Tersebut adalah bentuk keputusan dari Pejabat tata Usaha Negara yang membawa akibat hukum bagi seseorang, oleh karenanya sudah Layak Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Untuk Menolak dan atau setidak-tidaknya tidak Menerima Gugatan Pengugat;

## B. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (*Gugatan Tidak Jelas dan Kabur*).

Bahwa di dalam Gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur oleh karenanya kami memohon kepada majelis hakim untuk menolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima sebab yang menjadi dasar bahwa Gugatan dari Penggugat Obscuur Libel adalah sebagai berikut :

### 1. Petitum Tidak Jelas

- Bahwa di dalam Petitum Gugatan yang meminta Pengadilan Menyatakan sah Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 16, Notaris Masruroh tanggal 30 Januari 2010, adalah Tuntutan Yang tidak Jelas, sebab didalam Gugatan Penggugat yang menjadi dasar Hukum dari Kepemilikan Penggugat Hanya Surat Perikat Perjajian Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) Nomor 16 Notaris Masruroh, namun Jika Penggugat meminta Majelis Hakim Untuk menyatakan Sah SPJBK tersebut, maka artinya secara logika hukum Penggugat belum merasa SPBJK yang dibuat oleh Notaris Musruroh tersebut, belum Sah Menurut Hukum Padahal seharusnya di dalam Gugatan Petitum merupakan bagian Pokok yang dituntut seseorang untuk mendapat haknya yang telah di rugikan orang lain akan tetapi jika melihat pada Petitum sesungguhnya Penggugat tidak ada dasar hukum yang membuktikan bahwa Tanah tersebut milik Pengugat karena Penggugat sendiri masih meragukan keabsahan dari Surat Perjanjian Jual Beli tersebut dan sudah jelas dan terang bahwa Tuntutan di dalam Gugatan Pengugat, sangat tidak jelas dan kabur;
- Bahwa di dalam Petitum Gugatan Pengugat yang Pokok Intinya menyatakan untuk Menegur Tergugat I untuk keluar dari Lokasi Tanah



*Tersebut dan sebagian dikuasai oleh Penggugat yang telah berdiri rumah yang di huni oleh Para Pemilik Pemesan Rumah, oleh karena nya jika kita mencermati Petitum ini maka Petitum ini sangat tidak konsisten sehingga berakibat petitum ini tidak jelas dan kabur karena disatu sisi meminta hakim untuk menegur Tergugat I keluar Lokasi tanah tersebut namun disisi lain Penggugat menyatakan tanah tersebut di kuasai dan telah dibangun oleh Penggugat bangunan, hal mana berdasarkan hal itu maka Pengugat telah mengakui bahwa Penggugat telah Mengusai Tanah tersebut dan Bukan Penggugat yang menguasai tanah Tersebut oleh karenanya jelas Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas sebab menuntut perbuatan, yang orang tersebut tidak melakukan perbuatannya;*

- *Bahwa di dalam Petitum Gugatan Pengugat yang Pokok Intinya memerintahkan Tergugat VII menyatakan sertifikat Nomor : 1312/ Cipayung batal demi hukum atau membatalkan setifikat tersebut, bahwa perlu kami sampaikan kepada Penggugat jangan asal semauanya menggunakan kalimat hukum tanpa mengerti makna dari kalimat tersebut sehingga hal ini berdampak pada Tuntutan yang tidak jelas dan kabur, untuk itu perlu kami jelaskan kepada Penggugat makna dari *batal demi hukum* adalah adanya perbuatan yang dilakukan telah melanggar peraturan perundang-undangan namun secara logikanya Sertifikat tidak akan terbit jika tidak sesuai dengan Prosedur Hukum dan Ketentuan Perundang-undangan karena sudah memenuhi prosedur hukum dan ketentuan perundang-undangan makanya Tergugat VII berani menerbitkan sertifikat tersebut, oleh sebab itu kalimat pada Petitum yang menyatakan *Batal Demi Hukum* dirasakan kurang tepat karena seharusnya Penggugat menggunakan Kalimat *tidak mempunyai kekuatan hukum karena kalimat ini mempunyai makna adanya perbuatan yang di lakukan telah melanggar norma-norma hukum*, oleh karena itu dari hasil penjelasan diatas maka sudah sangat jelas Petitum Pengugat tidak jelas dan kabur dan jika Penggugat meminta Pembatalan tersebut bukan ranah dari Pengadilan Negeri Tangerang namun ini Ranah dari Pengadilan Tata Usaha Negara;*
- *Bahwa di dalam Petitum Gugatan Pengugat yang Pokok Intinya yang menyatakan bahwa menghukum Tergugat I untuk menghentikan segala Klaim Kepemilikan atau jika tidak, menghukum Tergugat I*





*membayar uang Paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) Perhari, Petitum ini adalah tuntutan yang tidak masuk akal (absurd) sebab Tergugat I tidak Mengklaim karena Penggugat I mempunyai dasar Hukum dengan dibuktikan adanya kepemilikan SHM 1312/Cipayung namun Penggugatlah yang berani mendirikan bangunan ditanah milik orang lain tanpa dasar kepemilikan yang jelas dan untuk itu terkait dengan Tuntutan Rp. 5.000.000 perhari tersebut adalah tindakan yang semena-mena karena pada perkara ini Penggugat tidak pernah di rugikan dan padahal Penggugat malah mendapatkan Keuntungan sebab Penggugat telah melakukan Pendirian bangunan Perumahan Terhadap Tanah Tersebut, oleh karenanya atas dasar tersebut, bahwa Petitum ini adalah tidak Jelas dan Kabur ;*

**2. Adanya Kontradiksi antara Posita dan Petitum**

- Bahwa di dalam Gugatan Penggugat adanya Pertentangan antara Dalil-dalil Posita dengan Petitum Penggugat, untuk itu adapun Kontradiksi tersebut adalah sebagai berikut :

Pada Posita Nomor 14 yang Pokok Intinya menyatakan bahwa Tanah tersebut telah dikuasi Oleh Penggugat, Namun di Petitum pada poin 7 didalam Gugatan Penggugat Meminta Pengadilan Yang Menyatakan bahwa untuk Keluar dari Lokasi tanah tersebut,

- Bahwa berdasarkan hal diatas maka sudah jelas, bahwa Gugatan Penggugat adanya pertentangan antara Posita dengan Petitum, dan seharusnya antara Posita dan Petitum adanya hubungan *Kausalitas* dan Pada Gugatan Penggugat hal tersebut tidak terjadi oleh karena itu Gugatan Penggugat telah memenuhi Unsur *Obscur Libel* maka untuk untuk itu kami Mohon majelis Hakim Perkara Aquo untuk menolak Gugatan Penggugat dan atau Setidak-tidaknya tidak dapat di terima.

**C. GUGATAN KURANG PIHAK**

- Bahwa objek tanah sengketa aquo yang terletak di jalan Kesehatan 4 Kav. 195 Komplek Depkes Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan dengan Luas 600 M<sup>2</sup> yang di beli Tergugat I dengan Ahli waris dari Harimurti Alimustofa yang terletak di Jl Kesehatan RT/RW 004/09 cipayung ciputat Tangerang Selatan



dengan Luas 600 M dan dibuat AJB di hadapan Notaris Saifudin Arief, SH, MH dengan nomor 153/32/Ciputat/1997;

- Bahwa berkaitan dengan Objek sengketa tersebut diatas maka Ahli waris dari Almarhum Harimurti Alimustofa seharusnya juga di tarik sebagai Tergugat dan atau Turut Tergugat dalam perkara ini sebab Jika tidak ditarik sebagai Tergugat dan atau Turut Tergugat maka putusan perkara ini nanti akan berbentur dengan kepentingan hukum pihak lain sebab Almarhum Harimurti Alimustofa merupakan orang yang membeli tanah tersebut dari E.K Djaedi sehingga hal mana sangat berkorelasi dengan Kepentingan hukum Tergugat I dan atau termasuk Pihak yang mempunyai hubungan hukum dan atau kepentingan hukum dengan perkara ini, oleh karenanya akan berdampak pada Putusan perkara ini yang mana, tidak akan mempunyai kekuatan hukum apapun dan Para Pihak yang berkaitan dengan objek sengketa tidak akan tunduk pada putusan perkara ini, sehingga sudah sangat jelas dan terang bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang Pihak, untuk itu kami Mohon Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat dan atau setidaknya tidak Menerima Gugatan Penggugat;

## DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang di akui secara tegas di dalam jawaban ini;
2. Bahwa apa yang telah di uraikan Tergugat I dalam Eksepsi adalah secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat I Menolak Seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebab dalil-dalil tersebut sangat tidak beralasan hukum dan Gugatan Pengugat layaknya gugur dengan sendiri jika berdasarkan pada azas *Rechtsverwerking*, yaitu gugurnya hak untuk menuntut apabila seseorang sudah menguasai tanah dengan alas hak yang sah (bersertifikat), jika sudah lewat dari jangka waktu 5 (lima) tahun. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut  
***"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka***



*pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.*

Bahwa Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 1312 dan Gambar Ukur nomor 4176 tanggal 2 Februari 1998 atas nama Drs. Muhahmmad Agus Juliyanto dengan dasar (alas) Penerbitan Sertifikat tersebut SHM Nomor 217/Ciputat dan telah dicatat Peralihan hak atas nama Harimurti pada Tanggal 24 September 1975 dengan dasar Akta Jual beli Nomor : Ci.028.07/1975 Notaris Chusu Nuri Atmadireja, SH tertanggal 25 Juli 1975 dan Akta Jual Beli Nomor : 153/32/Ciputat/ 1997 Notaris Saifudin Arief SH,MH. Berdasarkan hal tersebut maka jika dihubungkan dengan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Tergugat I telah memenuhi unsur Itikad baik sebagaimana dimaksud pada Peraturan Pemerintah tersebut, dalam Peraturan Pemerintah Tersebut dalam Penjelasan nya menjelaskan bahwa Itikad baik adalah sertifikat yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang dan sudah memenuhi syarat Pendaftaran tanah dan tidak melanggar ketentuan Perundang-undangan yang berlaku. Dan selain itu juga Bukti Penguasaan tanah tersebut dengan terbitnya Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak : 36760600070101960 atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto dengan alamat Jl Kesehatan RT/RW 004/09 cipayung ciputat Tangerang Selatan dengan Luas 600 M<sup>2</sup>.

**Untuk itu berdasarkan penjelasan diatas maka Gugatan Penggugat telah Gugur dengan sendirinya karena Gugatan Penggugat telah bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;**

4. Bahwa selain hal diatas, berdasarkan pada Pasal 1471. KUHPerdata yang menyatakan bahwa *Jual-beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, Jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain*, atas dasar tersebut bahwa Surat Perjanjian jual beli (SPJB) tersebut adalah batal demi hukum sebab Perjanjian jual beli tersebut telah melanggar ketentuan pasal 1471 KUHPerdata karena secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Tanah yang terletak di Kaveling 195 Komplek Depkes Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan adalah Milik dari Tergugat I dengan bukti kepemilikan sah menurut hukum dengan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor :1312/Cipayung.

5. Bahwa saat ini di dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tanah Yang terletak Jl Kesehatan RT/RW 004/09 cipayung ciputat Tangerang Selatan dengan Luas 600 M<sup>2</sup> adalah Milik Penggugat Hanya Surat Perjanjian Jual beli yang di buat Notaris Musruroh SH, Namun Surat Perjanjian Jual beli adalah cacat hukum sebab telah melanggar salah satu Ketentuan pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan bahwa Suatu sebab yang halal, yaitu suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban, namun jika kita melihat SPJB Nomor 16 yang dibuat oleh Notaris Musruroh SH adalah telah bertentangan dengan unsur Sebab yang halal karena bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa Tergugat I menolak terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada poin 14 yang menyatakan dengan pokok intinya yang menyatakan bahwa *Tergugat I tidak berkewenangan atas tanah tersebut di bebaskan hak tanggungan* oleh karenanya hal yang wajar jika Tergugat I memanfaatkan tanah tersebut sebab Tanah tersebut sah kepemilikan menurut hukum dengan terbitnya SHM Nomor : 1312/Cipayung dan Gambar Ukur Nomor : 4176 tanggal 2 februari 1998 dan SHM tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

7.

Bahwa Tergugat I Menolak terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat poin 16 yang menyatakan dengan pokok yang menyatakan bahwa *Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan sehingga perbuatan tergugat yang sudah mengklaim tanah tersebut dan sudah termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada pasal 1365 KUHPdata, yang merugikan Penggugat*, bahwa terhadap dalil ini adalah dalil yang tidak beralasan hukum sebab tidak ada perbuatan yang dilakukan Tergugat I yang merugikan Penggugat dan juga tidak ada Perbuatan yang dilakukan Penggugat yang bertentangan dengan hukum, tindakan Penggugat yang mengklaim Tanah tersebut merupakan Justifikasi

Halaman 22 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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)



dari Penggugat saja padahal Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebab Tindakan Penggugat dengan nyata telah mengakui tanah tersebut tanpa ada kepemilikan sah secara hukum;

**8.**

Bahwa Tergugat I Menolak terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa *perolehan dan penerbitan sertifikat tersebut mengandung cacat dan bertentangan fakta-fakta lain dengan dasar dari hasil Risalah Penelitian Data Yuridis dan penetapan batas serta peta bidang tanah dengan pemohon adalah F.X Djaedi yang di tanda tangani oleh Fernaldy M. Amin Msi selaku Kepala seksi Survey Pengukuran dan Penetapan BPN kabupaten Tangerang oleh atas dasar tersebut Sertifikat tersebut dibuat dengan tidak berdasarkan hukum*, bahwa terhadap dalil ini merupakan dalil yang dibuat-buat dan mengada-ngada dan dalil ini juga menunjukan bahwa Penggugat tidak memahami Hukum sehingga Menganggap Sertifikat yang di terbitkan Oleh Lembaga yang berwenang tidak sah dan menganggap surat Perjajian jual beli lebih sah di dibanding dengan Sertifikat tersebut oleh karena nya berdasarkan Pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menyatakan bahwa *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”* dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa *“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”*, dan berdasarkan pada undang-undang dan peraturan pemerintah diatas maka jelas Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat I adalah sah menurut Hukum;

**9.** Bahwa untuk selebihnya dalil-dalil didalam Pokok Perkara Gugatan Penggugat tidak akan kami jawab sebab dalil tersebut tidak beralasan hukum serta dalil yang tidak berkorelasi dengan peristiwa hukum yang berkaitan dengan Perkara ini seperti pada poin 15 halaman 5 yang menyatakan bahwa *Tergugat mengetahui dengan pasti bahwa yang menjual objek adalah para ahli waris kemudian ternyata Tergugat tidak menggugat akan tetapi melaporkan Penggugat ke Polres Tangerang Selatan*, Perlu kami sampaikan Permasalahan Tergugat I mau atau tidak menggugat para ahli waris bukan kewenangan dari Penggugat karena





dalam Penyelesaian Permasalahan hukum setiap Advokat punya analisa hukum tersendiri dan Strategi *Problem Solving* sendiri dalam Membela Klien, dan untuk itu perlu kami jelaskan sekali lagi supaya tidak semauanya Penggugat dalam memahami persoalan ini dan menganggap *Bukti Permulaan yang dimiliki* secara serta merta bahwa Objek perkara Aquo adalah Pemilik Sah secara hukum, oleh Karenanya Penggugat harus mampu memahami dan mencermati maksud dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga memahami bahwa Sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan adalah Bukti kepemilikan sah menurut hukum;

**DALAM REKONPENSI.**

1.

Bahwa apa yang telah terurai dalam bagian eksepsi, dan konvensi mohon untuk dimasukan juga dalam bagian Rekonvensi ini dan secara mutatis mutandis adalah bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;

2.

Bahwa TERGUGAT I dalam Konvensi akan menjadi sebagai PENGUGAT REKOVENSI yang dalam hal ini mengajukan Gugatan Rekovensi terhadap PENGUGAT KONVENSI yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKOVENSI

3.

Bahwa pada mulanya Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi membeli tanah dengan Ahli waris dari Harimurti Alimustofa yang terletak di Jl Kesehatan RT/RW 004/09 Cipayung Ciputat Tangerang Selatan dengan Luas 600 M dan pada hari jumat pada tanggal 19 desember 1997 dengan ketiga ahli waris sah (almarhum) Harimurti Alimustofa tersebut dibuat akta notaris di hadapan Notaris Saifudin Arief, SH, MH dengan nomor 153/32/Ciputat/1997 .

4.

Bahwa Setelah Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi melakukan Pembelian tanah dengan AJB Tersebut, maka dilakukanlah Peralihan hak dengan dasar alas AJB dengan Nomor: 153/32/Ciputat/1997 dan Sertifikat Nomor : 217 Atas Nama E. K. Djaedi dan kemudian sertifikasi Tersebut telah dilakukan peralihan hak dan di catat oleh BPN Kab. Tangerang dari Pemilik E. K Djaedi Kepada Harimurti dengan alas Hak Akta Jual Beli Nomor : Ci.028.07/1975 Notaris Chusu Nuri Atmadireja, SH tertanggal 25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 1975;

**5.**

Bahwa setelah Penggugat Rekovens/Tergugat I Konvensi memberikan warkah dan persyaratan terkait dengan tanah yang di beli tersebut kemudian BPN Kab. Tangerang menyatakan lengkap dan Terbitnya sertifikat dengan Nomor : 1312/Cipayung atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto;

**6.**

Bahwa selama sejak tahun 1997 sampai dengan saat ini Penggugat Rekovens/Tergugat I Konvensi telah melaksanakan Kewajiban sebagai Pemiik atas tanah tersebut, dengan membayar pajak bumi dan bangunan dengan NOP : 36760600070101960;

**7.**

Bahwa pada bulan juni tahun 2015 Penggugat Rekovens/Tergugat I Konvensi mengetahui dari warga sekitar lokasi tanah tersebut bahwa tanah tersebut telah dikuasai dan telah dibangun perumahan, atas laporan tersebut Penggugat Rekovens/Tergugat I Konvensi memberi Teguran secara lisan kepada Tergugat Rekovens/Penggugat Konvensi tidak mengubris teguran tersebut;

**8.**

Bahwa Penggugat Rekovens/Tergugat I Konvensi melihat kondisi tidak digubris teguran lisan dari Penggugat Rekovens/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekovens /Penggugat Konvensi malah menantang dengan menunjukan Surat Perjanjian jual beli Nomor : 16 Oleh Notaris Musrurroh, SH, atas dasar tersebut Penggugat Rekovens/Tergugat I Konvensi meminta bantuan hukum kepada kantor hukum JHAZ Law firm dan dibuat somasi terhadap tindakan yang di lakukan oleh Tergugat Rekovens/Penggugat Konvensi;

**9.**

Bahwa Tindakan Tergugat Rekovens / Penggugat Konvensi yang telah mengusai fisik dan memanfaatkan tanah tersebut dengan membangun perumahan sebanyak 4 (empat) Rumah diatas tanah tersebut yang tidak mempunyai dasar kepemilikan hukum yang sah maka jelas-jelas perbuatan tersebut adalah Perbuatan yang melawan hukum;

**10.**

Bahwa Perbuatan Tergugat Rekovens / Penggugat Konvensi yang telah memanfaatkan dan membangun perumahan dan saat ini rumah yang

Halaman 25 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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

dibangun oleh perumahan tersebut telah diperjual belikan, akibat dari perbuatan Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonsi/Tergugat I Konvensi mengalami Kerugian, dengan perincian sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil :**

- Rumah yang telah dijual diatas tanah tersebut  
Sebanyak 4 Rumah ( @ 1 bh Rmh = Rp. 600.000.000)  
Rp.2. 400.000.000,-
- Biaya-biaya lain seperti jasa pengacara, dan biaya ringan lainnya yang harus dikeluarkan akibat dari Perbuatan Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi Rp. 100.000.000,-

**b. Kerugian Immateriil :**

**11.** Rasa Malu di tengah masyarakat, dan turunnya kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat Rekonsi Yang tidak dapat di nilai dengan uang namun akibat Perkara ini dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- Oleh Karena itu jika di totalkan seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 3.000.000.000, (Tiga Miliar Rupiah) ;

**12.** Bahwa pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap-tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa dampak kerugian bagi orang lain mewajibkan bagi orang tersebut membayar ganti kerugian sehingga beralasan hukum jika Majelis menyatakan Tergugat Rekonsi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

**13.** Bahwa dari hal-hal tersebut adalah sangat beralasan hukum jika Majelis menyatakan dan/atau memerintahkan Tergugat Rekonsi membayar kerugian Penggugat Rekonsi baik materiil maupun immateriil.

Bahwa dari hal-hal tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim dapat memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet OntVankelijik Verklaard);

Dalam Pokok Perkara / Konvensi

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonsi

**1.** Mengabulkan Gugatan Rekonsi Penggugat Rekonsi / Tergugat I

Halaman 26 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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)



Konvensi untuk seluruhnya.

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk Menyerahkan tanah objek sengketa yang beralamat di jalan Kesehatan 4 Kav. 195 Komplek Depkes Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan dengan Luas 600 M<sup>2</sup> yang telah kuasanya dengan tanpa syarat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini di putuskan
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materiil Penggugat Rekonvensi / TERGUGAT I Konvensi sebesar Rp. 2.500.000.000, (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)
5. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT Rekonvensi / PENGGUGAT Konvensi untuk membayar kerugian immateriil PENGGUGAT Rekonvensi / TERGUGAT Konvensi sebesar Rp. 500.000.000 (lima Ratus Juta Rupiah),-
6. Menyatakan Putusan ini berlaku meskipun ada banding/kasasi/Peninjauan Kembali (PK).

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menyatakan Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi Untuk membayar biaya perkara ;

Atau

apabila Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Et aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat – IV untuk diri sendiri dan juga untuk dan atas nama ahli waris H.ENDJE KARDJI JAEDI memberi jawaban atas gugatan Penggugat dengan dalil jawaban sebagai berikut :

1. Para ahli waris tidak pernah menjual tanah atau memberikan kuasa pada siapapun;
2. Kami tidak tau tentang tanah apalagi letaknya dan batas-batasnya;
3. Kami tidak pernah tau menahu sebagai ahli waris tentang harga tanah apalagi menyepakati;
4. Kami tidak pernah menjual tanah dan tidak pernah berhadapan langsung dengan Notaris Masruroh,SH;



5. –

6. Tidak pernah ada pengikatan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Para Ahli waris langsung;

7. –

8. Para ahli waris tidak pernah tau apalagi mengatakan menjamui tentang keberadaan tanah terserbut. Menurut ipar kami ( Sukimah ) sudah mengatakan dan mengingatkan tolong di cek dulu keberadaan tanah tersebut, nbila berminat membeli tanah tersebut karena keberadaannya sudah lama;

9. Kami tidak pernah dihubungi sebelumnya, setelah ada panggilan dari Polres Tangerang Selatan tanggal 18-8-2016, kami baru tau ada masalah tanah. Kami tidak pernah mengajukan gugatan perdata, sewaktu ditanya polisi ada disinggung tentang pengajuan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang, “Kami jelaskan tidak ada mengajukan gugatan PERDATA melalui Pengadilan Negeri Tangerang. Kata polisinya “ kalo gitu dicabut aja”. Lalu saya (Erdania) jawab “ sebaiknya bagaimana, terserah disini aja”.

10. Minta aja warkah pada pak Agus;

Menimbang, bahwa Tergugat VI telah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat dengan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Eksepsi mengenai Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena bertentangan dengan kompetensi absolut.

a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* berkaitan dengan pembatalan kepemilikan tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung atas nama Doktorandus Muhammad Agus Julianto (*in casu* Tergugat I).

b. Bahwa dalam Posita butir 22 Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Ciputat (sekarang Cipayung) Tahun 1970 atas nama H.E.K Djaedi jo Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung atas nama Doktorandus Muhammad Agus Julianto bukan lagi menjadi kewenangan peradilan Tata Usaha Negara melainkan menjadi kewenangan Pengadilan Umum karena telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah mengetahui adanya kepentingan hukum yang dirugikan.

c. Bahwa pembatalan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor





1312/Cipayung merupakan keputusan Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena obyek gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara maka gugatan Penggugat sepatutnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang berwenang mengadili sengketa atas Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

**d.** Bahwa sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan bahwa dikarenakan sudah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui adanya kepentingan hukum yang dirugikan dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung, sehingga kewenangan peradilan menjadi kewenangan Pengadilan Umum (*in casu* Pengadilan Negeri Tangerang) dan bukan lagi menjadi kewenangan Peradilan Tata usaha Negara (PTUN) sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita butir 22 dimaksud.

**e.** Bahwa atas dasar hal tersebut diatas, Pengadilan Negeri Tangerang sepatutnya menyatakan tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat karena bertentangan dengan kompetensi absolut. Oleh karenanya gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

- Eksepsi mengenai gugatan lewat waktu (daluarsa)

**a.** Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung atas nama Doktorandus Muhammad Agus Julianto (*in casu* Tergugat I) sebagaimana keterangan yang tercantum dalam buku Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung merupakan penggantian Buku Tanah Hak Milik Nomor 217/Ciputat yang dibuat oleh Tergugat VII telah tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 07 Mei 1998.

**b.** Bahwa sesuai pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : *"pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah maupun penerbitan sertifikat dimaksud."*

**c.** Bahwa gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 13 Desember



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 yang diregistrasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 13 Desember 2016, sehingga berdasarkan fakta tersebut diatas gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat penerbitan sertifikat tanah dimaksud yaitu pada tanggal 07 Mei 1998.

Oleh karenanya sangatlah beralasan dan berdasarkan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

- Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

a. Bahwa dalam dalilposita Penggugat butir 26 menyatakan bahwa Tergugat VI sebagai lembaga Bank telah menerima Hak Tanggungan dari Tergugat I selaku pemberi Hak Tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 25/2015 tanggal 17 September 2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ivo Donna Yusvita, SH., M.Kn (*in casu* Turut Tergugat III) *jo* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 7987/2015 tanggal 29 September 2015.

b. Bahwa sesuai fakta hukum, pemberian Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan dalam rangka menjamin pelunasan hutang CV Mekar Pratama pada Tergugat VI berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SMG/0223/KMK/2013 tanggal 23 Agustus 2013 beserta perubahan-perubahan dan/atau addendum-addendumnya dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.SMG/0131/KI/2014 tanggal 26 Agustus 2014 beserta perubahan-perubahan dan/atau addendum-addendumnya.

Oleh karenanya terkait dalil Penggugat tersebut, maka sudah seharusnya dan sepatutnya CV Mekar Pratama diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*. Gugatan Penggugat secara nyata tanpa menyertakan CV Mekar Pratama selaku debitur pada Tergugat VI yang fasilitas kredit/hutangnya tersebut dijamin dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung. Oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi kurang sempurna karena kurang pihak.

c. Bahwa disamping itu, terkait dengan fasilitas kredit atas nama CV Mekar Pratama, Tergugat VI menerima Hak Tanggungan Peringkat I terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 97/2014 tanggal 13 Januari 2014

Halaman 30 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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)



yang didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 216/2013 tanggal 23 September 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Dr. Gunawan Djajaputra, SH, SS, MH, PPAT di Kabupaten Tangerang dengan nilai penjaminan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Dengan demikian, terkait dengan dalil Penggugat dalam perkara *a quo* yang memperlmasalah pengikatan Hak Tanggungan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung, berdasarkan APHT Nomor 25/2015 tanggal 17 September 2015, maka sudah sepatutnya Dr. Gunawan Djajaputra, SH, SS, MH, PPAT di Kabupaten Tangerang diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*. Oleh karenanya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak menyertakan Dr. Gunawan Djajaputra, SH, SS, MH, PPAT di Kabupaten Tangerang, menjadi kurang sempurna karena kurang pihak.

d. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 663K/Sip/1971 tanggal 06 Agustus 1971 jo Nomor 1038K/Sip/1972 tanggal 01 Agustus 1973 yang dapat dikutip sebagai berikut :

"Turut Tergugat (in casu CV Mekar Pratama) adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata."

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sangatlah beralasan dan berdasar hukum dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

- Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Error in Persona* Karena Penggugat Keliru Mengikutsertakan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Sebagai Tergugat VI

a. Bahwa perkara ini merupakan perkara antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berdasarkan perjanjian sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Posita butir 2, dimana sesuai Perjanjian yang didalilkan oleh Penggugat tersebut **Tergugat VI tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat**. Hubungan hukum yang ada antara Tergugat VI dengan CV Mekar Pratama adalah berupa pemberian fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CRO.SMG/0223/KMK/2013 tanggal 23 Agustus 2013 yang terakhir diubah dengan Addendum Ketiga Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SMG/0223/KMK/2013 tanggal 15 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.SMG/0131/KI/2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang terakhir diubah dengan Addendum Ke-2 (dua) Perjanjian Investasi Nomor CRO.SMG/0131/KI/2014 tanggal 20 Agustus 2015, sehingga dengan demikian Tergugat VI sama sekali tidak mempunyai/keterkaitan dengan perkara *a quo*.

b. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung yang tercantum dalam bagian tentang hukum paragraf 2 halaman 23 Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/Pdt/2011 tanggal 24 Februari 2012, yang dapat dikutip sebagai berikut :

*"Bahwa walaupun terbukti Tergugat I (in casu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) melakukan "pemalsuan", tidak berarti Bank (in casu Tergugat VI) harus menanggung kerugian Penggugat, tetapi kerugian dibebankan kepada Tergugat I (in casu CV Mekar Pratama dan Tergugat I)."*

c. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Tergugat VI seharusnya dibebaskan/dilepaskan dari tanggung jawab dan tuntutan ganti rugi dari pihak manapun, karena Tergugat VI merupakan kreditur dan penerima jaminan/pemegang Hak tanggungan yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara *a quo* agar gugatan Penggugat yang mengiikutsertakan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai Tergugat VI agar ditolak.

- Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Tidak Terang (*onduidelijk*) dan Rancu Karena Telah Menggabungkan Permasalahan Mengenai Perjanjian Jual Beli (antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) dan Perjanjian Kredit (antara Tergugat I dan CV Mekar Pratama) Yang Mempunyai Hubungan Hukum Yang Berbeda

a. Bahwa Penggugat seharusnya tidak mengajukan 2 (dua) pokok permasalahan yang berbeda dalam satu gugatan. Perjanjian Jual Beli (*in casu* Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa) yang menjadi pokok

Halaman 32 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan melibatkan para pihak yang berbeda yaitu Penggugat dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sedangkan Tergugat VI hanya mempunyai hubungan hukum dengan CV Mekar Pratama berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SMG/0223/KMK/2013 tanggal 23 Agustus 2013 dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.SMG/0131/KI/2014 tanggal 26 Agustus 2014, kesemuanya berikut addendum-addendumnya.

b. Bahwa dengan demikian menjadi tidak jelas hal yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat, permasalahan jual beli tanah Obyek Sengketa atau permasalahan pemberian kredit. Kedua hal tersebut tentu saja tidak dapat dicampuradukkan dalam satu gugatan yang menyebabkan bias dan kaburnya permasalahan yang diperkarakan.

c. Hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 415 K/Sip/1975 tanggal 27 Juni 1979 juga dinyatakan bahwa tidak memperkenankan Penggugat untuk menggabungkan 2 (dua) pokok permasalahan yang berbeda dalam satu gugatan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena obyek gugatan rancu dan tidak terang (*onduidelijk*)

- Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Premature

a. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya butir 15 mendalilkan bahwa Tergugat I telah melaporkan Penggugat ke Polres Resort Metro Tangerang Selatan sesuai Laporan Polisi Nomor LP/104/K/IX/2015/Resort Tangerang Selatan tanggal 17 September 2015 dengan dugaan melanggar pasal 385 KUHP.

b. Berkaitan dengan hal tersebut, maka pengajuan gugatan perkara *a quo* oleh Penggugat adalah premature karena dugaan adanya tindak pidana pelanggaran pasal 385 KUHP tersebut harus dibuktikan dulu dengan putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* premature karena dilaporkannya Penggugat ke Polres Resort Metro Tangerang Selatan terkait dengan pelanggaran pasal 385 KUHP tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu secara pidana. Oleh

Halaman 33 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya, Tergugat VI mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat VI dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat VI mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat VI.
  - c. Bahwa Tergugat VI hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat VI.
  - d. Bahwa gugatan *a quo* pada prinsipnya berkaitan dengan adanya jual beli sebidang tanah seluas  $\pm 600 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Propinsi Jawa barat (sekarang Propinsi Banten) berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) Nomor 16 yang dibuat dihadapan Notaris masruroh, SH (*in casu* Turut Tergugat III) antara Penggugat dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tanggal 30 Januari 2010.
- Bahwa Tergugat VI menyampaikan fakta-fakta sebagai berikut :
- Bahwa Tergugat VI dan CV Mekar Pratama telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SMG/0223/KMK/2013 tanggal 23 Agustus 2013 yang terakhir diubah dengan Addendum Ketiga Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SMG/0223/KMK/2013 tanggal 15 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.SMG/0131/KI/2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang terakhir diubah dengan Addendum Ke-2 (dua) Perjanjian Investasi Nomor CRO.SMG/0131/KI/2014 tanggal 20 Agustus 2015.
- b. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit CV Mekar Pratama kepada Tergugat VI, CV Mekar Pratama telah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Cipayung Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung atas nama Doktorandus Muhammad Agus Julianto (*in casu* Tergugat I), yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan dengan rincian sebagai

Halaman 34 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN



berikut :

- 1). Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 97/2014 tanggal 13 Januari 2014 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 216/2013 tanggal 23 September 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Dr. Gunawan Djajaputra, SH, SS, MH, PPAT di Kabupaten Tangerang dengan nilai penjaminan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
  - 2). Sertifikat Hak Tanggungan II Nomor 5075/2015 tanggal 24 Juni 2015 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 16/2015 tanggal 11 Juni 2015 yang dibuat oleh/dihadapan Ivo Donna Yusvita, SH, M.Kn, PPAT di Kabupaten Tangerang dengan nilai penjaminan sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah)
  - 3). Sertifikat Hak Tanggungan III Nomor 7987/2015 tanggal 29 September 2015 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tanggal 17 September 2015 yang dibuat oleh/dihadapan Ivo Donna Yusvita, SH, M.Kn, PPAT di Kabupaten Tangerang dengan nilai penjaminan sebesar Rp 480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah)
- Bahwa Tergugat VI menolak Posita butir 18 dan 21 serta Petitum butir 5 gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung atas nama Doktorandus Muhammad Agus Julianto (*in casu* Tergugat I) batal demi hukum, dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa berdasarkan keterangan pada sertifikat tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung dinyatakan antara lain sebagai berikut :
- 1). Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung yang tercatat atas nama Doktorandus Muhammad Agus Julianto diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* Tergugat VII) merupakan bekas buku tanah Hak Milik Nomor 217/Ciputat dengan Gambar Situasi tanggal 19 Mei 1970 Nomor 341/1970 sehubungan dengan pemekaran desa berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tk I Jawa Barat tanggal 10 Desember 1979 Nomor 122/Pm.122-Pem/SK/1980 dan Surat Keterangan Kepala Desa Cipayung tanggal 05



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 1998 No 470/246-CPY/II/1998 serta Surat Ukur nomor 4176 tanggal 23 Pebruari 1998.

2). Bahwa pemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung oleh Doktorandus Muhammad Agus Julianto tersebut telah terdaftar pada Tergugat VII tanggal 07 Mei 1998.

b. Bahwa dalil Penggugat pada Posita butir 1 menyatakan bahwa Penggugat pada tanggal 30 Januari 2010 membeli dari para ahli waris almarhum H. Endje Kardji Djaedi atau Endje Kardji Djaidi atau E.K. Djaldi atau Endje Kardji Jaldi yaitu masing-masing Ny Rusliani (almarhum), Ny Erdania Wida Ningsih (Tergugat II, Ny. Dra. Erlianda (Tergugat III), Simon Mahizarudi (almarhum), Ny Titi Enzastina (Tergugat IV) dan Ny Wara Zulhi Astini (Tergugat V) sebidang tanah seluas  $\pm 600 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten).

c. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada Posita butir 18, 21, 22 dan 23 dinyatakan adanya sertifikat Nomor 217/Ciputat (sekarang Cipayung) Tahun 1970 atas nama H.E.K. Djaedi juncto Nomor 1312/Cipayung tahun 1997 atas nama Drs. Muhammad Agus Julianto. Dengan demikian, hal tersebut sejalan dengan keterangan yang tercantum dalam pada sertifikat tanah sebagaimana dijelaskan pada butir 5.a.1). tersebut diatas.

d. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka secara yuridis Tergugat I adalah selaku pemilik tanah yang memperoleh tanah tersebut lebih dahulu dibandingkan Penggugat, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung dibuat dan diterbitkan dengan tidak berdasarkan hukum serta harus dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan adalah sama sekali tidak berdasar hukum dan harus ditolak.

- Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas Posita butir 26 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat VI tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menerima agunan kredit dan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan sebagai berikut

Halaman 36 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- a. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat VI atas tuduhannya yang menyatakan bahwa Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum
- b. Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam butir 4.b diatas, penerimaan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung dari CV Mekar Pratama dan Tergugat I berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit kepada CV Mekar Pratama berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SMG/0223/KMK/2013 tanggal 23 Agustus 2013 yang terakhir diubah dengan Addendum Ketiga Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SMG/0223/KMK/2013 tanggal 15 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.SMG/0131/KI/2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang terakhir diubah dengan Addendum Ke-2 (dua) Perjanjian Investasi Nomor CRO.SMG/0131/KI/2014 tanggal 20 Agustus 2015, dimana tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung merupakan obyek agunan fasilitas kredita atas nama CV Mekar Pratama pada Tergugat VI.
- c. Bahwa Tergugat VI dalam menerima Obyek Agunan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kepemilikan secara sah obyek agunan kredit telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Bahwa Obyek Agunan yang telah diterima oleh Tergugat VI adalah sah, karena Tergugat VI telah menerima Obyek Agunan tersebut dari Tergugat I, sebagaimana secara yuridis formil terbukti tercantum dalam dokumen sertifikat Obyek Agunan yang diterbitkan oleh Tergugat VII.
- d. Bahwa sehubungan dengan proses penerimaan agunan, Tergugat VI telah melakukan penilaian atas calon agunan dimaksud melalui Penilai Independen KJPP Sapto, Kasmodiard & Rekan yang dilaksanakan pada tanggal 19 Juni 2013 berdasarkan Laporan Penilaian Agunan Nomor 02.008/MDR/KJPP-SKR/S/VII/2013 tanggal 02 Juli 2013, dimana dinyatakan antara lain :
- 1). Jenis obyek : Tanah Kosong.
  - 2). Alamat obyek : Kav. Departemen Kesehatan, Desa Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (d/h Jawa Barat)



3). Bukti kepemilikan : SHM Nomor 1312, terdaftar atas nama Muhammad Agus Julianto, dikeluarkan tanggal 07 Mei 1997, Gambar Situasi Nomor 4176/1998 tanggal 23 Pebruari 1998, seluas 600 m<sup>2</sup>

e. Bahwa hal tersebut telah sejalan dengan ketentuan pasal 45 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yaitu :

*"(2). Penilaian terhadap agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan sejak awal pemberian Aset Produktif."*

f. Bahwa terhadap Obyek Agunan dimaksud telah dibebani Hak Tanggungan dimana Hak Tanggungan Peringkat I dilaksanakan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 97/2014 tanggal 13 Januari 2014 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 216/2013 tanggal 23 September 2013. Selanjutnya dilakukan pembebanan Hak Tanggungan Peringkat II dan Peringkat III berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan II Nomor 5075/2015 tanggal 24 Juni 2015 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 16/2015 tanggal 11 Juni 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan III Nomor 7987/2015 tanggal 29 September 2015 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tanggal 17 September 2015.

g. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) mensyaratkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dimana ketentuan ini juga merupakan ketentuan publisitas atas pemberian Hak Tanggungan terhadap suatu obyek. Hal tersebut telah dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 5075/2015 tanggal 24 Juni 2015, SHT II Nomor 5075/2015 tanggal 24 Juni 2015 dan SHT III Nomor 7987/2015 tanggal 29 September 2015

h. Bahwa dengan demikian, sejak tanggal 23 September 2013 secara fisik telah dilakukan penyerahan Obyek Agunan oleh CV Mekar Pratama dan Tergugat I kepada Tergugat VI untuk dijadikan sebagai agunan dan dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai UU Hak Tanggungan yang untuk pertama kali (Peringkat I) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 216/2013 jo Sertifikat Hak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan I Nomor 97/2014 tanggal 13 Januari 2014.

Oleh karena itu, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* Tergugat VII) untuk SHT Peringkat I serta Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (*in casu* Tergugat VIII) untuk SHT Peringkat II dan SHT Peringkat III, dapat disimpulkan bahwa **secara yuridis** formal penerimaan dan penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung sebagai agunan oleh Tergugat I telah benar dan sah serta penerbitan Hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat VI yang berusaha di bidang perbankan telah melaksanakan kegiatan dalam rangka penerimaan Obyek Agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung yang tercatat atas nama Doktorandus Muhammad Agus Julianto telah mendasarkan pada ketentuan yang berlaku dan tidak ada tindakan yang melanggar prinsip kehati-hatian bank serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Oleh karenanya, Tergugat VI mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak gugatan Penggugat.

- Bahwa Tergugat VI menolak Petitum butir 6 dan 8 yang pada intinya menyatakan batal demi hukum atau membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan dan agar Tergugat VI melepaskan Hak Tanggungan, dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa sebagaimana penjelasan pada butir 5 diatas, Tergugat I secara yuridis formil adalah pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung yang selanjutnya oleh Tergugat VI diterima sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit CV Mekar Pratama.
  - b. Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Tergugat I selaku pemilik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung berhak untuk menjaminkan kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat VI yang selanjutnya telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 6.g tersebut diatas.
  - c. Bahwa sesuai ketentuan pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan dinyatakan jika pemberian Hak tanggungan dilakukan dengan

Halaman 39 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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)



pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

d. Bahwa selanjutnya penerimaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1312/Cipayung sebagai agunan pada Tergugat VI dilakukan atas dasar perjanjian pengikatan agunan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 216/2013 tanggal 23 September 2013, APHT Nomor 16/2015 tanggal 11 Juni 2015 dan APHT Nomor 25/2015 tanggal 17 September 2015.

e. Bahwa APHT yang merupakan perjanjian pengikatan agunan secara hukum tidak dapat dibatalkan karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

- 1.). Sepakat, dibuktikan dengan ditandatanganinya APHT oleh Tergugat I dan Tergugat VI tanpa paksaan, penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun
- 2.). Cakap, dibuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat VI tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUHPerdara
- 3.). Mengenai persoalan atau obyek tertentu, dimana dalam APHT telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak
- 4.). Suatu sebab yang tidak dilarang, dimana perjanjian dimaksud dibuat dalam rangka pemberian jaminan yang merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh undang-undang;

f. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis dan sesuai pasal 1341 KUH Perdata, menurut hukum Tergugat VI adalah sebagai kreditur dan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, sehingga Tergugat VI berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

“ Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan (in casu Tergugat VI) beritikad baik wajib dilindungi.”

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan Tergugat VI layak mendapat perlindungan hukum, sehingga dalil dan tuntutan Penggugat terkait pembatalan Hak Tanggungan dan permintaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat VI untuk melepaskan Hak Tanggungan haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

- Bahwa tuntutan Penggugat sesuai Posita butir 29 yaitu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 *jo* SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 *jo* Pasal 54 Rv.
- Bahwa Posita gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat VI agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat VI.
- Bahwa Tergugat VI menolak Posita maupun Petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka Tergugat VI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan memutuskan dengan amar putusan hal – hal sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat VI untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NietOntvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mempunyai pendapat lain, Tergugat VI mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VIII telah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat tersebut, dengan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

### 1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI.

- a. Bahwa dengan menyimak secara cermat dari dalil Surat Gugatan

Halaman 41 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah jelas dan nyata dari dalil-dalil permasalahan yang diangkat oleh Para Penggugat seharusnya diajukan pada Peradilan Tata Usaha Negara;

b. Bahwa dari dalil Para Penggugat memperlakukan mengenai penerbitan dan pendaftaran pembebanan hak atas tanah yang dipersengketakan yaitu :

Sertipikat Hak Milik No.1312/Cipayung seluas 600 M2 diuraikan dalam surat ukur 04176/1998 atas nama Drs.Muhammad Agus Julianto, yang berasal dari Bekas Hak Milik No.217/Ciputat, Gambar situasi tanggal 19-05-1970, No.341/1970 karena Pemekaran Desa, Berdasarkan : SK.Gubernur Kepala Daerah Tk.I Jawa Barat tanggal 10 Desember 1979 No.122-Pem/Sk/1980, Surat Keterangan Kepala Desa Cipayung tanggal 05-01-1998, No.470/246-Cpy/II/1998 yang kemudian terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1312/Cipayung ini telah didaftarkan pembebanan hak sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan No.97/2014 dibuat oleh dan dihadapan I Gunawan Djaja Putra, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.216 tanggal 02 Oktober 2013;
  2. Hak Tanggungan No.05075/2015 atas nama PT.Bank Mandiri (persero) TBK berkedudukan di Jakarta Pusat, dibuat oleh dan dihadapan Ivo Donny Yusvita,SH.M.Kn, Skta Pemberian Hak Tanggungan No.216/2015 tanggal 11 Juni 2015;
  3. Hak Tanggungan Nomor. 07987/2015 atas nama PT.Bank Mandiri (persero) TBK berkedudukan di Jakarta Selatan, dibuat oleh dan dihadapan Ivo Donnya Yusvita,SH.MKn, Skta Pemberian Hak Tanggungan No.25/2015 tanggal 17 September 2015;
- c. Bahwa permasalahan mengenai penerbitan dan pendaftaran hak yang merupakan surat keputusan pejabat tata usaha negara adalah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 jo.Pasal 47 Undang-Undang Nomor . 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas undang-undang Nomor.5 Tahun 1986 tentang PeradilanTata Usaha Negara, Jo.Pasal 87 Undang - undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi pemerintahan;
- d. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama, yang berkaitan dengan Surat Keputusan Pejabat

Halaman 42 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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

Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan Tergugat-VIII;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara A quo, menyatakan : ' Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo karena merupakan kewenangan (kompetensi) absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara “

## 2. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT CACAT / TIDAK MEMENUHI SYARAT SEBAGAI PENGGUGAT.

Bahwa Penggugat tidak dapat dinyatakan sebagai pihak mempunyai hak keperdataan atas kepemilikan tanah dari tanah terperkara sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Penggugat, sebab yang menjadi legal standing penggugat dalam mengajukan gugatan adalah Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) yang dibuat oleh dan dihadapan Masruroh,SH., selaku Notaris di Tangerang atas sebidang Tanah Milik Adat Persil No.60, Kohir No. 759 terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;

Bahwa perjanjian pengalihan hak atas tanah berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) sebagaimana disebutkan di atas belum sempurna sebagai pengalihan hak atas tanah yang harusnya dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara di wilayah dimana objek tanah berada, sehingga legalitas dari kedudukan hukum Penggugat selaku pemilik tanah yang diperkarakan adalah cacat hukum, untuk itu gugatan Penggugat dapat dinyatakan cacat karena tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat.

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dari segala yang telah diuraikan dalam tanggapan pada bagian eksepsi tersebut diatas, agar diatur secara mutatis mutandis , sehingga dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diulang kembali;
2. Bahwa Tergugat-VIII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil baik dalam posita surat gugatan Penggugat, karena telah jelas dan nyata Penggugat tidak memiliki surat bukti yang kuat menurut hukum;
3. Bahwa Penggugat telah keliru memahami Peta Bidang Tanah dan Risalah Penelitian data Yuridis dan Penetapan Batas yang diterbitkan Tergugat-VII

Halaman 43 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN





belum dilekati suatu hak, karena anggapan tersebut adalah anggapan yang prematur, dimana pemahaman penerbitan sertifikat atas bidang tanah terperkara yang dimohonkan ahli waris H.E.K Djaedi barulah dikatakan belum diterbitkan sertifikat apabila permohonan ahli waris H.E.K.Djaedi dapat dikabulkan untuk diterbitkan sertifikat;

4. Bahwa risalah penelitian data yuridis dan Penetapan Batas adalah salah satu prosedur yang harus dilalui dalam permohonan pendaftaran tanah pertama kali untuk menentukan dapat tidaknya diterbitkan suatu hak atas tanah dimaksud, dalam hal ini adalah berdasarkan Penelitian dari Panitia Pemeriksa Tanah "A";
5. Berdasarkan data yang ada pada Kantor Tergugat-VIII Sertipakah Hak Milik No.1312/C atas nama Tergugat-I berasal dari Hak Milik No.217/Ciputat seluas 600 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi No.341/1970 diterbitkan tanggal 19-05-1970 atas nama E.K.DJAEDI dan telah beralih kepada HARIMURTI berdasarkan Akta Jual Beli No.Ci.028.07/1975 dibuat oleh dan dihadapan Chusunuduri Atmadireja selaku PPAT , kemudian telah beralih ke atas nama ROSWITA,dkk berdasarkan Surat Keterangan waris No.091/Pdt/P/JS/1984 tanggal 22-2-1984 dan terakhir tercatat atas nama Tergugat-I berdasarkan akta Jual Beli No.153/32/Ciputat/1997 tanggal 19-12-1997 dibuat oleh dan dihadapan SAIUFUDDIN ARIEF,SH.MH, PPAT di Tangerang;
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas , maka sepatutnya gugatan Penggugat ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, dengan Tergugat-VIII memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan untuk memutus sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat-VIII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- 1 . Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat tersebut dengan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa TURUT TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas dan terbukti kebenarannya;
- Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, dalam fakta *aquo* adalah selaku Notaris/PPAT pihak PENGGUGAT;
- Bahwa benar pada tanggal 30 Januari 2010, PENGGUGAT beserta para ahli waris dari E.K Djaldi Enje Karji Djaldi telah datang menghadap TURUT TERGUGAT II untuk membuat dan menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (SPJBK) Nomor 16, atas sebidang objek/ tanah atau persil seluas  $\pm 600 \text{ m}^2$  sebagaimana diuraikan dalam dokumen berupa Persil No: 60, Kohir No: 759, AJB No: 907/UB/Agr/1965 tanggal 14 Maret 1965 (selanjutnya disebut Objek Sengketa);
- Bahwa benar Objek Sengketa tersebut berdasarkan data kaveling yang dikeluarkan oleh Panitia Penyelesaian Kaveling Pegawai Departemen Kesehatan c.q. Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan tertanggal 22 Maret 1977, adalah terdaftar atas nama E.K Djaldi atau Endje Kardji Djaldi;
  - Bahwa terhadap dokumen-dokumen kelengkapan Objek Sengketa tersebut sebelum dibuatkan SPJBK antara Para Pihak, telah diperiksa dan dilakukan pengecekan oleh TURUT TERGUGAT II kepada instansi yang berwenang;
  - Bahwa benar kemudian TURUT TERGUGAT II melakukan proses pengurusan terhadap kelengkapan dokumen-dokumen Objek Sengketa tersebut agar dapat dilanjutkan kepada proses Jual Beli;
  - Bahwa benar harga yang disepakati dalam Jual Beli tersebut adalah sebesar Rp. 45.000.000,- sebagaimana telah pula dikonfirmasi oleh TURUT TERGUGAT II kepada Para Ahli Waris dari E.K Djaldi Enje Karji Djaldi sebagai Pihak Penjual, dan telah pula dibenarkan pembayarannya;
  - Bahwa benar salah satu bukti TURUT TERGUGAT II telah melakukan pengurusan dan *checking documents* atas Objek Sengketa, adalah dengan terbitnya Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan

Halaman 45 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas serta Peta Bidang Tanah, yang dikeluarkan oleh Kantor BPN Kabupaten Tangerang tertanggal 11 Agustus 2014;

- Bahwa sebagaimana diketahui, dalam setiap pembuatan AJB selalu dibuat dalam rangkap 4 (empat) sebagai berikut:

Lembar ke-1 buat PPAT, dalam hal ini Camat selaku PPAT

Lembar ke-2 buat BPN, yang oleh Camat langsung dikirim ke BPN

Lembar ke-3 buat Pembeli

Lembar ke-4 bermaterai sebagai dasar penerbitan sertifikat

10. Bahwa perlu diketahui, lembar ke-4 AJB bermaterai sebagai dasar penerbitan sertifikat yang berasal dari tanah HMA ternyata masih berada pada Ahli Waris Penjual, dalam *in casu* adalah Ahli Waris dari E.K Djaldi Enje Karji Djaldi;

**11.** Bahwa Objek sebagaimana dimaksud dalam AJB 907/Db/Agr/1965 tanggal 14 Agustus 1965 pada saat dilakukan PPJB, masih dalam penguasaan para Ahli Waris, yaitu berdasarkan bukti-bukti kepemilikan tanah sebagai berikut:

- i. Adanya salinan lembar-lembar ke-4 AJB bermaterai sebagai dasar penerbitan sertifikat yang berasal dari tanah HMA;
- ii. Adanya Surat Keputusan Panitia Penyelesaian Kaveling Pegawai Depkes cq Sekjen Depkes tanggal 22 Maret 1977 atas nama pemilik masih terdaftar atas nama E.K Djaldi Enje Karji Djaldi;
- iii. Surat Keterangan Ahli Waris dari E.K Djaldi Enje Karji Djaldi dan Surat Kuasa Ahli Waris;
- iv. Telah dilakukan cek dan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat, dan oleh Kantor Pertanahan (BPN) setempat telah pula dinyatakan bahwa status dari Obyek Sengketa *aquo* adalah masih sesuai dengan bukti-bukti tersebut diatas (dokumen hukum pengajuan);

**12.** Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai seorang Pejabat Publik (Notaris dan PPAT) dalam melakukan tugas *in casu* telah sesuai dengan prosedur dan didukung oleh kelengkapan dokumen-dokumen, sehingga proses pembuatan PJBK hingga menuju AJB untuk jual beli terhadap Objek Sengketa adalah memiliki dasar secara hukum;

**13.** Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai Pejabat Publik dalam melakukan tugas dan pekerjaannya adalah berdasarkan Kode Etik dan dilindungi oleh undang-undang yang berlaku, sehingga tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam sengketa yang timbul dari kelalaian Pihak ke-3;

Halaman 46 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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

14. Bahwa dengan didukung bukti-bukti dan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai diatas, maka segala bentuk Perbuatan Hukum dan Produk Hukum yang dilakukan serta dibuat oleh TURUT TERGUGAT adalah sah secara hukum;

Bahwa berdasarkan keseluruhan jawaban yang terurai di atas, maka dengan ini Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA:

Menerima dalil-dalil Turut Tergugat II seluruhnya;

Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (PJBK) Nomor 16 tanggal 30 Januari 2010 antara Para Ahli Waris Alm. E.K Djaldi Enje Karji Djaldi (sebagai Penjual) dan Penggugat (sebagai Pembeli) yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum;

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Et aquo et bono* );

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 900/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 18 Desember 2017 yang amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Eksepsi Tergugat VI dan Eksepsi Tergugat VIII tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet on van kelijk verklaard*);

Dalam reconvensi

- Mengabulkan gugatan reconvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat dalam reconvensi/Penggugat dalam konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Memerintahkan Tergugat dalam Reconvensi/ Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan tanah obyik sengketa yang beralamat di

Halaman 47 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kesehatan 4 Kav 195 Komplek Depkes Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang – Selatan dengan luas 600 M2 ( enam ratus meter persegi ) yang dikuasainya dengan tanpa syarat selambat lambatnya 14 (empat belas) hari sejak Putusan ini berkekuatan hukum yang tetap ;

- Menyatakan gugatan rekonsvensi dari Penggugat dalam rekonsvensi / Tergugat – II dalam konvensi untuk selain dan selebihnya tidak dapat diterima ;

## Dalam Konvensi Dan Rekonsvensi

- Menghukum Tergugat dalam rekonsvensi/Penggugat dalam konvensi untuk membayar ongkos perkara dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp- Menghukum Tergugat dalam rekonsvensi/Penggugat dalam konvensi untuk membayar ongkos perkara dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp 10.503.000,- ( sepuluh juta lima ratus tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding tanggal 6 Februari 2018 Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 900/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 18 Desember 2017. Permohonan banding tersebut oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah diberitahukan kepada Para Terbanding/semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII masing-masing pada tanggal 15 Februari 2018, 27 April 2018, 21 Februari 2018, 7 Maret 2018, 15 Maret 2018, 2 Maret 2018, 26 Februari 2018, dan kepada Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 28 Februari 2018, 15 Februari 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 21 Maret 2018, yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Maret 2018. Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding/ semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII masing-masing pada tanggal 17 April 2018, 27 April 2018, 23 April 2018, 24 Juni 2018, 19 April 2018, 17 April 2018, 18 April 2018, dan kepada Para Turut Terbanding/semula Turut

Halaman 48 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 17 April 2018, 28 April 2018, 24 April 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding VI semula Tergugat VI mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 Juni 2018 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 6 Juni 2018. Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 26 September 2018, dan kepada Para Terbanding/semula Tergugat I, II, III, IV, V, VII, VIII masing-masing pada tanggal 3 Agustus 2018, 18 Desember 2018, 1 Oktober 2018, 29 Maret 2019, 6 September 2018, 15 Agustus 2018, serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 15 Agustus 2018, 26 September 2018, 14 September 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 Agustus 2018 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Agustus 2018. Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 26 September 2018, dan kepada Para Terbanding/semula Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII masing-masing pada tanggal 18 Desember 2018, 1 Oktober 2018, 26 Februari 2018, 18 April 2019, 6 September 2018, serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 14 September 2018, 26 September 2018, 14 September 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor : 900/Pdt.G/2016/PN.Tng, para pihak telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, masing-masing pada tanggal 28 Februari 2018, 15 Februari 2018, 27 April 2018, 15 Februari 2018, 7 Maret 2018, 15 Maret 2018, 15 Februari 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang,

Halaman 49 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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

oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Desember 2017 Nomor 900/Pdt.G/2016/PN.Tng dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding tertanggal 21 Maret 2018 oleh surat kontra memori banding yang telah diajukan oleh Terbanding VI dahulu Tergugat VI tertanggal 6 Juni 2018 serta surat kontra memori banding yang telah diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 6 Agustus 2018 berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi pada pokoknya menyatakan tidak diterima untuk seluruhnya eksepsi dari Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VIII sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam kompensi, Pengadilan Tinggi kurang sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa kesimpulan pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam gugatan Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, dan oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvan kelijke verklaard);

Menimbang, bahwa menurut pendapat Pengadilan Tinggi karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan dalam pertimbangan dalam rekonpensi Tergugat dalam kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah dapat menunjukkan surat-surat bukti kepemilikan atas tanah sengketa sedang Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat mengajukan hak kepemilikan atas objek sengketa, maka gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/ Pembanding harus ditolak;

Halaman 50 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Desember 2017 Nomor 900/Pdt.G/2016/PN.Tng dalam pokok perkara harus diperbaiki dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam rekonpensi pada pokoknya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam rekonpensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, gugatan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi ditolak sedangkan gugatan Pengugat Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi dikabulkan sebagian, maka Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi adalah dipihak yang kalah dalam perkara ini, maka harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi/Pembanding;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Desember 2017 Nomor : 900/Pdt.G/2016/PN.Tng yang dimohonkan banding tersebut sekedar dalam pokok perkara sehingga amar putusan selengkapny sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Eksepsi Tergugat VI dan Eksepsi Tergugat VIII tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 51 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/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

- Menolak gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi/Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensasi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat dalam Konpensasi/Terbanding untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensasi/Penggugat dalam Konpensasi/Pembanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Memerintahkan Tergugat Rekonpensasi/Penggugat dalam Konpensasi/Pembanding untuk menyerahkan tanah obyek sengketa yang beralamat di Jalan Kesehatan 4 Kav 195 Komplek Depkes Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang – Selatan dengan luas 600 M2 ( enam ratus meter persegi ) yang dikuasainya dengan tanpa syarat selambat lambatnya 14 (empat belas) hari sejak Putusan ini berkekuatan hukum yang tetap ;
- Menyatakan gugatan Rekonpensasi dari Penggugat/Terbanding dalam Rekonpensasi untuk selain dan selebihnya tidak dapat diterima;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi/Pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan, untuk ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Rabu tanggal 14 Agustus 2019, oleh kami Hartadi, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, Amriddin, S.H.,M.H. dan Siti Farida MT, S.H.,M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2019 oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Basrida Murni, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Halaman 52 dari 52 Putusan Nomor 85/PDT/2019/PT BTN



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

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA,**

**KETUA MAJELIS,**

**AMRIDDIN, S.H.,M.H.**

**HARTADI, S.H.,M.H.**

**SITI FARIDA MT, S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**BASRIDA MURNI, S.H.**

Perincian Biaya Banding :

|                   |                   |               |
|-------------------|-------------------|---------------|
| 1.                | Meterai .....     | Rp. 6.000,-   |
| 2.                | Redaksi.....      | Rp. 10.000,-  |
| 3.                | Administrasi..... | Rp. 134.000,- |
| <hr/>             |                   |               |
| J u m l a h ..... |                   | Rp. 150.000,- |