



**P U T U S A N**

**Nomor 8/ PDT/ 2020/ 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:

1. **Siti Binti Rain Gepeng**, bertempat tinggal di Kampung Binong, Rt./Rw. 003/004, Kelurahan Iwul, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, sebagai **Pembanding I/semula Tergugat I**;
2. **Aci Binti Saan**, bertempat tinggal di Kampung Jampang, Gg. Rambutan, Rt./Rw. 003/001, Kelurahan Jampang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, sebagai **Pembanding II/semula Tergugat II**;
3. **Sanih Binti Saan**, bertempat tinggal di Kampung Binong, Rt./Rw. 002/004, Kelurahan Iwul, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagai **Pembanding III/semula Tergugat III**;
4. **Rahman Bin Saan**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Pesisir, Rt./Rw. 012/004, Kelurahan Babakan, Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagai **Pembanding IV/semula Tergugat IV**;

Dalam hal ini Para Pembanding/semula Tergugat I sampai dengan Tergugat IV memberikan kuasa kepada Muhamad Aminudin Safutra, S.Sy.,M.H. dan Muhammad Athoillah,S.Sy. ,S.H.,M.H., para Advokat pada Kantor Hukum “Aminuddin & Partners”, beralamat di Jl. Masjid Buaran, RT/RW 001/003, Perumahan Victoria Village, No.10, Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 April 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 April 2019, Nomor 1224/Sk.Pengacara/2019/PN Tng;

**Lawan:**

1. **Ir. Made Prabawa Lingga, MM**, Warga Negara Indonesia, beralamat Jl. Bamboo, Tali I, No. 8, Rt./ Rw. 001/ 005, kelurahan

*Halaman 1 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN*



Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat – DKI Jakarta, sebagai **Terbanding II semula Penggugat I**;

- 2. Ketut Arya Widhi Lingga Agung**, Warga Negara Indonesia, beralamat Jl. Bambu Tali I No. 8, Rt./Rw. 001/005, Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat – DKI Jakarta, sebagai **Terbanding II/semula Penggugat II**;

Dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya masing-masing dan berturut-turut selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Arya Lingga Manik, suatu Perseroan Terbatas, yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Tangerang, beralamat kantor di Jl. Pahlawan Seribu, Perkantoran CBDBX, No. F21 Kotamadya Tangerang Selatan – Banten;

Dalam hal ini para Terbanding/ semula Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada Ambari, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum beralamat di Jl. Pahlawan Seribu Perkantoran CBDBX, No. F21 Kotamadya Tangerang Selatan–Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Oktober 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 November 2019 Nomor 3659/Sk.Pengacara/2019/PN Tng;

**Dan:**

- 1. Misan Bin Saba**, bertempat tinggal di Kampung Pd. Benda, Rt./Rw. 011/003, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang Jawa Barat, sebagai **Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat I**;
- 2. Ny. Momih Affandi**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, d/h. beralamat di Babakn, Rt./Rw. 013/002, Desa Babakn, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II**;
- 3. Sanin Bin Saba**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Buruh, d/h. beralamat di Kampung Pondok Benda, Rt./Rw.



011/003, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III**;

**4. M. Hatta**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dagang, d/h. beralamat di Cimanggis, Rt./Rw. 002/002, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding IV/semula Turut Tergugat IV**;

**5. Otom Salim**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Tani, d/h. beralamat di Kampung Pondok Benda, Rt./Rw. 011/003, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat V**;

**6 H. Jaman**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Tani, d/h. beralamat di Kampung Pondok Benda, Rt./Rw. 012/003, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding VI/semula Turut Tergugat VI**;

**7. Na Sioe Tjoe**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dagang, d/h. beralamat di Jl. Keramat Soka, No. 29, Rt./Rw. 006/001, DKI Jakarta, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat VII**;

**8. Na Sioe Khim**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dagang, d/h. beralamat di Cimanggis,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt./Rw. 001/002, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding VIII/ semula Turut Tergugat VIII**;

9. **Freddy Taroreh**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dagang, d/h. beralamat di Jl. Raya Ciputat, Cimanggis, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding IX/semula Turut Tergugat IX**;

10. **Linah Sean**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, d/h. beralamat di Kampung Babakan, Rt./Rw. 019/003, Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding XI/semula Turut Tergugat X**;

11. **Deran Bin Desa**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Tani, d/h. beralamat di Kampung Pondok Benda, Rt./Rw. 012/003, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di Luar Negeri, sebagai **Turut Terbanding XI/semula Turut Tergugat XI**;

12. **Ahli Waris dari Alm. AR. Amirsetia, SH.**, yang beralamat di Jl. Tasikmalaya No. 19, Rt./Rw. 001/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat – DKI Jakarta, yaitu:

- **Ayleen Vivian Kurniawati**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Tasikmalaya No. 19,

Halaman 4 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



Rt./Rw. 001/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat – DKI Jakarta;

- **Roy Hamdu Amirputra**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Tasikmalaya No. 19, Rt./Rw. 001/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat – DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yoyo Turmono, SH., dan Abdul Jabbar, SH., para advokat pada kantor hukum LAW OFFICE AAA, beralamat kantor di Jl. Perintis Kemerdekaan, Perumahan Griya Cipanas Blok C No.28 Cibadak Sukabumi- Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2019, sebagai **Turut Terbanding XII/semula Turut Tergugat XII**;

**13. Kepala Kantor Kelurahan Bakti Jaya (D/h. Desa Babakan)**, beralamat kantor di Jl. Baru LUK, No. 01, Kel. Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kotamadya Tangerang Selatan – Banten (15315), sebagai **Turut Terbanding XIII/semula Turut Tergugat XIII**;

**14. Notaris/PPAT Hasriwati, SH.**, yang beralamat kantor di Jl. Veteran Blok D- 13, No. 11, Komplek Kehakiman, Kotamadya Tangerang – Provinsi Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XIV/ semula Turut Tergugat XIV**;

**15. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang Selatan**, beralamat kantor di Ruko Golden Road Blok C.27, No. 59-61 BSD, Kotamadya Tangerang Selatan – Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Amrinif, SH., Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan Novita Elisabeth Pardede, SH., Anilisis Permasalahan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Desember 2018 dan Surat Tugas tanggal 31 Desember 2018, sebagai **Turut Terbanding XV/semula Turut Tergugat XV**;



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 8/PDT/2020/PT BTN, tanggal 20 Januari 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;
2. Berkas perkara Salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng., tanggal 24 September 2019 dan surat surat yang berhubungan dengan perkara ini;

### **Tentang Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa para Penggugat/ sekarang para Terbanding dengan surat gugatannya tanggal 23 November 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 23 November 2018 dibawah Register Nomor : 919/Pdt.G/2018/PN.Tng, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik sah atas bidang-bidang tanah seluruhnya seluas + 82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Cisauk, dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Cisauk, Kotamadya Tangerang Selatan – Provinsi Banten, yang dibeli lunas dari AR. Amirsetia, SH. (Turut Tergugat XII) dimana ditandatangani secara terang di hadapan Notaris Hasriwati, SH. (Turut Tergugat XIV) berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, serta telah dilakukan Pelepasan Hak berdasarkan Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor: 11 Tanggal 26 Desember 2007, keduanya secara berturut-turut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Hasriwati, SH. Selaku Notaris/PPAT di Kotamadya Tangerang - Banten;
2. Bahwa bidang-bidang tanah seluruhnya seluas + 82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan – Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat), sebagaimana sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
  - Tanah Milik Adat No. C. 35 Persil 63 S.II, seluas + 600 M2 (enam ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1653/JB/AGR/1987, tertanggal 19 November 1987;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Milik Adat No. C. 5066 Persil 60 S.I, seluas + 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1654/JB/AGR/1987, tertanggal 19 November 1987;
- Tanah Milik Adat No. C. 3215 Persil 63 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1657/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1685/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- Tanah Milik Adat No. C. 5113 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1686/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- Tanah Milik Adat No. C. 5087 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1687/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- Tanah Milik Adat No. C. 3985 Persil 63 S.II, seluas + 1.300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1690/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 1.040 M2 (seribu empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 653/JB/AGR/1992, tertanggal 21 Maret 1992;
- Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 600 M2 (enam ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 310/JB/AGR/1989, tertanggal 27 Februari 1989;
- Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 59 D.I, seluas + 795 M2 (tujuh ratus Sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1688/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- Tanah Milik Adat No. C. 399 Persil 60 S.I, seluas + 790 M2 (tujuh ratus Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya,

Halaman 7 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 230/JB/AGR/1982, tertanggal 17 Juni 1982;

- Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 690/JB/AGR/1983, tertanggal 05 Juli 1983;
- Tanah Milik Adat No. C. 610 Persil 63 S.II, seluas + 1.155 M2 (seribu seratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1689/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- Tanah Milik Adat No. C. 366 Persil 66 S.II, seluas + 725 M2 (tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 448/JB/AGR/1988, tertanggal 08 April 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 2408 Persil 66 S.II, seluas + 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 437/JB/AGR/1988, tertanggal 28 April 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 972 Persil 66 S.II, seluas + 1.520 M2 (seribu lima ratus dua puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 459/JB/AGR/1988, tertanggal 30 April 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 4 Persil 78 S.IV, seluas + 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1982, tertanggal 23 Februari 1982;
- Tanah Milik Adat No. C. 686 Persil 59 D.II, seluas + 4.900 M2 (Empat ribu Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1977, tertanggal 29 Januari 1977;
- Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 59 D.I, seluas + 4.500 M2 (Empat ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 46/JB/AGR/1977, tertanggal 26 Januari 1977;
- Tanah Milik Adat No. C. 844 Persil 66 S.II, seluas + 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 571/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;

Halaman 8 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Milik Adat No. C. 526 Persil 63 S.II, seluas + 4.000 M2 (Empat ribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 542/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 4.325 M2 (Empat ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 817/JB/AGR/1988, tertanggal 08 Agustus 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 4.815 M2 (Empat ribu delapan ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 540/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 541/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 767 Persil 60 S.II, seluas + 1.802 M2 (seribu delapan ratus dua meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1874/JB/AGR/1991, tertanggal 20 September 1991;
- Tanah Milik Adat No. C. 796 Persil 66 S.II, seluas + 2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1991;
- Tanah Milik Adat No. C. 888 Persil 78 S.IV, seluas + 2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;
- Tanah Milik Adat No. C. 888 Persil 78 S.IV, seluas + 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;
- Tanah Milik Adat No. C. 889 Persil 78 S.IV, seluas + 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 50/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;

Halaman 9 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 185/Buaran, seluas 1.555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, Gambar Situasi No. 276/1975, tanggal 03 Februari 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 186/Buaran, seluas 2.485 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, Gambar Situasi No. 277/1975, tanggal 03 Februari 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 169/Bakti Jaya, seluas 1.785 M2 (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 275/1975, tanggal 03 Februari 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 439/Bakti Jaya, seluas 4.640 M2 (empat ribu enam ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 1380/1978, tanggal 09 Maret 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 440/Bakti Jaya, seluas 4.115 M2 (empat ribu seratus lima belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 1381/1978, tanggal 09 Maret 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 170/Bakti Jaya, seluas 14.770 M2 (empat belas ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 989/1975, tanggal 17 April 1975;
- Tanah Milik Adat No. C. 883 Persil 78 S.IV, seluas + 1.540 M2 (seribu lima ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran;

3. Bahwa adapun dasar kepemilikan Turut Tergugat XII atas sebagian dari bidang-bidang tanah tersebut incassu seluruhnya seluas + 82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan – Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat) adalah berdasarkan hasil pembelian dari Turut Tergugat I s/d. Turut Tergugat XI, hal tersebut dapat diuraikan berdasarkan berikut ini:

- Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 900 M2 (sembilan ratus meter persegi), berdasarkan C. 888 Persil 78 S.IV,

Halaman 10 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

tercatat an. Misan Saba, yang terletak di Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air  
Sebelah Timur : Jl. Perum Puspitek  
Sebelah Selatan : Saluran Air  
Sebelah Barat : Tanah Milik A Kurniawati

- Akta Jual Beli Nomor: 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), berdasarkan C. 796, Persil 66 S.III, tercatat an. Ny. Momih Afandi, yang terletak di Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air  
Sebelah Timur : Tanah Amir Setia  
Sebelah Selatan: Saluran Air  
Sebelah Barat : Tanah Ny. S Gayatri

- Akta Jual Beli Nomor: 50/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 900 M2 (sembilan ratus meter persegi), berdasarkan C. 889, Persil 78 S.IV, tercatat an. Sanin Bin Saba, yang terletak di Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air  
Sebelah Timur : Tanah Misan Saba  
Sebelah Selatan: Tanah Amir Setia SH.  
Sebelah Barat : Tanah Amir Setia SH.

- Akta Jual Beli Nomor: 437/JB/AGR/1988, tertanggal 26 April 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), berdasarkan C. 2406, Persil 66 S.II, tercatat an. M Hatta, yang terletak di Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air  
Sebelah Timur : Tanah H Jaman  
Sebelah Selatan: Tanah Namin  
Sebelah Barat : Tanah Amad



- Akta Jual Beli Nomor: 448/JB/AGR/1988, tertanggal 28 April 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 725 M2 (tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), berdasarkan C. 366, Persil 66 S.II, tercatat an. Oton Salim, yang terletak di Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah M Hata

Sebelah Timur : Tanah H Jaman

Sebelah Selatan : Tanah Ranu Marjuki

Sebelah Barat : Tanah AR Amir Setia SH.

- Akta Jual Beli Nomor: 459/JB/AGR/1988, tertanggal 30 April 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 1.520 M2 (seribu lima ratus dua puluh meter persegi), berdasarkan C. 972, Persil 66 S.II, tercatat an. H Jaman, yang terletak di Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air

Sebelah Timur : Tanah Momih

Sebelah Selatan : Saluran Air

Sebelah Barat : Tanah AR Amir Setia SH.

- Akta Jual Beli Nomor: 540/JB/AGR/1988, tertanggal 14 Mei 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 4.815 M2 (empat ribu delapan ratus lima belas meter persegi), berdasarkan C. 784, Persil 61 D.II, tercatat an. Na Sioe Tjoe, yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Babakan), Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air

Sebelah Timur : Tanah Ranu Marjuki

Sebelah Selatan: Tanah Na Sioe Khim

Sebelah Barat : Saluran Air

- Akta Jual Beli Nomor: 541/JB/AGR/1988, tertanggal 14 Mei 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi), berdasarkan C. 784, Persil 61 D.II, tercatat an. Na Sioe Khim, yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Babakan), Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Na soe Tjoe

Sebelah Timur : Tanah Ranu Marjuki

Sebelah Selatan: Tanah Kavling Dep Kes

Sebelah Barat : Saluran Air

- Akta Jual Beli Nomor: 571/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi), berdasarkan C. 844, Persil 66 S.II, tercatat an. Arat B Saba, yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Babakan), Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air

Sebelah Timur : Rencana Jalan

Sebelah Selatan: Tanah Kavling Dep Kes

Sebelah Barat : Tanah Kav. Dep Kes

- Akta Jual Beli Nomor: 817/JB/AGR/1988, tertanggal 08 Agustus 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 4.325 M2 (empat ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), berdasarkan C. 784, Persil 61 D.II, tercatat an. Lina Sean, yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Babakan), Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air

Sebelah Timur : Rencana Jalan

Sebelah Selatan : Tanah Kavling Dep Kes

Sebelah Barat : Tanah Alen Amir

- Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1982, tertanggal 23 Februari 1982, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong, atas sebidang Tanah Milik Adat seluas + 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), berdasarkan C. 4, Persil 78 S.IV, tercatat an. Deran Desa, yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Babakan), Kecamatan Serpong, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Ny. Toruan Sihombing

Sebelah Timur : Tanah AR Amir Setia

Halaman 13 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

Sebelah Selatan : Tanah Sonih Sombeng

Sebelah Barat : Tanah Sanap Mantra

4. Bahwa Turut Tergugat I s/d. Turut Tergugat XII adalah selaku pemilik bidang-bidang asal yang sah, karena kepemilikan Para Turut Tergugat incassu (Turut Tergugat I s/d. Turut Tergugat XI) selain telah menguasai dan/atau memanfaatkan bidang-bidang tanah a quo, juga kepemilikannya telah diakui dan telah dinilai dan diputus oleh Lembaga Peradilan Umum, putusan mana telah memiliki kekuatan hukum tetap (Inkrach van Gewijde), sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 02/Perd/PN/TNG/1980.G, tertanggal 27 Mei 1980, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 265/1981/Perd/PTB., tertanggal 29 Maret 1983, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI., No. 1316 K/Pdt/1985, tanggal 29 September 1986, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 472 PK/Pdt/1992, tanggal 15 Februari 1996;

5. Bahwa terhadap bidang-bidang tanah sengketa seluruhnya seluas + 82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan – Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat), setelah di beli dari Turut Tergugat I s/d. Turut Tergugat XII senyatanya telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat dengan dibuatkan bangunan yang permanen dan komersial sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga menurut hukum Penggugat adalah selaku pemilik sah atas bidang-bidang tanah a quo;

6. Bahwa selanjutnya, sebagian dari bidang-bidang tanah incassu seluruhnya seluas + 82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan – Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat), senyatanya saat ini telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) oleh Turut Tergugat XV, sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0032/Bakti Jaya, dengan Surat Ukur No. 06/Bakti Jaya/2008, seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh lima meter persegi) tercatat an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat); dan
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0041/Bakti Jaya, dengan Surat Ukur No. 14/Bakti Jaya/2008, seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) tercatat an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagaimana tersebut diatas, incassu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0032/Bakti Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0041/Bakti Jaya, senyatanya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat XV dimana telah sesuai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0032/Bakti Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0041/Bakti Jaya adalah sah dan mengikat bagi Penggugat;

8. Bahwa pada tahun 1980, senyatanya Para Tergugat telah mengajukan gugatan perdata melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, mengenai sengketa kepemilikan Para Penggugat diatas sebagian dari bidang-bidang tanah milik Penggugat, namun demikian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut menilai bahwa Para Tergugat tidak mampu membuktikan kepemilikan Para Tergugat diatas sebagian bidang-bidang tanah milik Penggugat yang diklaim oleg Para Tergugat, hal tersebut sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 02/Perd/PN/TNG/1980.G, tertanggal 27 Mei 1980, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 265/1981/Perd/PTB., tertanggal 29 Maret 1983, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI., No. 1316 K/Pdt/1985, tanggal 29 September 1986, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 472 PK/Pdt/1992, tanggal 15 Februari 1996;

### Perbuatan Melawan Hukum:

9. Bahwa setelah adanya Putusan Lembaga Peradilan, dimana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkrach van gewijde) atas bidang-bidang tanah milik Penggugat quod non, selanjutnya Penggugat mengajukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Nasional (Turut Tergugat XV) sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0032/Bakti Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0041/Bakti Jaya, namun demikian Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) mengklaim bahwa sebagian bidang tanah tersebut adalah milik Para Tergugat dan Para Tergugat yang berasal dari Tanah Milik Adat Letter C No. 48 Persil 61, D.II, seluas 25.190 M2 (dua puluh lima ribu serratus Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat);

10. Bahwa berdasarkan putusan lembaga peradilan incassu Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 02/Perd/PN/TNG/1980.G, tertanggal 27 Mei 1980, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 265/1981/Perd/PTB., tertanggal 29 Maret 1983, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI., No.

Halaman 15 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)



1316 K/Pdt/1985, tanggal 29 September 1986, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 472 PK/Pdt/1992, tanggal 15 Februari 1996, membuktikan bahwa senyatanya Para Tergugat bukan-lah pemilik sah atas bidang-bidang tanah yang diklaim oleh Para Tergugat tersebut (Tanah Milik Adat Letter C No. 48 Persil 61, D.II, seluas 25.190 M2 (dua puluh lima ribu serratus Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang – Banten (d/h. Jawa Barat));

11. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang mengklaim sebagian bidang-bidang tanah milik Penggugat tersebut sebagai milik Para Tergugat, padahal nyata-nyata atas bidang tanah tersebut telah dinilai dan diadili oleh lembaga peradilan, selanjutnya Para Tergugat mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara (TUN) mengakibatkan konsumen Penggugat menjadi resah dan telah terdapat 1 (satu) unit bangunan komersil yang telah dikembalikan kepada Penggugat oleh konsumen, sehingga hal mana dapat merugikan kepentingan Penggugat dan perbuatan mana menurut hukum dapat dikualifisir sebagai bagian dari bentuk perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang tidak patuh/tunduk kepada hukum, sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPer, sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”

12. Bahwa sebagai akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat, senyatanya Penggugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, yang besarnya sebagai berikut:

- Kerugian Materiil harga tanah dan bangunan : sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
- Upaya hukum Gugatan Tata Usaha Negara Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Sehingga seluruh kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah).

13. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna menurut hukum, sehingga adalah wajar dan cukup beralasan untuk dikabulkan dan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, bersama ini Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, atas dasar hukum dan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sudi kiranya memutus perkara ini yang dalam amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah seluruhnya seluas seluas + 82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan – Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat), sebagai berikut:
  - Tanah Milik Adat No. C. 35 Persil 63 S.II, seluas + 600 M2 (enam ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1653/JB/AGR/1987, tertanggal 19 November 1987;
  - Tanah Milik Adat No. C. 5066 Persil 60 S.I, seluas + 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1654/JB/AGR/1987, tertanggal 19 November 1987;
  - Tanah Milik Adat No. C. 3215 Persil 63 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1657/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
  - Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1685/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
  - Tanah Milik Adat No. C. 5113 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1686/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
  - Tanah Milik Adat No. C. 5087 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1687/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
  - Tanah Milik Adat No. C. 3985 Persil 63 S.II, seluas + 1.300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya,

Halaman 17 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1690/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;

- Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 1.040 M2 (seribu empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 653/JB/AGR/1992, tertanggal 21 Maret 1992;

- Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 600 M2 (enam ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 310/JB/AGR/1989, tertanggal 27 Februari 1989;

- Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 59 D.I, seluas + 795 M2 (tujuh ratus Sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1688/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;

- Tanah Milik Adat No. C. 399 Persil 60 S.I, seluas + 790 M2 (tujuh ratus Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 230/JB/AGR/1982, tertanggal 17 Juni 1982;

- Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 690/JB/AGR/1983, tertanggal 05 Juli 1983;

- Tanah Milik Adat No. C. 610 Persil 63 S.II, seluas + 1.155 M2 (seribu seratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1689/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;

- Tanah Milik Adat No. C. 366 Persil 66 S.II, seluas + 725 M2 (tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 448/JB/AGR/1988, tertanggal 08 April 1988;

- Tanah Milik Adat No. C. 2408 Persil 66 S.II, seluas + 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 437/JB/AGR/1988, tertanggal 28 April 1988;

- Tanah Milik Adat No. C. 972 Persil 66 S.II, seluas + 1.520 M2 (seribu lima ratus dua puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 459/JB/AGR/1988, tertanggal 30 April 1988;

Halaman 18 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

- Tanah Milik Adat No. C. 4 Persil 78 S.IV, seluas + 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1982, tertanggal 23 Februari 1982;
- Tanah Milik Adat No. C. 686 Persil 59 D.II, seluas + 4.900 M2 (Empat ribu Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1977, tertanggal 29 Januari 1977;
- Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 59 D.I, seluas + 4.500 M2 (Empat ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 46/JB/AGR/1977, tertanggal 26 Januari 1977;
- Tanah Milik Adat No. C. 844 Persil 66 S.II, seluas + 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 571/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 526 Persil 63 S.II, seluas + 4.000 M2 (Empat ribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 542/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 4.325 M2 (Empat ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 817/JB/AGR/1988, tertanggal 08 Agustus 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 4.815 M2 (Empat ribu delapan ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 540/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 541/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- Tanah Milik Adat No. C. 767 Persil 60 S.II, seluas + 1.802 M2 (seribu delapan ratus dua meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1874/JB/AGR/1991, tertanggal 20 September 1991;

Halaman 19 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Tanah Milik Adat No. C. 796 Persil 66 S.II, seluas + 2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1991;
- Tanah Milik Adat No. C. 888 Persil 78 S.IV, seluas + 2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;
- Tanah Milik Adat No. C. 888 Persil 78 S.IV, seluas + 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;
- Tanah Milik Adat No. C. 889 Persil 78 S.IV, seluas + 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 50/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 185/Buaran, seluas 1.555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, Gambar Situasi No. 276/1975, tanggal 03 Februari 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 186/Buaran, seluas 2.485 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, Gambar Situasi No. 277/1975, tanggal 03 Februari 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 169/Bakti Jaya, seluas 1.785 M2 (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 275/1975, tanggal 03 Februari 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 439/Bakti Jaya, seluas 4.640 M2 (empat ribu enam ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 1380/1978, tanggal 09 Maret 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 440/Bakti Jaya, seluas 4.115 M2 (empat ribu seratus lima belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 1381/1978, tanggal 09 Maret 1975;
- Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 170/Bakti Jaya, seluas 14.770 M2 (empat belas ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi), yang

Halaman 20 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 989/1975, tanggal 17 April 1975;

- Tanah Milik Adat No. C. 883 Persil 78 S.IV, seluas + 1.540 M2 (seribu lima ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran;

4. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor: 11 Tanggal 26 Desember 2007 adalah sah dan mengikat menurut hukum;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materiil maupun immateriil seluruhnya sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (ExAquo et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat/sekarang para Terbanding tersebut, para Tergugat I sampai dengan Tergugat IV/sekarang para Pembanding telah mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Legal Standing Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah ahli waris dari Alm. Rain Gepeng Bin Aban, berdasarkan Penetapan Waris Nomor: 909/1990 Pengadilan Agama Bogor tertanggal 16 Oktober 1990, dan juga Penetapan Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/2002/PA.TGRS Pengadilan Agama Tigaraksa tertanggal 18 Juli 2002, dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi bertindak untuk dan atas nama ahli waris dari Alm. Rain Gepeng Bin Aban.

2. Bahwa semeninggalnya Alm. Rain Gepeng Bin Aban, disamping meninggalkan ahli waris, meninggalkan pula beberapa obyek waris yang salah satunya berupa obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitir No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air

Halaman 21 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya

Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka

Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air

Dan obyek a quo tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam Penetapan Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/2002/PA.TGRS Pengadilan Agama Tigaraksa tertanggal 18 Juli 2002, dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG.

Mediasi Perma Nomor 1 Tahun 2016 (Prinsipal Wajib Hadir):

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan khususnya Pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa: “(1) Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum”.
2. Bahwa dari awal mediasi hingga selesai mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (prinsipal) tidak pernah menghadiri atau tidak hadir langsung dalam mediasi tersebut.
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan khususnya Pasal 7 ayat (2) menyebutkan bahwa: “(2) Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beriktikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan:
  - a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
  - b. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;
  - c. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
  - d. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi Resume Perkara pihak lain; dan/atau
  - e. tidak menandatangani konsep Kesepakatan Perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah”.

Halaman 22 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)



4. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (prinsipal) tidak pernah hadir dalam proses mediasi sebagaimana tersebut dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, maka berdasarkan Pasal 7 ayat (2) tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak beritikad baik.

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan khususnya Pasal 22 menyebutkan bahwa: "(1) Apabila penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara".

6. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (prinsipal) tidak pernah hadir dalam proses mediasi, serta dianggap tidak beritikad baik berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 7 ayat (2), maka sudah sepatutnya berdasarkan Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan sudah sepatutnya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Konvensi:

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Bahwa adapun obyek yang menjadi masalah atau dipermasalahkan adalah obyek tanah dimana telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

Dan faktanya bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut berada atau diterbitkan di atas obyek tanah milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yaitu Tanah milik Adat Kohir No. 62, Kikitir No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, atas nama Rain Gepeng, RT. 001 dan RT. 007, RW. 006, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya

Sebelah Selatan: berbatasan dengan PT. Eluka

Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air

3. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai Legal Standing selaku Penggugat atas obyek a quo, karena faktanya bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB):

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M<sup>2</sup> (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

Kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG. Karena dalam pertimbangan Majelis Hakim bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut berada dilokasi milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yaitu obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitr No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M<sup>2</sup>) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan.

4. Bahwa sesuai dan berdasarkan Peta Rincik/Persil Tanah Desa Babakan, Tanah Adat milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, dengan Kohir No. 62 Kikitr No. 62 Letter .C 62, persil 61 D.II luas: 2,519 Ha (25.190 M<sup>2</sup>) yang tercatat dalam Register Letter C Desa babakan No. 48, terletak di Blok Gandul, berada dilokasi tanah yang dipersoalkan dalam

Halaman 24 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)

Halaman 24



perkara a quo yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 0032 dan Nomor 0041 tersebut.

5. Bahwa sesuai Peta Rincik/Peta Persil Tanah Desa Babakan Girik-Girik dan Persil-persil C No.865 persil 59 D.I , Girik C No.688 persil 59 D.I dan Girik C No.526 persil 63 S.II serta Girik C No.767 persil 60 S.I yang menjadi dasar terbitnya objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00032/Kelurahan Bakti Jaya dan Girik C No. 784 persil 61 D.II, Dan yang menjadi dasar Penerbitan Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 41/Kelurahan Bakti Jaya tidak berlokasi ditempat objek sengketa Sesuai Catatan Buku Letter C dan Buku Peta Rincik/Persil Tanah Desa Babakan, oleh karena itu Penggugat tidak memiliki Legal standing untuk mengajukan Gugatan.

6. Bahwa sesuai dengan Peta Rincik/Persil Tanah Desa Babakan, Lokasi Tanah atau obyek yang dimiliki Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berada dilokasi yang ada dalam gambar Sertifikat, sehingga Sertifikat tersebut harus dicoret atau dibatalkan, karena lokasi obyek yang dikalim milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah lokasi tanah yang berdasarkan Girik berkode D (adalah tanah darat) sedangkan Girik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dijadikan dasar pembuatan Sertifikat a quo berkode S (adalah tanah Sawah).

7. Bahwa terhadap posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawa hukum adalah obscur libel atau tidak jelas.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut", dan seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum jika terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya kerugian dan;
5. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

9. Bahwa jika melihat kepada unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, jelas-jelas bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena hingga saat ini Para



Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum atau yang dilarang oleh undang-undang khususnya terkait obyek a quo, dan faktanya obyek a quo adalah obyek milik sah Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sesuai dengan Penetapan Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/2002/PA.TGRS Pengadilan Agama Tigaraksa tertanggal 18 Juli 2002, dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG.

10. Bahwa faktanya terhadap obyek a quo yang digugat oleh Penggugat berupa

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB):

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

Telah di batalkan dan digugurkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, dan saat ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), dimana dalam perkara Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selaku pihak Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan selaku Tergugat I, serta PT. Arya Lingga Manik selaku Tergugat II, dan Pengadilan memenangkan gugatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam perkara Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut secara keseluruhan.

11. Bahwa terhadap obyek a quo yang jelas-jelas milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi hingga saat ini dikuasai secara



melawan hukum oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga jika melihat kepada unsur-unsur perbuatan melawan hukum sudah sangat jelas bahwa yang jelas-jelas melakukan perbuatan melawan hukum bukanlah Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi akan tetapi yang secara jelas, nyata dan mendasar melakukan perbuatan melawan hukum ialah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu dengan cara menguasai obyek a quo tanpa seijin Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah atas obyek a quo.

12. Bahwa dari penjelasan tersebut diatas, faktanya dan jelas-jelas bahwa unsur-unsur seseorang bisa dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi dalam diri atau perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Konvensi, sehingga terhadap posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan dalam positanya bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum adalah obscur liber atau tidak jelas.

13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, yang jelas-jelas melakukan perbuatan melawan hukum adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, karena dengan alasan yang tidak dibenarkan oleh hukum, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menguasai obyek a quo yang jelas-jelas milik Para Tergugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde).

14. Bahwa oleh karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tidak terpenuhi oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, bahkan sebaliknya yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri, sehingga oleh karena terbukti bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka jelas-jelas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur dan Obscur libel (tidak jelas), sehingga terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah sepatutnya secara hukum tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).



15. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dalam Posita Gugatannya menyebutkan bahwa obyek yang menjadi masalah adalah obyek berupa:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

akan tetapi dalam petitum gugatannya tidak menyebutkan Sertifikat a quo tersebut, sehingga terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi jelas-jelas sangat obsuur libel (tidak jelas) serta kabur, dan oleh karena antara Posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan petitumnya tidak berkesesuaian terhadap obyek a quo, maka terhadap gugatan a quo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan dalam positanya pada posita angka 8 menyebutkan bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa terhadap gugatan tersebut jelas-jelas obyek dan subyek hukumnya berbeda dengan perkara a quo yang saat ini sedang berlangsung, sehingga sangat bertentangan dengan hukum jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan bahwa obyek a quo adalah obyek miliknya yang jelas-jelas bahwa obyek a quo adalah obyek milik Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi.

17. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam posita gugatannya menyebutkan beberapa Akta Jual Beli (AJB), akan tetapi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menyebutkan asal usul perolehan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus





empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik didapat dari siapa dan dari Akta Jual Beli (AJB) yang nomer berapa dan dari mana, sehingga jelas-jelas terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi obsuur libel atau tidak jelas, sehingga oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi obsuur libel, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah cacat formil dan juga materiil, seperti tersebut dalam uraian diatas, dan akan diperjelas pointnya seperti:

1. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Obsuur libel, karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi pada diri atau perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi karena secara jelas bahwa obyek a quo adalah obyek sah milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta obyek a quo tersebut hingga saat ini dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum.
2. Bahwa sesuai Peta Rincik/Persil Tanah Desa Babakan, Tanah Adat milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, dengan Kohir No. 62 Kikitor No. 62 Letter .C 62, persil 61 D.II luas: 2,519 Ha (25.190 M<sup>2</sup>) yang tercatat dalam Register Letter C Desa babakan No. 48, terletak di Blok Gandul, berada dilokasi tanah yang dipersiapkan dalam perkara a quo yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 0032 dan Nomor 0041 tersebut.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M<sup>2</sup> (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, sehingga



Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan.

4. Terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menjelaskan diperoleh dari mana, dari Akta Jual Beli (AJB) Nomor berapa dan dari siapa, Penggugat hanya menyebutkan secara umum mendapat tanah seluas 82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi) yang terletak dikeluarahan Bakti Jaya dahulu Desa Babakan, akan tetapi tidak menyebutkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut didapat secara rinci dari siapa dan dari Akta Jual Beli nomor berapa dan dari siapa sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau obsuur libel (kabur).

5. Bahwa Posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bersesuaian dengan petitumnya, karena dalam posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan peristiwa hukum terkait obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut diatas, tetapi dalam petitum Sertifikat Tersebut tidak dimasukan, sehingga terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau obsuur libel sebagaimana yurisprudensi atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas gugatan yang diajukan oleh kurator PT. Saptasrana Personaprima terhadap Conoco Philips Indonesia, dimana majelis memutuskan gugatan tidak dapat diterima dengan pertimbangan bahwa posita dengan petitum tidak berkesesuaian, dan juga berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada putusan Nomor: 67K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa: "Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obsuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 132a HIR disebutkan, oleh karena bagi tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya, untuk menggugat kembali penggugat, maka tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabanya terhadap gugatan lawannya, sehingga dari penjelasan pasal tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi.
2. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut diatas dalam Konvensi, mohon



dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara a quo.

3. Bahwa obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya

Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka

Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air tercatat atas nama Rain Gepeng Bin Aban dan tidak pernah dijual belikan atau dipindah tangankan hingga saat ini kepada siapapun.

3. Bahwa obyek tersebut diatas (pada posita angka 2 dalam Rekonvensi), diperkuat berdasarkan Penetapan Waris Nomor: 909/1990 Pengadilan Agama Bogor tertanggal 16 Oktober 1990, dan juga Penetapan Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/2002/PA.TGRS Pengadilan Agama Tigaraksa tertanggal 18 Juli 2002, dan juga putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan register Perkara Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG.

4. Bahwa oleh karena Rain Gepeng Bin Aban saat ini telah meninggal dunia, sehingga terhadap obyek a quo tersebut jatuh menjadi milik ahli waris dari Alm. Rain Gepeng Bin Aban yaitu Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sesuai dengan Penetapan Waris Nomor: 909/1990 Pengadilan Agama Bogor tertanggal 16 Oktober 1990, dan juga Penetapan Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/2002/PA.TGRS Pengadilan Agama Tigaraksa tertanggal 18 Juli 2002, dan juga putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan register Perkara Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG.

5. Bahwa pada tahun 2017, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sebagai berikut:



1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

Dengan alasan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut terbit atau berada secara melawan hukum dilokasi milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yaitu berada diatas Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, atas nama Rain Gepeng.

6. Bahwa atas gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut dengan register Perkara Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG., Majelis Hakim mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara keseluruhan, dan Dimenangkan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dari tingkat pertama, banding, hingga kasasi.

7. Bahwa Putusan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, saat ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membatalkan serta menggugurkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti



Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

8. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, saat ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), dan telah terbukti bahwa:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

Berada atau terbit secara salah atau melawan hukum di lokasi obyek milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi di Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, tercatat atas nama Rain Gepeng Bin Aban, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air  
Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka  
Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air

9. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008





tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;  
telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG karena alasan cacat hukum dan telah salah penempatan atau penerbitan, sehingga terhadap obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya:  
Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air  
Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka  
Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air  
tercatat atas nama Rain Gepeng adalah sah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi.

10. Bahwa obyek a quo yang jelas-jelas milik sah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi hingga saat ini masih dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahkan dijual belikan kepada pihak lain tanpa seijin dan tanpa persetujuan dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah atas obyek a quo.

11. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang masih menguasai obyek a quo milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang sah, jelas-jelas adalah perbuatan melawan hukum onrechtmatige daad yang sangat merugikan bagi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi.

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".

13. Bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi berupa menguasai obyek a quo yang jelas-jelas milik sah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi



sangat merugikan bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, dimana Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengalami banyak kerugian materiil maupun immateriil atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan cara menguasai obyek a quo.

14. Bahwa adapun kerugian materiil Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi karena obyek a quo dikuasai secara melawan hukum oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hingga saat ini bahkan dijual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah, jika obyek tersebut dijual dengan harga pasaran permeter 4.000.000,- (empat juta rupiah) dikalikan total luas 25.910 M2, maka seharusnya Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah mempunyai uang sejumlah Rp. 103.640.000.000,- (seratus tiga miliar enam ratus empat puluh juta rupiah), maka jika ditaksir besaran kerugian Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut dari dulu hingga saat ini (dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai obyek secara melawan hukum), bisa dinominalkan atau ditaksir kerugian materiil sebesar Rp.103.640.000.000,-(seratus tiga miliar enam ratus empat puluh juta rupiah).

15. Bahwa adapun kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yaitu berupa stres pikiran yang harus memperjuangkan hak-haknya yang diambil oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum, serta biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pengurusan tersebut.

16. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sangat khawatir Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi akan menghindari dan lalai dalam melaksanakan isi putusan a quo, sehingga Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menuntut setiap hari bila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lalai melaksanakan isi putusan a quo, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) perhari atas setiap keterlambatannya melaksanakan isi putusan kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus setelah putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sebagaimana tersebut dalam Pasal 606a Rv yang menyatakan bahwa: "Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”.

17. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi Para Penggugat telah sesuai dengan aturan hukum, dan didasari dengan bukti-bukti yang kuat, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya Ketua Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dengan ini memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

Petitum.

Dalam konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi-eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Konvensi tidak beritikad baik dalam proses mediasi;
- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya:  
Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air  
Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka  
Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air milik sah Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik, berada atau terbit dilokasi obyek milik Para Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum;

Halaman 36 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik, berada atau terbit dilokasi obyek milik Para Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
6. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
7. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
8. Menghukum Turut Tergugat XV (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) untuk mencabut dan menggugurkan:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 103.640.000.000,- (seratus tiga miliar enam ratus empat puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) /perhari atas setiap keterlambatannya melaksanakan isi putusan semenjak putusan a quo berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde);

Halaman 37 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)



11. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan obyek a quo.
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi, serta Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan a quo;
13. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bijvoor raad) sekalipun ada bantahan, Verzet, Banding dan Kasasi;
14. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim berkehendak lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat/sekarang para Terbanding tersebut, Turut Tergugat XII/sekarang Turut Terbanding XII telah mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa benar Turut Tergugat XII adalah selaku pemilik asal atas bidang-bidang tanah seluruhnya seluas 82.000 M<sup>2</sup> (Delapan puluh dua ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Cisauk, dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Cisauk, Kotamadya Tangerang Seiatan - Provinsi Banten, sebagaimana dalil Penggugat pada posita angka 1 (satu), yang kemudian pada tanggal 05 Oktober 2007 kepemilikan Turut Tergugat XII dialihkan/dijual kepada Penggugat secara tunai dan lunas berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, serta telah dilakukan Pelepasan Hak berdasarkan Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor 11 Tanggal 26 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Hasriwati, SH. (Turut Tergugat XIV), selaku Notaris/PPAT di Kotamadya Tangerang - Banten;
2. Bahwa bidang-bidang tanah seluruhnya seluas± 82.000 M<sup>2</sup> (delapanpuluh dua ribu meterpersegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Seiatan - Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat), sebagaimana sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
  - 2.1 Tanah Milik Adat No. C. 35 Persil 63 SJI, seluas ± 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 1653/JB/AGR/1987, tertanggal 19 November 1987;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.2 Tanah Milik Adat No. C. 5066 Persil 60 S.I, seluas  $\pm 1.020$  M2 (seribu duapuluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor. 1654/JB/AGR/1987, tertanggal 19 November 1987;
- 2.3 Tanah Milik Adat No. C. 3215 Persil 63 S.I, seluas  $\pm 1.000$  M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor. 1657/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 2.4 Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas  $\pm 850$  M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1685/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 2.5 Tanah Milik Adat No. C. 5113 Persil 60 S.I, seluas  $\pm 1.000$  M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1686/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 2.6 Tanah Milik Adat No. C. 5087 Persil 60 S.I, seluas  $\pm 1.000$  M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1687/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 2.7 Tanah Milik Adat No. C. 3985 Persil 63 S.H, seluas  $\pm 1.300$  M2 (seribu tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 1690/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 2.8 Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas  $\pm 1.040$  M2 (seribu empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 653/JB/AGR/1992, tertanggal 21 Maret 1992;
- 2.9 Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas  $\pm 600$  M2 (enam ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 310/JB/AGR/1989, tertanggal 27 Februari 1989;
- 2.10 Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 59 D.I, seluas  $\pm 795$  M2 (tujuh ratus Sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor. 1688/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 2.11 Tanah Milik Adat No. C. 399 Persil 60 S.I, seluas  $\pm 790$  M2 (tujuh ratus Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya,

Halaman 39 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)

Halaman 39



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 230/JB/AGR/1982, tertanggal 17 Juni 1982;

2.12 Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 60 S.I, seluas  $\pm$  1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor. 690/JB/AGR/1983, tertanggal 05 Juli 1983;

2.13 Tanah Milik Adat No. C. 610 Persil 63 S.n, seluas  $\pm$  1.155 M2 (seribu seratus lima puluh iima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1689/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;

2.14 Tanah Milik Adat No. C. 366 Persil 66 S.H, seluas + 725 M2 (tujuh ratus dua puiuh iima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Alia Jual Beli Nornon 448/JB/AGR/1988, tertanggal 08 April 1988;

2.15 Tanah Milik Adat No. C. 2408 Persil 66 SJI, seluas  $\pm$  1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 437/JB/AGR/1988, tertanggal 28 April 1988;

2.16 Tanah Milik Adat No. C. 972 Persil 66 SJI, seluas+ 1.520 M2 (seribu iima ratus dua puiuh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 459/JB/AGR/1988, tertanggal 30 April 1988;

2.17 Tanah Milik Adat No. C. 4 Persil 78 S.IV, seluas  $\pm$  1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 48/JB/AGR/1982, tertanggal 23 Februari 1982;

2.18 Tanah Milik Adat No. C. 686 Persil 59 D.fl, seluas +. 4.900 M2 (Empat ribu Sembiiian ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1977, tertanggal 29 Januari 1977;

2.19 Tanah Milik Adat No. C 688 Persil 59 D.I, seluas  $\pm$  4.500 M2 (Empat ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 46/JB/AGR/1977, tertanggal 26 Januari 1977;

2.20 Tanah Milik Adat No. C. 844 Persil 66 SJI, seluas  $\pm$  1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti

#### 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)



Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 571/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;

**2.21** Tanah Milik Adat No. C. 526 Persil 63 SJI, seluas+ 4.000 M2 (Empat ribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 542/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;

**2.22** Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 DJI, seluas  $\pm$  4.325 M2 (Empat ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 817/JB/AGR/1988, tertanggal 08 Agustus 1988;

**2.23** Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 DJI, seluas  $\pm$  4.815 M2 (Empat ribu delapan ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 540/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;

**2.24** Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 541/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;

**2.25** Tanah Milik Adat No. C. 767 Persil 60 S.n, seluas + 1.802 M2 (seribu delapan ratus dua meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 1874/JB/AGR/1991, tertanggal 20 September 1991;

**2.26** Tanah Milik Adat No. C 796 Persil 66 S.IT, seluas  $\pm$  2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1991;

**2.27** Tanah Milik Adat No. C. 888 Persil 78 SJV, seluas + 2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 49/JB/AGR/1989 tertanggal 12 Januari 1989;

**2.28** Tanah Milik Adat No. C. 888 Persil 78 S.IV, seluas + 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 48/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;

**2.29** Tanah Milik Adat No. C. 889 Persil 78 S.IV, seluas + 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 50/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;

2.30 Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 185/Buaran, seluas 1.555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, Gambar Situasi No. 276/1975, tanggal 03 Februari 1975;

2.31 Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 186/Buaran, seluas 2.485 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, Gambar Situasi No. 277/1975, tanggal 03 Februari 1975;

2.32 Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 169/Bakti Jaya, seluas 1.785 M2 (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 275/1975, tanggal 03 Februari 1975;

2.33 Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 439/Bakti Jaya, seluas 4.640 M2 (empat ribu enam ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 1380/1978, tanggal 09 Maret 1975;

2.34 Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 440/Bakti Jaya, seluas 4.115 M2 (empat ribu seratus lima belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 1381/1978, tanggal 09 Maret 1975;

2.35 Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 170/Bakti Jaya, seluas 14.770 M2 (empat belas ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 989/1975, tanggal 17 April 1975;

2.36 Tanah Milik Adat No. C. 883 Persil 78 S.IV, seluas  $\pm$  1.540 M2 (seribu lima ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka menurut hukum peralihan hak yang dilakukan oleh Turut Tergugat XII dengan Penggugat atas objek tanah sengketa incassu Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, serta telah dilakukan Pelepasan Hak berdasarkan Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor 11 Tanggal 26 Desember 2007 adalah sah menurut hukum;

4. Bahwa adapun dasar kepemilikan Turut Tergugat XII atas sebagian dari bidang- bidang tanah tersebut incassu seluruhnya seluas  $\pm$  82.000 M2 (deciapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya

Halaman 42 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

(d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan - Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat) adalah berdasarkan hasil pembelian dari Turut Tergugat I s/d. Turut Tergugat XI, hal tersebut dapat diuraikan berdasarkan berikut ini:

- 3.1 Akta Jual Beli Nomor 48/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.2 Akta Jual Beli Nomor 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.3 Akta Jual Beli Nomor 50/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.4 Akta Jual Beli Nomor 437/JB/AGR/1988, tertanggal 26 April 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.5 Akta Jual Beli Nomor 448/JB/AGR/1988, tertanggal 28 April 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.6 Akta Jual Beli Nomor 459/JB/AGR/1988, tertanggal 30 April 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.7 Akta Jual Beli Nomor 540/JB/AGR/1988, tertanggal 14 Mei 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.8 Akta Jual Beli Nomor 541/JB/AGR/1988, tertanggal 14 Mei 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.9 Akta Jual Beli Nomor 571/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.10 Akta Jual Beli Nomor 817/JB/AGR/1988, tertanggal 08 Agustus 1988, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;
- 3.11 Akta Jual Beli Nomor 48/JB/AGR/1982, tertanggal 23 Februari 1982, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kokon Djaelani, BA, selaku PPAT di Kecamatan Serpong;

Halaman 43 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

5. Bahwa benar terhadap objek tanah sengketa a quo, senyatanya telah dinilai dan diputus oleh Lembaga Peradilan Umum, putusan mana telah memiliki kekuatan hukum tetap (Inkrach van Gewijde), sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 02/Perd/PN/TNG/1980.G, tertanggal 27 Mei 1980, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 265/1981/Perd/PTB., tertanggal 29 Maret 1983, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RL, No. 1316 K/Pdt/1985, tanggal 29 September 1986, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 472 PK/Pdt/1992, tanggal 15 Februari 1996;
6. Bahwa selanjutnya, sebagian dari bidang-bidang tanah a quo, senyatanya saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat, yaitu sebagai berikut:

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0032/Bakti Jaya, dengan Surat Ukur No. 06/Bakti Jaya/2008, seluas 10.995 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh lima meter persegi) tercatat an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat); dan  
Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0041/Bakti Jaya, dengan Surat Ukur No. 14/Bakti Jaya/2008, seluas 12.140 M<sup>2</sup> (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) tercatat an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Turut Tergugat XII memohon kepada Ketua Majelis Hakim dalam perkara a quo agar berkenan memberikan putusan sesuai berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah seluruhnya seluas seluas  $\pm$  82.000 M<sup>2</sup> (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan - Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat);
3. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor 11 Tanggal 26 Desember 2007 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Halaman 44 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat/ sekarang para Terbanding tersebut, Turut Tergugat XV/sekarang Turut Terbanding XV telah mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum secara khusus kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan selaku Turut Tergugat XV sehingga Kapasitasnya adalah untuk memberikan Informasi dan Tunduk terhadap Perkara ini;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat XV, obyek sengketa adalah bidang-bidang tanah yang telah terdaftar sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 186/Buaran (sekarang HGB No. 269/Buaran) atas nama PT. Arya Lingga Manik seluas 2485 M2 yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 277 tanggal 03 Februari 1975, diterbitkan tanggal 03 Februari, yang terletak di Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 169/Bakti Jaya atas nama Akhmad Makmun seluas 178 M2, yang diuraikan dalam Gambar Situasi 2409 tanggal 07 Februari 1995, diterbitkan tanggal 01 Juni 1995, yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan;
  - c. Sertipika Hak Milik (SHM) No. 170/Bakti Jaya atas nama Nizam Hasbi seluas 150 M2, yang diuraikan dalam Gambar Situasi 2435 tanggal 07 Februari 1995, diterbitkan tanggal 01 Juni 1995, yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan;
  - d. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 439/Bakti Jaya atas nama Sumiyarto seluas 90 M2, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 06/Bakti Jaya/2009 tanggal 02 Februari 2009, diterbitkan tanggal 16 Juni 2009, yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan;
  - e. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 440/Bakti Jaya atas nama Nyonya NURHAEDAH, SKP., seluas 96 M2, yang diuraikan dalam Surat Ukur 437 tanggal 22 Juni 2009, diierbitkan tanggal 07 Agustus 2009, yang ierletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Selu, Kota Tangerang Selatan.
3. Bahwa adapun riwayat tanah sebagai berikut:
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269/Buaran Dahulu Hak Milik No. 184)
    - a. Sertifikat Hak Milik No. 268/Buaran diterbitkan pada tanggal 25 Januari 1975 atas nama Johir Pidan berasal dari Bekas Tanah Milik Adat Persil No. 67b. D.III. C. 650.

Halaman 45 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

- b. Telah beralih haknya menjadi atas nama Marzuki yang berdasarkan Akta Jual Beli No. 285/Jb/Agr/74 tanggal 22 Juli 1974 yang dibuat oleh Ilyas Nurut. BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Serpong;
- c. Selanjutnya beralih haknya lagi menjadi atas nama Nadih dan Iman Syah berdasarkan Surat Pernyataan Waris No. 474/32/Pem/TH,07 tanggal 13 Maret 2007 yang dibuat oleh Karto Masto selaku Kepala Kelurahan Sawah;
- d. Sertifikat Hak Milik No. 186/Buaran berubah haknya menjadi Hak Guna Bangunan No. 269/Buaran dengan berakhir haknya tanggal 26 Juni 2038, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16/1997 tanggal 09 Desember 1997;
- e. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 296/Buaran dialihkan haknya menjadi atas nama PT. Arya Lingga Manik berdasarkan Akta Jual Beli No. 174/2008 tanggal 27 Juni 2008 yang dibuat oleh Ardi Iriansyah,S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;
- f. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 296/Buaran dibebani Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3338/2009 berdasarkan Akta Pembagian Hak Tanah No. 54/2009 tanggal 03 April 2009 yang dibuat oleh Hotmarudut Samosir, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, dan Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 1076/2010 berdasarkan Akta Pembagian Hak Tanah No. 06/2010 tanggal 19 Januari 2010 yang dibuat oleh Hotmarudut Samosir, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, berserta Hak Guna Bangunan No. 270, 306,307/Buaran dan 41/Bakti Jaya;
- g. Bahwa dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269/Buaran dipisahkan Hak Guna Bangunan dengan luas 310 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Desember 2010 No. 67 dan 72/2010 terdiri dari: HGB No. 475 seluas 67 M2, HGB No. 476 seluas 50 M2, HGB No. 477 Seluas 57 M2, HGB No. 478 seluas 55 M2, HGB No. 479 seluas 56 M2, HGB No. 480 seluas 50 M2, dengan sisa luas 2175 M2;
- h. Bahwa terhadap Hak Tanggungan pada huruf f diatas telah dilakukan Roya Parsial berdasarkan Surat Permohonan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk No. 2373/CptJ/OP-LA/VIII/2011 tanggal 01 Agustus 2011 dan No. 944/Cpt.I/OP-LA/V/2012 tanggal 08 Mei 2012,

Halaman 46 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

dan terakhir Roya Parsial berdasarkan Surat Permohonan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk No. 2373/Cpt.I/OP-LA/VIII/2011 tanggal 01 Agustus 2011 dan No. 944/Cpt.I/OP-LA/V/2012 tanggal 08 Mei 2012.

- Sertipikat Hak Milik No. 169/Buaran (dahulu Hak Guna Bangunan No. 1286)

a. Sertifikat Hak Milik No. 169/Buaran diterbitkan pada tanggal 01 Juni 1995 atas nama Nyonya Elvi Rusdiati berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan No. 1/Babakan atas nama PT. Benua Karya berdasarkan Akta Jual Beli No. 1325/836/Serpong/1994 tanggal 02 Juni 1994 yang dibuat oleh Ny. Hamida Abdurachman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan Seluruh Kabupaten Tangerang;

b. Bahwa Hak Milik No. 169/Buaran dibebani Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 6053/1996 berasal dari Akta Pembagian Hak Tanah No. 790/210/Serpong/1996 tanggal 07 Oktober 1996 dibuat oleh Saifuddin Arief, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, kemudian dilakukan Roya berdasarkan Surat Permohonan dari Deutsche Bank, di Jakarta tanggal 05 Juli 2002;

c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1286/Babakan berubah haknya menjadi Hak Milik No. 2200/Babakan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998;

d. Telah beralih haknya menjadi atas nama Ferdi Sardhana berdasarkan Akta Jual Beli No. 41/2004 tanggal 19 Maret 2004 yang dibuat oleh Yasmine Achmad Djawa, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

e. Telah terjadi Pemekaran Wilayah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur TK. I Jawa Barat No. 141/SK-49-PEMDES/99 tanggal 26 Maret 1999 dari Kelurahan Babakan, Kecamatan Cisauk menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Cisauk dan tanah ini menjadi Hak Milik No. 169;

f. Selanjutnya beralih haknya menjadi atas nama Akhmad Makmun berdasarkan Akta Jual Beli No. 04/2012 tanggal 09 Maret 2012 yang dibuat oleh Komariah, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang.

- Sertifikat Hak Milik No. 170/Buaran dahulu Hak Guna Bangunan No. 2353)

Halaman 47 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Milik No. 170/Buaran diterbitkan pada tanggal 01 Juni 1995 atas nama Amir Husin Abdullah berasal dari Akta Jual Beli No. 9121599/Serpong/1994 tanggal 26 April 1994 yang dibuat oleh Ny. Hamida Abdurachman, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan Seluruh Kabupaten Tangerang;
  - b. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 296/Buaran dibebani Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2089/1996 berdasarkan Akta Pembagian Hak Tanah No. 1376/36/Serpong/1996 tanggal 06 Juli 1996 yang dibuat oleh Musrifah Oirfan Soekardi, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;
  - c. Bahwa terhadap Hak Tanggungan pada huruf b diatas telah dilakukan Roya berdasarkan Surat Permohonan dari PT. Bank Tabungan Negara No. 025/DKK/ut/LA/I/2004 tanggal 23 Januari 2004;
  - d. Telah beralih haknya menjadi atas nama Nyonya Aryunita berdasarkan Akta Jual Beli No. 37/2004 tanggal 18 Maret 2004 yang dibuat oleh Yasmine Achmad Djawas, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1312/Babakan berubah haknya menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2353/Babakan, berdasarkan dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998;
  - f. Telah terjadi Pemekaran terhadap bidang tanah tersebut berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat No. 141/SK-49- PEMDES/99 tanggal 26 Maret 1999, Kelurahan Babakan, Kecamatan Cisauk menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Cisauk dan tanah ini menjadi Hak Milik No. 170;
  - g. Selanjutnya beralih haknya menjadi atas nama Nizam Hasbi berdasarkan Akta Jual Beli No. 60/2010 tanggal 16 November 2010 yang dibuat oleh Anita Munaf, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;
- Sertifikat Hak Milik No. 439/Bakti Jaya (dahulu Hak Guna Bangunan No. 455) :
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 455/Bakti Jaya diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2009 atas nama PT. Arya Lingga Manik berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan No. 35/Bakti Jaya;
  - b. Kemudian beralih haknya menjadi atas nama Sumiyarto berdasarkan Akta Jual Beli No. 2170/2008 tanggal 23 Juli 2008 yang

Halaman 48 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

dibuat oleh Melati Sinaga, SH., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;

c. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 455/Bakti Jaya dibebani Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 10968/2009 berdasarkan Akta Pembagian Hak Tanah No. 3735/2008 tanggal 23 Oktober 2008 yang dibuat oleh Melati Sinaga, SH., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;

d. Bahwa terhadap Hak Tanggungan pada huruf c diatas telah dilakukan Roya berdasarkan Surat Permohonan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk No. 612/Cpt.II/LS/III/2011 tanggal 22 Maret 2011;

e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 455/Bakti Jaya berubah haknya menjadi Hak Milik No. 439/Bakti Jaya, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepaia Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998;

- Sertifikat Hak Milik No. 440/Bakti Jaya (dahulu Hak Guna Bangunan No. 471)

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 471/Bakti Jaya diterbitkan pada tanggal 07 Agustus 2009 atas nama PT. Arya Lingga Manik berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan No. 41/Bakti Jaya;

b. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 471/Bakti Jaya telah dibebani Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3338/2009 berdasarkan Akta Pembagian Hak Tanah No. 54/2009 tanggal 03 April 2009 yang dibuat oleh Hotmarudut Samosir, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;

c. Bahwa terhadap Hak Tanggungan pada huruf b diatas telah dilakukan Roya berdasarkan Surat Permohonan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk No. 2794/Cpt.II/OP-LA/XII/2010 tanggal 15 Desember 2010;

d. Kemudian beralih haknya menjadi atas nama Nyonya Nurhaedah, SKP berdasarkan Akta Jual Beli 168/2010 tanggal 19/11/2010 dibuat oleh Netty Elvira, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;

e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 471/Bakti Jaya berubah haknya menjadi Hak Milik No. 440/Bakti Jaya, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998.

Halaman 49 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat XV sebagai instansi pemerintah yang tugas dan kewenangannya adalah dalam hal-hal yang menyangkut administrasi pertanahan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan *Judex Factie*, mengenai status kepemilikan atas tanah sengketa dan akan menjalankan isi putusan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku;

Mengutip serta memperhatikan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 24 September 2019, yang amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Konvensi.

a- Tentang Eksepsi:

b- Menyatakan eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

- Tentang Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah seluruhnya seluas seluas + 82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan – Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat), sebagai berikut:

3.1. Tanah Milik Adat No. C. 35 Persil 63 S.II, seluas + 600 M2 (enam ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1653/JB/AGR/1987, tertanggal 19 November 1987;

3.2. Tanah Milik Adat No. C. 5066 Persil 60 S.I, seluas + 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1654/JB/AGR/1987, tertanggal 19 November 1987;

3.3. Tanah Milik Adat No. C. 3215 Persil 63 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1657/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;

3.4. Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1685/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;

Halaman 50 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

- 3.5. Tanah Milik Adat No. C. 5113 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribumeter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1686/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 3.6. Tanah Milik Adat No. C. 5087 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1687/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 3.7. Tanah Milik Adat No. C. 3985 Persil 63 S.II, seluas + 1.300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1690/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 3.8. Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 1.040 M2 (seribu empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 653/JB/AGR/1992, tertanggal 21 Maret 1992;
- 3.9. Tanah Milik Adat No. C. 865 Persil 59 D.I, seluas + 600 M2 (enam ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 310/JB/AGR/1989, tertanggal 27 Februari 1989;
- 3.10. Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 59 D.I, seluas + 795 M2 (tujuh ratus Sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1688/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;
- 3.11. Tanah Milik Adat No. C. 399 Persil 60 S.I, seluas + 790 M2 (tujuh ratus Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 230/JB/AGR/1982, tertanggal 17 Juni 1982;
- 3.12. Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 60 S.I, seluas + 1.000 M2 (seribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagai mana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 690/JB/AGR/1983, tertanggal 05 Juli 1983;
- 3.13. Tanah Milik Adat No. C. 610 Persil 63 S.II, seluas + 1.155 M2 (seribu seratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1689/JB/AGR/1987, tertanggal 24 November 1987;

Halaman 51 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)



- 3.14. Tanah Milik Adat No. C. 366 Persil 66 S.II, seluas + 725 M2 (tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 448/JB/AGR/1988, tertanggal 08 April 1988;
- 3.15. Tanah Milik Adat No. C. 2408 Persil 66 S.II, seluas + 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 437/JB/AGR/1988, tertanggal 28 April 1988;
- 3.16. Tanah Milik Adat No. C. 972 Persil 66 S.II, seluas + 1.520 M2 (seribu lima ratus dua puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 459/JB/AGR/1988, tertanggal 30 April 1988;
- 3.17. Tanah Milik Adat No. C. 4 Persil 78 S.IV, seluas + 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1982, tertanggal 23 Februari 1982;
- 3.18. Tanah Milik Adat No. C. 686 Persil 59 D.II, seluas + 4.900 M2 (Empat ribu Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1977, tertanggal 29 Januari 1977;
- 3.19. Tanah Milik Adat No. C. 688 Persil 59 D.I, seluas + 4.500 M2 (Empat ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 46/JB/AGR/1977, tertanggal 26 Januari 1977;
- 3.20. Tanah Milik Adat No. C. 844 Persil 66 S.II, seluas + 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 571/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- 3.21. Tanah Milik Adat No. C. 526 Persil 63 S.II, seluas + 4.000 M2 (Empat ribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 542/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;
- 3.22. Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 4.325 M2 (Empat ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 817/JB/AGR/1988, tertanggal 08 Agustus 1988;
- 3.23. Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 4.815 M2 (Empat ribu delapan ratus lima belas meter persegi), yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 540/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;

3.24. Tanah Milik Adat No. C. 784 Persil 61 D.II, seluas + 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 541/JB/AGR/1988, tertanggal 28 Mei 1988;

3.25. Tanah Milik Adat No. C. 767 Persil 60 S.II, seluas + 1.802 M2 (seribu delapan ratus dua meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 1874/JB/AGR/1991, tertanggal 20 September 1991;

3.26. Tanah Milik Adat No. C. 796 Persil 66 S.II, seluas + 2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Bakti Jaya, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1991;

3.27. Tanah Milik Adat No. C. 888 Persil 78 S.IV, seluas + 2.650 M2 (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 49/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;

3.28. Tanah Milik Adat No. C. 888 Persil 78 S.IV, seluas + 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 48/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;

3.29. Tanah Milik Adat No. C. 889 Persil 78 S.IV, seluas + 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor: 50/JB/AGR/1989, tertanggal 12 Januari 1989;

3.30. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 185/Buaran, seluas 1.555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, Gambar Situasi No. 276/1975, tanggal 03 Februari 1975;

3.31. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 186/Buaran, seluas 2.485 M2 (dua ribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran, Gambar Situasi No. 277/1975, tanggal 03 Februari 1975;

3.32. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 169/Bakti Jaya, seluas 1.785 M2 (seribu tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 275/1975, tanggal 03 Februari 1975;

Halaman 53 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

3.33. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 439/Bakti Jaya, seluas 4.640 M2 (empat ribu enam ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 1380/1978, tanggal 09 Maret 1975;

3.34. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 440/Bakti Jaya, seluas 4.115 M2 (empat ribu seratus lima belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 1381/1978, tanggal 09 Maret 1975;

3.35. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 170/Bakti Jaya, seluas 14.770 M2 (empat belas ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Gambar Situasi No. 989/1975, tanggal 17 April 1975;

3.36. Tanah Milik Adat No. C. 883 Persil 78 S.IV, seluas + 1.540 M2 (seribu lima ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Buaran;

4. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor: 11 Tanggal 26 Desember 2007 adalah sah dan mengikat menurut hukum;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

- Dalam Rekonvensi;
  - Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I sampai dengan Tergugat IV Konvensi tidak dapat diterima;
- Dalam Konvensi dan Rekonvensi;
  - Menghukum Para Penggugat rekonvensi/Tergugat I sampai dengan Tergugat IV konvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp. 9.166.000,- (sembilan juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 24 September 2019, telah diberitahukan isi putusan kepada Turut Tergugat I/sekarang Turut Terbanding I, Turut Tergugat II/sekarang Turut Terbanding II, Turut Tergugat III/sekarang Turut Terbanding III, Turut Tergugat IV/sekarang Turut Terbanding IV, Turut Tergugat V/sekarang Turut Terbanding V, Turut Tergugat VI/sekarang Turut Terbanding VI, Turut Tergugat VIII/sekarang Turut Terbanding VIII, Turut Tergugat IX/sekarang Turut Terbanding IX, Turut Tergugat X/sekarang Turut Terbanding X, Turut Tergugat XI/sekarang Turut Terbanding XI, Turut Tergugat XIII/sekarang Turut Terbanding XIII, Turut Tergugat XIV/sekarang Turut Terbanding XV dan Turut Tergugat

Halaman 54 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

XV/sekarang Turut Terbanding XV masing-masing pada tanggal 3 Oktober 2019, sedangkan Turut Tergugat VII/sekarang Turut Terbanding VII pada tanggal 18 Oktober 2019, dan Turut Tergugat XII/sekarang Turut Terbanding XII pada tanggal 11 Oktober 2019, berdasarkan relaas pemberitahuan putusan Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 24 September 2019, maka Kuasa para Pembanding/ semula para Tergugat telah menyatakan banding pada tanggal 30 September 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa atas permintaan banding dari Kuasa para Pembanding/semula para Tergugat tersebut, Kuasa para Terbanding /semula Kuasa para Penggugat telah diberitahukan pada tanggal 11 Oktober 2019, sedangkan kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI/semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat VII, Turut Terbanding VIII/semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX/semula Turut Tergugat IX, Turut Terbanding X/semula Turut Tergugat X, Turut Terbanding XI/semula Turut Tergugat XI, Turut Terbanding XIII/semula Turut Tergugat XIII, Turut Terbanding XIV/semula Turut Tergugat XIV, Turut Terbanding XV/semula Turut Tergugat XV masing-masing pada tanggal 3 Oktober 2019, sedangkan Turut Terbanding XII/semula Turut Tergugat XII pada tanggal 16 Oktober 2019 telah diberitahukan secara patut dan saksama sebagaimana ternyata dari Risalah Pemberitahuan Pernyataan permohonan Banding Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa para Pembanding/ semula para Tergugat telah mengajukan memori banding berdasarkan surat tertanggal 28 Oktober 2019, dan telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Tanda Penerimaan Memori Banding tanggal 28 Oktober 2019 Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng, dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan secara patut dan saksama kepada Kuasa para Terbanding/ semula para Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2019, sedangkan kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III, Turut

Halaman 55 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding IV/semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI/semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat VII, Turut Terbanding VIII/semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX/semula Turut Tergugat IX, Turut Terbanding X/semula Turut Tergugat X, Turut Terbanding XI/semula Turut Tergugat XI, Turut Terbanding XIII/semula Turut Tergugat XIII, Turut Terbanding XIV/semula Turut Tergugat XIV, Turut Terbanding XV/semula Turut Tergugat XV masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2019, sedangkan Turut Terbanding XII/semula Turut Tergugat XII pada tanggal 11 Nopember 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyerahan Memori Banding Nomor 919/Pdt.G/ 2018/PN Tng;

Menimbang, bahwa Kuasa para Terbanding/ semula para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding berdasarkan surat tertanggal 7 Nopember 2019, dan telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Tanda Penerimaan Memori Banding tanggal 7 Nopember 2019 Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng, dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan secara patut dan saksama kepada Kuasa para Pembanding/ semula para Tergugat pada tanggal 14 Nopember 2019, sedangkan kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI/semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat VII, Turut Terbanding VIII/semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX/semula Turut Tergugat IX, Turut Terbanding X/semula Turut Tergugat X, Turut Terbanding XI/semula Turut Tergugat XI, Turut Terbanding XIII/semula Turut Tergugat XIII, Turut Terbanding XV/semula Turut Tergugat XV masing-masing pada tanggal 14 Nopember 2019, sedangkan Turut Terbanding XIV/semula Turut Tergugat XIV pada tanggal 15 Nopember 2019 dan kepada Turut Terbanding XII/semula Turut Tergugat XII pada tanggal 20 Nopember 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyerahan Memori Banding Nomor 919/Pdt.G/ 2018/PN Tng;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka Jurusita/Jurusita Pengganti telah memberitahukan kepada pihak pihak yang berperkara yaitu diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas (*Inzage*) kepada Kuasa para Pembanding/semula para Tergugat pada tanggal 14 Nopember 2019, Kuasa para Terbanding/ semula para Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2019, sedangkan kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding

Halaman 56 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)



III/semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI/semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat VII, Turut Terbanding VIII/semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX/semula Turut Tergugat IX, Turut Terbanding X/semula Turut Tergugat X, Turut Terbanding XI/semula Turut Tergugat XI, Turut Terbanding XIII/semula Turut Tergugat XIII, Turut Terbanding XIV/semula Turut Tergugat XIV, Turut Terbanding XV/semula Turut Tergugat XV masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2019, sedangkan Turut Terbanding XII/semula Turut Tergugat XII pada tanggal 11 Nopember 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng secara patut dan saksama;

### **Tentang Pertimbangan Hukum**

Menimbang, bahwa permohonan banding diajukan Kuasa para Pembanding/semula para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa para Pembanding/semula para Tergugat dalam surat Memori Bandingnya tanggal 28 Oktober 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Judex Factie tidak tepat, salah dan tidak sesuai dengan aturan hukum dalam pertimbangan-pertimbangannya, sehingga terhadap putusan Judex Factie pada tingkat pertama harus dibatalkan, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa perkara banding perkara a quo, harus merevisi atau memperbaiki isi Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang Nomor: 919/Pdt.G/2018.PN.Tng.
2. Bahwa Judex Factie telah salah dan tidak tepat dalam menerapkan hukum dalam pertimbangannya khususnya pada halaman 51 dalam pertimbangannya yang menyatakan bahwa:  
"Menimbang, bahwa menurut Pasal 18 ayat (3) Perma Nomor 1 Tahun 2016, menjelaskan dalam hal Para Pihak berhalangan hadir berdasarkan alasan sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4), kuasa hukum dapat mewakili Para Pihak untuk melakukan mediasi dengan menunjukkan surat kuasa khusus yang memuat kewenangan kuasa hukum untuk mengambil keputusan",  
bahwa faktanya dalam proses mediasi, Penggugat tidak sama sekali menunjukan bukti-bukti terkait alasan ketidakhadiran Prinsipal Penggugat dalam proses mediasi, sehingga oleh karena tidak ada alasan bukti yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan karena tidak hadirnya Prinsipal Mediasi sehingga prinsipal Penggugat seharusnya wajib hadir dalam proses mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan khususnya Pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa:

“(1) Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum”.

**3.** Bahwa berdasarkan pertimbangan hakim pada putusan Judex Factie pada halaman 51 paragraf terakhir yang menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa setelah membaca laporan dari mediator tanggal 20 Maret 2019, yang melaporkan bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi gagal mencapai kesepakatan, dan pernyataan ditandatangani oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dan Tergugat IV Prinsipal”, dari pertimbangan tersebut sudah sangat jelas dan membuktikan bahwa memang benar Prinsipal Penggugat tidak sama sekali hadir dalam proses mediasi bahkan tidak ada keterangan Prinsipal Penggugat tidak hadir dengan alasan yang dibenarkan oleh aturan hukum sehingga sudah sangat jelas bahwa Penggugat tidak beritikad baik dalam proses mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan khususnya Pasal 7 ayat (2).

**4.** Bahwa Judex Factie telah salah dan keliru dalam memahami aturan hukum dalam pertimbangannya, khususnya pada halaman 52 paragraf ke dua yang menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa pada laporan mediator dalam perkara ini tidak ada dinyatakan pihak yang tidak beritikad baik”,

bahwa faktanya Prinsipal Penggugat tidak hadir dalam proses mediasi serta tidak ada bukti-bukti tentang alasan ketidakhadirannya yang dibenarkan oleh hukum, sehingga seharusnya Majelis hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan dengan putusan tidak dapat diterima sebagaimana dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan khususnya Pasal 22 menyebutkan bahwa:

“(1) Apabila penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara”.

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan *a quo* karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032 dan 00041 atas nama PT. Arya Lingga Manik (Penggugat Konvensi) telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

## 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)





5. Bahwa Judex Factie telah salah dalam pertimbangannya dalam menerapkan aturan hukum dimana Termohon Banding atau Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa obyek gugatan atau obyek sengketa adalah obyek tanah dimana telah terbit Sertifikat Hak Guna Gangunan (SHGB) sebagai berikut:

1. Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik/Penggugat Konversi Dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:00041 / Desa Bakti Jaya tanggal 10September 2008,Surat Ukur Nomor :14/ Bakti Jaya/2008 tanggal 04 September 2008 Seluas 12.140 m2 atas nama PT.Arya Lingga Manik /penggugat Konversi;

2. Bahwa Sertifikat-Sertifikat (SHGB) nomor: 00032 dan nomor: 00041 Konversi dari persil 63,persil 60,persil 59,persil 66,dan persil 78Tidak jelas alas hak dasar perolehan tanah, dan atau dari Mana ada satu bidang tanah ada (5) persil 1.Persil 63,2. Persil 60, 3. Persil 59,4. Persil 66, 5. Persil 78, bahwa Judex factie tidak tepat dalam penerapan hukum;

3. Bahwa Saksi penggugat dalam persidangan menyatakan obyek sengketa di persil 62 bukan di persil 61,

4. Bahwa persil adalah menunjukan alamat tanah yaitu benda yang tidak bergerak yang mempunyai alamat yaitu disebut namanya persil

5. Bahwa pada hari jumat tanggal 23 Agustus 2019 dilaksanakan penijauan setempat (PS)penggugat menyatakan lokasi obyek sengketa berada di persil 62 dan atau konversi dari persil 62 dan bukan konversi dari persil 61 jelas dan terang alas hak keliru dan tidak jelas;

6. Bahwa dan nyata Sertifika-Sertifikat (SHGB) tidak mempunyai alas hak dasar kepemilikan tanah C.nomor berapa kahir nomor berapa Girik nomer berapa....?

7. Bahwa obyek sengketa di atas tanah persil 61 d. II luas 2,519 ha yang terletak di blok gandul Rt. 001 dan Rt.007 Rw.06 kelurahan Bakti Jaya Kecamatan Setu Tangerang Selatan yang terregister bukti

Halaman 59 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



T-7 Berupa buku KOHIER Tahun 1941 nomor 2897/16 tanggal 20 maret 1941 nomor: kolom 1.perceel 61 D II kolom 2. Luasnya 2519 ha kolom 3. padjegnja saben Milik 352 kolom 4.Nama dan Nomor Masing-masing orang yang poenya MilikRain Gepeng C.62

8. Bahwa oleh karena Termohon Bading atau penggugat Konversi tidak mempunyai legal stansing dalam mengajukan gugatan a quo, maka sudah sepatutnya secaraaturan hukum gugatan penggugat konversi Termohon Bading obscur libel atau tidak jelas sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan penggugat konversi atau Termohon Bading tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

6. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0032, dan Nomor: 0041 atas nama PT. Arya Lingga Manik/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, faktanya kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG.

7. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG., saat ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) dan juga telah dilakukan eksekusi, dimana dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut Para Tergugat Konvensi berkedudukan sebagai Para Penggugat.

8. Bahwa oleh karena dalil posita atau pundamentum petendi Penggugat Konvensi yaitu berupa obyek yang telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 0032 dan Nomor 0041 atas nama PT. Arya Lingga Manik/Penggugat Konvensi telah dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana tersebut diatas, maka legal standing Penggugat Konvensi telah gugur bahkan Termohon Bading atau Penggugat Konvensi tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan a quo.



9. Bahwa oleh karena Termohon Banding atau Penggugat Konvensi tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan a quo, maka sudah sepatutnya secara aturan hukum gugatan Penggugat Konvensi Termohon Banding obscur libel atau tidak jelas sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan Penggugat Konvensi atau Termohon Banding tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Unsur Perbuatan Melawan Hukum Tidak terpenuhi oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi

10. Bahwa Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan-pertimbangannya terkait perbuatan melawan hukum karena Termohon Banding atau Penggugat mendalilkan dalam gugatan a quo, bahwa Para Pemohon Banding telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut,

dan fakta yang didapat dari fakta persidangan dari bukt-bukti surat serta saksi-saksi yang dihadirkan didapati fakta bahwa para Pemohon Banding atau Para Tergugat Konvensi tidak sama sekali melakukan perbuatan melawan hukum Terhadap Termohon Banding atau Penggugat Konvensi, dimana faktanya bahwa obyek a quo dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hingga saat ini secara melawan hukum dengan cara dibuat perumahan lalu dijual kepada orang lain tanpa seijin dan tanpa persetujuan dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah atas obyek a quo, dan sedangkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah hingga saat ini tidak bisa menguasai obyek dengan alasan bahwa obyek a quo dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum hingga saat ini, sehingga sudah sangat jelas bahwa yang melakukan perbuatan melawan hukum secara nyata dan jelas ialah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri bukan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi.

11. Bahwa asas didalam menentukan seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum adalah jika terpenuhinya beberapa unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:



2. Adanya suatu perbuatan;
3. Perbuatan tersebut melawan hukum;
4. Adanya kesalahan;
5. Adanya kerugian, dan;
6. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa dari kelima unsur seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan tersebut unsur-unsur tersebut diatas, tidak ada satupun unsur yang terpenuhi pada diri Para Tergugat Konvensi, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan apapun yang melanggar atau melawan hukum, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan kesalahan secara hukum terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahkan terhadap obyek a quo yang jelas-jelas milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, dan sudah sangat jelas bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan kesalahan bahkan kerugian secara hukum terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga sudah sangat jelas bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak bisa dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut tidak ada pada diri Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi bahkan tidak sama sekali terpenuhinya unsur-unsur tersebut pada diri Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi.

**12.** Bahwa oleh karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi dalam diri Para Pemohon Banding seperti yang didalilkan oleh Termohon Banding, maka oleh karena gugatan Termohon Banding terkait gugatan perbuatan melawan hukum, dan oleh karena unsur-unsur gugatan perbuatan melawan hukum tidak ada bahkan tidak terpenuhi dalam diri maupun dalam perbuatan Para Pemohon Banding atau Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, maka terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah seharusnya dan semestinya di tolak.

**13.** Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 02/Pdt.G/1980/PN.Tng., Jo. Putusan sela Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 265/1981/Perd/PTB., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 265/1981/Perd/PTB., Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1316 K/Pdt/1985., Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 472 PK/Pdt/1992 jelas-jelas berbeda obyek dan subyek hukumnya sehingga tidak ada kaitan serta korelasinya dengan perkara a quo.

**14.** Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 02/Pdt.G/1980/PN.Tng., Jo. Putusan sela Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 265/1981/Perd/PTB., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 265/1981/Perd/PTB., Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1316 K/Pdt/1985., Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 472 PK/Pdt/1992, ahli waris Alm. Rain Gepeng hanya mendalilkan sebagian tanahnya di jual belikan oleh Marjuki Bin Sahar selaku Lurah babakan pada saat itu secara melawan hukum, dan ahli waris Alm. Rain Gepeng Bin Aban juga hanya mendalilkan bahwa ahli waris mempunyai beberapa obyek waris tanah adat bukan menyebutkan khusus bahwa obyek a quo adalah obyek yang menjadi sengketa dalam perkara tersebut.

**15.** Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 02/Pdt.G/1980/PN.Tng., Jo. Putusan sela Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 265/1981/Perd/PTB., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 265/1981/Perd/PTB., Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1316 K/Pdt/1985., Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 472 PK/Pdt/1992, eksepsi-eksepsi dari Marjuki Bin Sahar selaku lurah babakan yang pada saat itu menyewakan sebagian obyek milik Ahli waris Alm. Rain Gepeng Bin Aban juga ditolak oleh Majelis Hakim, dimana Marjuki Bin Sahar mengakui obyek tersebut adalah obyek miliknya akan tetapi dalam amar putusan, oleh Majelis Hakim eksepsi-eksepsinya tersebut ditolak secara keseluruhan.

**16.** Bahwa dari uraian tersebut diatas, sudah sangat jelas bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 02/Pdt.G/1980/PN.Tng., Jo. Putusan sela Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 265/1981/Perd/PTB., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 265/1981/Perd/PTB., Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1316 K/Pdt/1985., Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 472 PK/Pdt/1992 tidak mempunyai hubungan atau kolerasi dengan perkara a quo sehingga tidak bisa dikatakan Nebis In Idem, sehingga dalil-dalil dan alasan-alasan Permohonan Peninjauan Kembali Para Pemohon Peninjauan Kembali harus ditolak dan dikesampingkan.

Halaman 63 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN





17. Bahwa *Judex Factie* telah tidak tepat dan tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dalam pertimbangannya khususnya pada halaman 69 paragraf pertama yang menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa tentang bukti T-5 berupa Penetapan Waris Nomor 909/1990 yang dikeluarkan Pengadilan Agama Bogor tanggal 14 November 1990 adalah surat yang tidak berkenaan dengan tanah sengketa, sehingga bukti ini juga tidak dapat membuktikan dalil bantahnya sebagai pemilik tanah sengketa", bahwa terhadap pertimbangan tersebut, Majelis Hakim telah keliru dalam pertimbangannya karena Bukti T- 5 Para Tergugat (Para Pemohon Banding) adalah bukti permulaan sebagai legal standing sebagai orang yang berhak atas obyek waris dari Alm. Rain Gepeng berupa obyek a quo berupa salah satunya berupa obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0032 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0041 atas nama PT. Arya Lingga Manik (Penggugat) oleh Turut Tergugat XV selaku Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan yang kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG.

18. Bahwa terhadap pertimbangan hakim pada halaman 69 pada paragraf ke dua terkait bukti T- 6 berupa Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/2002/PA.Tgrs, tertanggal 18 Juli 2002 Pengadilan Agama Tigaraksa sudah sangat jelas membuktikan bahwa memang obyek a quo adalah obyek waris milik Alm. Rain Gepeng sehingga Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Rain Gepeng sebagaimana bukti T-5 jelas-jelas mempunyai hak dan legal standing dalam obyek a quo tersebut.

19. Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangannya tidak tepat dan tidak sesuai dengan aturan hukum bahkan tidak mendasar khususnya dalam pertimbangannya pada halaman 69 paragraf terakhir yang menyatakan:



“Menimbang, bahwa Majelis Hakim memperhatikan pernyataan tidak dalam sengketa tersebut sengaja ditulis adalah agar Pengadilan Agama Tigaraksa dapat membuat akta pembagian warisan (putusan bersifat volunteer), karena jika disebut ada sengketa maka pihak pengadilan tidak akan berwenang membuat akta pembagian warisan dalam bentuk putusan volunteer tersebut”, bahwa terhadap pertimbangan tersebut, Majelis tidak memahami terkait Bukti T – 6 berupa Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/PA.Tgrs, tanggal 18 Juli 2002, bahwa meskipun Akta Pembagian Warisan tersebut bersifat volunteer akan tetapi bukti yang dihadirkan dalam permohonan berupa Bukti T – 6 tersebut bukan hanya surat pernyataan tidak sengketa akan tetapi banyak bukti-bukti yang dihadirkan dalam permohonan akta pembagian warisan tersebut seperti saksi-saksi dan juga bukti-bukti pendukung lainnya, sehingga salah besar jika hakim hanya melihat dan langsung menyimpulkan bahkan menuduh dengan alasan yang tidak mendasar yang menyatakan bahwa tujuan pernyataan tidak sengketa ditulis agar pengadilan agama tigaraksa membuat akta pembagian warisan tersebut tanpa melihat bukti-bukti pendukung lain Para Pemohon Banding / Tergugat dalam mengajukan permohonan pembagian warisan di pengadilan agama tigaraksa.

**20.** Bahwa Judex Factie tidak tepat dan tidak sesuai aturan hukum dalam pertimbangannya pada halaman 70 yang menyatakan bahwa: “Menimbang, bahwa selanjutnya tentang bukti T – 7 berupa Kohier Padjeg Boemi, Babakan Nomor 48 dan Bukti T – 8 berupa lembaran No. 42 atas wadajib iuran (wajib pajak) Rain Bin Gepeng, adalah surat yang menerangkan tentang pembayaran padjeg atau iuran sekarang dikenal dengan pajak bumi bangunan, tidak menerangkan tentang letak persil secara jelas, dan pembayaran pajak bumi bangunan bukanlah sebagai bukti kepemilikan, sebagaimana dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang bukti P – 4 tersebut diatas”, bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut seharusnya Majelis mempertimbangkan bahwa Bukti T – 7 berupa Kohier Padjeg Boemi atau pajak bumi dan bangunan yang hingga kini masih dibayarkan oleh Para Pemohon Banding atau Para Tergugat adalah bukti pendukung atas kepemilikan obyek yang diperkuat dengan Bukti T – 6 serta Bukti T – 5, dimana dari Bukti T – 7 sudah sangat membuktikan secara fakta bahwa dari dulu hingga saat ini penguasaan obyek ialah dikuasai oleh Para pemohon Banding atau Para Tergugat sehingga terhadap pertimbangan



Majelis Hakim dalam *Judex Factie* yang langsung mematahkan bukti T – 7 tanpa dipertimbangkan lagi adalah pertimbangan yang keliru dalam penerapan hukum dalam membangun sebuah argumen.

**21.** Bahwa *Judex Factie* tidak tepat dan tidak sesuai dengan aturan dalam penerapannya khususnya pada halaman 71 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti T-9 sampai dengan T-11 tersebut tidak ada satupun dari amar putusan pengadilan tata usaha negara tersebut yang menyebutkan bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV adalah sebagai pemilik yang berhak atas tanah-tanah sengketa;”,

bahwa Majelis hakim kurang teliti dalam memahami Bukti T – 9 sampai Bukti T – 11 berupa putusan pengadilan tata usaha negara sampai tingkat kasasi dengan menyatakan bahwa Bukti T – 9 sampai dengan Bukti T – 11 tidak ada kaitanya dengan kepemilikan obyek Para Pemohon banding atau Para Tergugat, jika Majelis Hakim melihat dan membaca serta menelaah isi dari pada putusan-putusan berupa Bukti T – 9 sampai Bukti T – 11 sudah sangat jelas bahwa Para Pemohon Banding atau Para Tergugat adalah orang yang mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara atas obyek a quo *Vide*. Bukti T – 9 sampai Bukti T – 11, karena jika Para Pemohon Banding atau Para Tergugat tidak mempunyai kapasitas hukum atau legal standing atas kepemilikan obyek a quo tidak mungkin Para Pemohon Banding atau Para Tergugat dapat mengajukan gugatan pembatalan sertifikat a quo *Vide*. Bukti T – 9 sampai Bukti T – 11, bahkan tidak mungkin Para Pemohon Banding atau Para Tergugat dimenangkan oleh Majelis Hakim pada pengadilan tata usaha negara tersebut sampai tingkat kasasi, sehingga seharusnya Bukti – 9 sampai Bukti T – 11 adalah tambahan bukti atas kuatnya legal standing Para Pemohon Banding atau Para Tergugat atas kepemilikan obyek a quo sehingga tidak tepat atas pertimbangan hakim dalam putusan *Judex Factie* tersebut.

**22.** Bahwa dalam putusan pengadilan tata usaha negara berupa Bukti T – 9 sampai dengan Bukti – 11 dalam pertimbangan-pertimbangannya sudah sangat jelas bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0032 dan Nomor 0041 milik Termohon Banding atau Penggugat sangat jelas disebutkan dalam pertimbangannya terbit diatas obyek milik Para Pemohon Banding atau Para Tergugat, dan dari pertimbangan tersebut sudah sangat membuktikan dan menjadi dasar bahwa Bukti T – 9 sampai



dengan Bukti T – 11 adalah bukti terkait bukti bahwa obyek a quo adalah obyek milik Para Pemohon Banding atau Para Tergugat.

**23.** Bahwa Judex Factie tidak tepat dan tidak sesuai dengan fakta hukum dalam pertimbangannya pada halaman 72 yang menyatakan terkait Bukti T – 13 dan Bukti T – 14 berupa peta rincik desa Persil 61, dan juga gambar peta Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0032 dan 0041 atas nama PT. Arya Lingga Manik, yang menyatakan tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti surat karena tidak disebutkan siapa yang membuatnya dan kapan pembuatannya adalah pertimbangan yang keliru dan tidak berkesesuaian dengan fakta persidangan, karena berdasarkan fakta persidangan, sudah sangat jelas bahwa Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan selaku Turut Tergugat dalam perkara a quo tidak membantah terkait gambar peta bidang sertifikat tersebut dan juga terkait peta rincik sudah dijelaskan oleh saksi-saksi Pemohon Banding atau Para Tergugat bahwa Peta Rincik Persil 61 tercatat atas nama Rain Gepeng Bin Aban dan tercatat di Peta Rincik Desa Bakti Jaya atau Desa Babakan.

**24.** bahwa Judex Factie telah salah dan telah keliru dalam pertimbangan-pertimbangannya dimana Majelis mengesampingkan seluruh bukti-bukti Pemohon Banding atau Tergugat, dari Bukti T – 1 sampai Bukti T –28 yang jelas-jelas bukti-bukti Pemohon Banding adalah bukti yang mendasar terkait bukti-bukti kepemilikan hak atas obyek a quo dan juga bukti-bukti terkait penguasaan atas obyek a quo, sehingga jika Majelis Hakim menganggap kepemilikan hak hanya sebatas sertifikat, lalu sertifikat didapat darimana? karena semua obyek tanah awalnya bukanlah tanah yang langsung ujug-ujug sertifikat tapi ada proses peningkatan hak nya dari tanah Girik bukan langsung dari sertifikat, sehingga Judex Factie telah sangat keliru dalam pertimbangan-pertimbangannya.

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 132a HIR disebutkan, oleh karena bagi tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya, untuk menggugat kembali penggugat, maka tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya, sehingga dari penjelasan pasal tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan

*Halaman 67 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN*



gugatan Rekonvensi, dan terhadap gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi telah sesuai dengan aturan hukum dan sudah sepatutnya gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi dapat diterima.

2. Bahwa Judex Factie tidak tepat dan tidak sesuai dengan aturan hukum sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 80 yang menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa karena pengajuan gugatan dalam rekonvensi bertentangan dengan persyaratan formil pengajuan gugatan dalam rekonvensi menyebabkan gugatan rekonvensi menjadi tidak dapat diterima;", bahwa jika Majelis menimbang cacat formil karena antara Posita dengan Petitum tidak sesuai seperti pertimbangannya pada halaman 79 yang menyatakan: "Menimbang, bahwa memperhatikan petitum gugatan rekonvensi nomor 8 yang menghukum Turut Tergugat XV (Kepala Kantor Pertahanan Kota Tangerang Selatan) untuk mencabut dan menggugurkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya dan Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya, adalah petitum yang mencampuradukan kedudukan pihak dalam konvensi dengan rekonvensi;", maka seharusnya majelis hakim juga menyatakan bahwa gugatan Penggugat atau Termohon Banding cacat formil karena tidak berkesesuaian antara Posita dengan Petitum, Bahwa Posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berkesesuaian dengan petitumnya, karena dalam posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan peristiwa hukum terkait obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut diatas, tetapi dalam petitum Sertifikat Tersebut tidak dimasukkan, sehingga terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau obsuur libel sebagaimana yurisprudensi atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas gugatan yang diajukan oleh kurator PT. Saptasarana Personaprima terhadap Conoco Philips Indonesia, dimana majelis memutuskan gugatan tidak dapat diterima dengan pertimbangan bahwa posita dengan petitum tidak berkesesuaian, dan juga berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada putusan Nomor: 67K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa: "Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obsuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

3. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut diatas dalam Konvensi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara a quo.





4. Bahwa obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya

Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka

Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air

tercatat atas nama Rain Gepeng Bin Aban dan tidak pernah dijual belikan atau dipindah tangankan hingga saat ini kepada siapapun.

5. Bahwa obyek tersebut diatas (pada posita angka 2 dalam Rekonvensi), diperkuat berdasarkan Penetapan Waris Nomor: 909/1990 Pengadilan Agama Bogor tertanggal 16 Oktober 1990, dan juga Penetapan Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/2002/PA.TGRS Pengadilan Agama Tigaraksa tertanggal 18 Juli 2002, dan juga putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan register Perkara Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG.

6. Bahwa oleh karena Rain Gepeng Bin Aban saat ini telah meninggal dunia, sehingga terhadap obyek a quo tersebut jatuh menjadi milik ahli waris dari Alm. Rain Gepeng Bin Aban yaitu Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sesuai dengan Penetapan Waris Nomor: 909/1990 Pengadilan Agama Bogor tertanggal 16 Oktober 1990, dan juga Penetapan Akta Pembagian Warisan Nomor: 28/PPPHP/2002/PA.TGRS Pengadilan Agama Tigaraksa tertanggal 18 Juli 2002, dan juga putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan register Perkara Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG.

7. Bahwa pada tahun 2017, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Serang untuk pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

Dengan alasan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut terbit atau berada secara melawan hukum dilokasi milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yaitu berada diatas Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, atas nama Rain Gepeng.

8. Bahwa atas gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut dengan register Perkara Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG., Majelis Hakim mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara keseluruhan, dan Dimenangkan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dari tingkat pertama, banding, hingga kasasi.

9. Bahwa Putusan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, saat ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membatalkan serta menggugurkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai berikut:

Halaman 70 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

10. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, saat ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), dan telah terbukti bahwa:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

Berada atau terbit secara salah atau melawan hukum di lokasi obyek milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi di Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitir No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, tercatat atas nama Rain Gepeng Bin Aban, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya

Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka

Halaman 71 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air

11. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT, Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 210K/TUN/2018, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG karena alasan cacat hukum dan telah salah penempatan atau penerbitan, sehingga terhadap obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitir No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya

Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka

Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air

tercatat atas nama Rain Gepeng adalah sah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi.

12. Bahwa obyek a quo yang jelas-jelas milik sah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi hingga saat ini masih dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahkan dijual belikan kepada pihak lain tanpa seijin dan tanpa persetujuan dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah atas obyek a quo.

13. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang masih menguasai obyek a quo milik Para Tergugat



Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang sah, jelas-jelas adalah perbuatan melawan hukum onrechtmatige daad) yang sangat merugikan bagi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".

15. Bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi berupa menguasai obyek a quo yang jelas-jelas milik sah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sangat merugikan bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, dimana Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengalami banyak kerugian materiil maupun immateriil atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan cara menguasai obyek a quo.

16. Bahwa adapun kerugian materiil Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi karena obyek a quo dikuasai secara melawan hukum oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hingga saat ini bahkan dijual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah, jika obyek tersebut dijual dengan harga pasaran permeter 4.000.000,- (empat juta rupiah) dikalikan total luas 25.910 M2, maka seharusnya Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah mempunyai uang sejumlah Rp. 103.640.000.000,- (seratus tiga miliar enam ratus empat puluh juta rupiah), maka jika ditaksir besaran kerugian Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut dari dulu hingga saat ini (dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai obyek secara melawan hukum), bisa dinominalkan atau ditaksir kerugian materiil sebesar Rp. 103.640.000.000,- (seratus tiga miliar enam ratus empat puluh juta rupiah).

17. Bahwa adapun kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yaitu berupa stres pikiran yang harus memperjuangkan hak-haknya yang diambil oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum, serta biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pengurusan tersebut.

18. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sangat khawatir Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi akan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghindar dan lalai dalam melaksanakan isi putusan a quo, sehingga Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menuntut setiap hari bila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lalai melaksanakan isi putusan a quo, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)perhari atas setiap keterlambatannya melaksanakan isi putusan kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus setelah putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)., sebagaimana tersebut dalam Pasal 606a Rv yang menyatakan bahwa: "Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa".

19. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi Para Penggugat telah sesuai dengan aturan hukum, dan didasari dengan bukti-bukti yang kuat, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya Ketua Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dalam Memori Banding Para Pemohon Banding, dan dengan ini Para Pemohon Banding mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa perkara banding atas putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang Nomor 919/Pdt.G/2018/PN.Tng, berkenan memutus perkara banding, dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak Eksepsi-eksepsi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Mengadili Sendiri
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang Nomor 919/Pdt.G/2018/PN.Tng;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 74 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan obyek Tanah Adat Kohir No. 62, Kikitor No. 62, Letter C. 62, Persil 61 D.II, Luas: 2,519 Ha (25.190 M2) yang tercatat dalam Register Letter C Desa Babakan, No. 48, terletak di Blok Gandul, Desa Babakan dan karena pemekaran menjadi Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air  
Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa Bakti Jaya  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan PT. Eluka  
Sebelah Barat : berbatasan dengan selokan/saluran air

milik sah Para Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik, berada atau terbit dilokasi obyek milik Para Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum;

4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik, berada atau terbit dilokasi obyek milik Para Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum;

5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);

6. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008 tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

7. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

8. Menghukum Turut Tergugat XV (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) untuk mencabut dan menggugurkan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00032/Desa Bakti Jaya tanggal 20 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 06/Bakti Jaya/2008

Halaman 75 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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

tertanggal 13 Juni 2008 seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00041/Desa Bakti Jaya tanggal 10 September 2008, Surat Ukur Nomor: 14/Bakti Jaya/2008 tertanggal 04 September 2008 seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama PT. Arya Lingga Manik;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 103.640.000.000,- (seratus tiga miliar enam ratus empat puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) /perhari atas setiap keterlambatannya melaksanakan isi putusan semenjak putusan a quo berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde);

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan obyek a quo.

12. Menghukum Tergugat Rekonvensi, serta Para TURUT Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan a quo;

13. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bijvoor raad) sekalipun ada bantahan, Verzet, Banding dan Kasasi;

14. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Demikianlah Memori Banding para pemohon banding ini kami sampaikan, atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili Perkara a quo, kami ucapkan terima kasih.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Kuasa para Terbanding/semula para Penggugat dalam surat Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa terhadap eksepsi yang diajukan sebagai keberatan Para Pembanding/Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan

Halaman 76 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)



Tergugat IV) yang pada pokoknya mengenai Penggugat/Terbanding tidak memiliki iktikad baik dalam proses sidang mediasi dalam perkara a quo, sebagaimana pertimbangan hukum *judex factie* pada halaman 51 dan halaman 52, yang menyebutkan bahwa :

“Menimbang, bahwa setelah membaca laporan dari mediator tanggal 20 Maret 2019, yang melaporkan bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi gagal mencapai kesepakatan, dan pernyataan ditandatangani oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dan Tergugat IV prinsipal”.

“Menimbang, bahwa pada laporan mediator dalam perkara ini tidak ada dinyatakan pihak tidak beriktikad baik”.

2. Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* adalah telah tepat dan peraturan hukum yang berlaku, serta sesuai dengan peristiwa hukum yang ada pada saat dilakukan proses mediasi, dan ditemukan fakta bahwa nyata-nyata tidak ditemukan fakta adanya bentuk perbuatan hukum Penggugat/Terbanding tidak memiliki iktikad baik, selanjutnya Tergugat/Pembanding tidak menyebutkan bentuk dari perbuatan Penggugat yang tidak memiliki iktikad baik tersebut, berdasarkan hal tersebut maka dalil Tergugat/Para Pembanding haruslah ditolak seluruhnya karena dalil tersebut adalah mengada-ada, dan merupakan dalil pengulangan dari dalil Para Tergugat/ Para Pembanding dalam persidangan tingkat pertama;

3. Bahwa selanjutnya mengenai eksepsi yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat dalam perkara a quo, seluruhnya telah dipertimbangkan Hakim *judex factie* melalui analisa hukum acara mengenai eksepsi tersebut dalam pertimbangan hukumnya sesuai uraian dalam putusan halaman 51 sampai dengan halaman 52, secara terang benderang telah terurai alasan-alasan hukum terhadap penolakan eksepsi/tangkisan tersebut sehingga disimpulkan bahwa eksepsi Para Pembanding/ Para Tergugat tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya pertimbangan hukum *judex factie* patut untuk dipertahankan menurut hukum dalam putusan banding;

4. Bahwa berdasarkan Berita Acara Sidang Mediasi yang dihubungkan dengan bukti surat kuasa khusus mediasi yang didaftar pada kantor Notaris Putri Permatahati, SH. Mkn., dimana Penggugat telah mewakilkan kepada kuasa hukum sekaligus penasehat hukum Penggugat untuk melakukan segala tindakan hukum terkait proses sidang dengan agenda mediasi dalam perkara a quo, termasuk mengambil sikap dalam agenda mediasi tersebut dengan Para Tergugat/Pembanding, maka



eksepsi Para Pembanding/Para Tergugat haruslah ditolak seluruhnya menurut hukum;

5. Bahwa terbukti dalam persidangan, bahwa Tergugat principal IV-lah yang nyata-nyata menolak untuk dilakukan mediasi dengan Penggugat, sedangkan Penggugat melalui kuasa hukum-nya telah mengikuti uraian atau tahapan-tahapan dalam setiap kali agenda siding mediasi, yang dapat dibuktikan berdasarkan berita acara mediasi;

6. Bahwa terbukti menurut hukum bahwa kehadiran kuasa hukum Penggugat dalam sidang mediasi tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak terdapat alasan hukum bahwa Penggugat tidak memiliki iktikad baik dalam proses sidang mediasi sebagaimana dalih Tergugat I sd. Tergugat IV, maka berdasarkan hal tersebut dalil Tergugat I sd. Tergugat IV mengenai Penggugat tidak memiliki iktikad baik patut untuk ditolak atau setidak-tidaknya dikesampingkan menurut hukum sebagaimana Perma RI No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi dengan tegas harus dianggap merupakan bagian tidak terpisahkan dengan uraian dalam Pokok Perkara ini, dan ditegaskan pula melalui uraian Kontra Memori Banding ini bahwa pada dasarnya Para Pembanding (Para Tergugat) sesungguhnya hanya mengajukan alasan-alasan yang sama sebagai keberatan terhadap putusan *judex factie a quo*, dengan demikian pertimbangan hukum *judex factie* patut untuk dipertahankan menurut hukum;

**Legal Standing Penggugat/Terbanding**

2. Bahwa *judex factie* tidak “salah” dalam pertimbangan hukumnya sesuai fakta hukum bahwa pertimbangan hukum tersebut merupakan fakta yang sesungguhnya sesuai peristiwa yang ditemukan dalam persidangan, karenanya dalil Para Pembanding/Para Tergugat pada halaman 15 sd/ halaman 17 dalam Memori Banding-nya, patut ditolak seluruhnya, karena dalil tersebut adalah merupakan asumsi dari Para Pembanding/Para Tergugat semata, padahal senyatanya Penggugat/Terbanding adalah pemilik yang sah diatas objek tanah sengketa sesuai gugatan, yang dapat dibukti berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan dihadapan persidangan dan telah berkekuatan hukum tetap;

3. Bahwa selanjutnya, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Banten Nomor: 14/G/2017/PTUN-SRG. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT. Jo.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 210 K/ TUN/2018, adalah putusan lembaga peradilan yang bukan merupakan suatu alas hak kepemilikan diatas objek tanah sengketa, dimana putusan tersebut adalah merupakan pembatalan (SHGB) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0032/Bakti Jaya, dengan Surat Ukur No. 06/Bakti Jaya/2008, seluas 10.995 M2 (sepuluh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh lima meter persegi) tercatat an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat); dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 0041/Bakti Jaya, dengan Surat Ukur No. 14/Bakti Jaya/2008, seluas 12.140 M2 (dua belas ribu seratus empat puluh meter persegi) tercatat an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat), dimana dalam penerbitannya terdapatnya cacat administrasi *incassu* tidak dilakukan pengumuman terlebih dahulu, dan putusan tersebut bukan lah merupakan putusan pembatalan kepemilikan objek tanah bagi Penggugat/Terbanding, sehingga tidak terdapat alasan apabila Para Tergugat/Para Pembanding keberatan bahwa Penggugat/Terbanding tidak memiliki *legal standing*, karena senyatanya kepemilikan Terbanding/Penggugat telah sah menurut hukum;

4. Bahwa ditemukan fakta dalam persidangan berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat (PS), bahwa Terbanding/Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya tanah seluas  $\pm$  82.000 M2 (delapan puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya (d/h. Desa Babakan) Kecamatan Setu dan Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kotamadya Tangerang Selatan – Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat), dengan cara membeli secara terang dan tunai dari Turut Tergugat XII yang dilakukan dihadapan Notaris Hasriwaty, SH.(Turut Tergugat XIV) berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, selanjutnya telah dilakukan Pelepasan Hak berdasarkan Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor: 11 Tanggal 26 Desember 2007, keduanya secara berturut-turut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Hasriwaty, SH. Selaku Notaris/PPAT di Kotamadya Tangerang – Banten (Vide : Bukti P- 1 sd. Bukti P- 3);

5. Bahwa Para Pembanding/Para Tergugat tidak mampu menunjukkan lokasi objek tanah dan hanya sekedar menunjuk lokasi milik Terbanding/ Penggugat semata, dan ditemukan fakta dan bedasar pada pertimbangan *judex factie* bahwa Para Pembanding/Para Tergugat tidak pernah menguasai objek tanah sengketa, sehingga menguatkan *judex*

Halaman 79 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)



factie bahwa Para Pembanding/Para Tergugat adalah bukan pemilik atas objek tanah *a quo*;

6. Bahwa kepemilikan Terbanding/Penggugat terhadap bidang-bidang tanah *a quo*, senyatanya adalah sah milik Terbanding/Penggugat dimana kepemilikan Terbanding/Penggugat telah dinilai dan diadili oleh lembaga peradilan yang sah menurut hukum, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 02/Perd/PN/TNG/1980.G, tertanggal 27 Mei 1980, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 265/1981/Perd/PTB., tertanggal 29 Maret 1983, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI., No. 1316 K/Pdt/1985, tanggal 29 September 1986, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 472 PK/Pdt/1992, tanggal 15 Februari 1996 (Vide : Bukti P- 4 sd. Bukti P- 7) yang telah disesuaikan dengan aslinya, hal tersebut telah pula dikuatkan oleh keterangan saksi Dewa dimana saksi pada saat itu adalah selaku pihak diberikan tugas untuk melakukan pembebasan objek sengketa oleh Penggugat dari Turut Tergugat XII (Tn. Amir Setia, S.H.);

Unsur Perbuatan Melawan Hukum Para Pembanding/Para Tergugat

7. Bahwa patut ditolak dan dikesampingkan dalil Para Pembanding/Para Tergugat pada 18 sd. Halaman 25 dalam Memori Banding, karena selain dalil tersebut hanya pengulangan semata dalam tingkat pertama, juga telah ditemukannya fata bahwa Para Pembanding/Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum bagi Terbanding/Penggugat, sehingga karenanya patut dihukum menurut hukum;

8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan, Para Pembanding/Para Tergugat tidak memiliki kualitas hukum atas objek tanah *a quo*, dengan menggunakan dasar kepemilikan Bukti T- 1 sd. Bukti T- 28 dan tidak memiliki kualitas pembuktian yang sempurna dihadapan hukum, sehingga dengan demikian segala tindakan hukum Para Pembanding/Para Tergugat yang mengklaim kepemilikan atas objek tanah *a quo* dan melakukan intimidasi dan pemasangan papan plang diatas objek tanah *a quo*, adalah merupakan bagian dari perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi Terbanding/Penggugat, sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPer sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.



9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka menurut hukum pertimbangan hukum *judex factie* patut dipertahankan dan dikuatkan dalam putusan tingkat banding, demi memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum bagi Terbanding/Penggugat yang telah membeli objek tanah *a quo* dihadapan hukum;

10. Bahwa adapapun dasar hukum Terbanding/Penggugat atas kepemilikan objek tanah *a quo* adalah hasil pembelian hasil pembelian dari Turut Tergugat XII, selanjutnya atas kepemilikan Turut Tergugat XII kemudian dialihkan kepada Terbanding/Penggugat berdasarkan Notaris Hasriwaty, S.H.(Turut Tergugat XIV) berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, selanjutnya telah dilakukan Pelepasan Hak berdasarkan Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor: 11 Tanggal 26 Desember 2007, keduanya secara berturut-turut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Hasriwaty, S.H. Selaku Notaris/PPAT di Kotamadya Tangerang – Banten adalah merupakan perbuatan hukum yang sah menurut hukum dan tidak terbantahkan dalam persidangan, sehingga berdasarkan hukum Penggugat patut mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana:

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia/SEMA Nomor 7 Tahun 2012 menyebutkan:

“Perlindungan Harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak Berhak”.

Putusan M.A. No. 126 K/Sip/1962, tertanggal 9 Juni 1962, yang menyatakan dengan tegas-tegas bahwa:

“Pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi”

#### Dalam Rekonvensi

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi mohon dianggap satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini, selanjutnya Tergugat Rekonvensi/Terbanding Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil Para Pembanding Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* telah memberikan pertimbangan yang sempurna dimana Para Pembanding Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi tidak mampu melumpuhkan dalil-dalil Terbanding Rekonvensi dan kepemilikan atas objek tanah *a quo*, dan selanjutnya tidak terbukti gugatan Penggugat Rekonvensi I sd. Pembanding Rekonvensi/Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi mengenai kualitas hukum Terbanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi karena senyatanya Para Penggugat Rekonvensi sudah tidak memiliki hak atas tanah diatas objek tanah sengeкта, karena senyatanya objek tanah tersebut adalah sah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dinilai dan diadili oleh lembaga peradilan umum dan telah berkekuatan hukum tetap (*Inkrach van gewijde*) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 02/Perd/PN/TNG/1980.G, tertanggal 27 Mei 1980, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 265/1981/Perd/ PTB., tertanggal 29 Maret 1983, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI., No. 1316 K/Pdt/1985, tanggal 29 September 1986, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 472 PK/Pdt/1992, tanggal 15 Februari 1996;

3. Bahwa terbukti mengenai kepemilikan Terbanding Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah telah sesuai berdasarkan hukum, dimana telah dilakukan secara tunai dan terang dihadapan dihadapan Notaris Hasriwaty, S.H. Selaku pejabat yang berwenang berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Pelepasan Hak No. 03, tanggal 05 Oktober 2007, selanjutnya telah dilakukan Pelepasan Hak berdasarkan Akta Notaris No. 15, tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Pelepasan hak Nomor: 11 Tanggal 26 Desember 2007, keduanya secara berturut-turut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Hasriwaty, S.H., Selaku Notaris/PPAT di Kotamadya Tangerang – Banten, sehingga karenanya Tergugat Rekonvensi patut mendapatkan perlindungan hukum sesuai ketentuan :

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962, menyebutkan bahwa: “Pembeli tanah yang beriktikad baik harus dilindungi”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1230 K/Sip/1980, menyebutkan bahwa: “Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 7 Tahun 2012, menyebutkan bahwa: “Perlindungan hukum harus diberikan kepada Pembeli beriktikad baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang tidak berhak”.

4. Bahwa terbukti dalam persidangan bahwa kepemilikan Pemanding/ Penggugat Rekonvensi hanya berdasarkan :

- Penetapan Waris Pengadilan Agama Bogor Nomor: 909/1990 tertanggal 16 Oktober 1990;



- Penetapan Waris Pengadilan Agama Tigaraksa Nomor: 28/PPHP/2002/PA.Tgrs, tertanggal 18 Juli 2002;
- putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Banten Nomor: 14/G/ 2017/PTUN-SRG. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 285/B/2017/PT.TUN.JKT. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 210 K/ TUN/2018;

sedangkan terhadap bukti-bukti surat sebagaimana tersebut diatas, adalah bukan-lah merupakan suatu bukti kepemilikan atas objek tanah sengketa, melainkan hanya sebatas legalitas Penggugat Rekonvensi I sd. Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi I sd. Tergugat Konvensi IV selaku ahli waris sah Alm. Rain Gepeng, selanjutnya mengenai putusan peradilan tata usaha negara adalah tidak menyangkut kepada kepemilikan Penggugat Rekonvensi I sd. Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi I sd. Tergugat Konvensi IV diatas objek tanah sengketa, melainkan pertimbangan hukum yang menerangkan adanya kekeliruan dalam proses penerbitan Sertifikat oleh Kepala Pertanahan Nasional Tangerang Selatan dikarenakan tidak terlebih dahulu dilakukannya proses pengumuman dalam penerbitan sertifikat tersebut.

5. Bahwa terbukti dalam persidangan bahwa kepemilikan Tergugat Rekonvensi diatas objek tanah sengeta senyatanya sejak tahun 1985, telah diputus dan dinilai serta diadili berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 02/Perd/PN/TNG/1980.G, tertanggal 27 Mei 1980, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 265/1981/Perd/PTB., tertanggal 29 Maret 1983, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI., No. 1316 K/Pdt/1985, tanggal 29 September 1986, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 472 PK/Pdt/1992, tanggal 15 Februari 1996, sehingga Penggugat Rekonvensi I sd. Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi I sd. Tergugat Konvensi IV telah tidak memiliki kualitas hukum untuk mengklaim bahwa bidang tanah *a quo* adalah milik Penggugat Rekonvensi I sd. Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi I sd. Tergugat Konvensi IV, berdasarkan hal tersebut maka posita gugatan Rekonvensi patut untuk ditolak menurut hukum;

6. Bahwa terbukti dalam persidangan dan pemeriksaan setempat bahwa keliru dan salah apabila Penggugat Rekonvensi I sd. Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi I sd. Tergugat Konvensi IV berdalih bahwa objek tanah milik adat Girik C 62 Persil 61 D II seluas 25.190 M2 (dua puluh lima ribu seratus Sembilan puluh meter persegi) milik Penggugat Rekonvensi I sd. Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi





I sd. Tergugat Konvensi IV adalah diatas SHGB No. 0032/ Bakti Jaya an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat) dan SHGB No. 0041/Bakti Jaya an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat), sehingga tuntutan hukum Penggugat Rekonvensi patut untuk ditolak menurut hukum, karena senyatanya kepemilikan atas objek tanah SHGB No. 0032/Bakti Jaya an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat) dan SHGB No. 0041/Bakti Jaya an. PT Arya Lingga Manik (Penggugat) tersebut telah dilakukan pemeriksaan oleh lembaga peradilan umum dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkarch van gewijde*);

7. Bahwa terbukti bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi senyatanya tidak terdapat alasan yang secara nyata dan didasari oleh bukti-bukti yang kuat menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi I sd. Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi I sd. Tergugat Konvensi IV, hal tersebut dapat dibuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah sebagai pemilik sah atas objek tanah sengketa berdasarkan putusan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilakukan peralihan hak secara tunai dan terang dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, berdasarkan hal tersebut maka tuntutan *dwangsom* yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dan tuntutan ganti rugi, harus-lah ditolak seluruhnya menurut hukum;

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka pertimbangan hukum *judex factie* patut untuk dipertahankan dan dikuatkan dalam putusan tingkat banding menurut hukum, karena Pembanding tidak mampu membuktikan kepemilikan atas objek tanah *a quo*, selain hanya sekedar mengada-ada dan menunjuk semata atas kepemilikan Terbanding tanpa didasari oleh kepemilikan yang kuat menurut hukum selain itu Pembanding tidak menguasai atas objek tanah *a quo*, sehingga melemahkan akan bukti-bukti Pembanding semata;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Terbanding dahulu Penggugat mohon ke hadapan Bapak Ketua Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk dapat memberikan putusannya dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Nomor 919/Pdt.G/ 2018/PN.Tng, tertanggal 17 September 2019;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya-biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Terbanding/Penggugat memohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar atau landasan pernyataan pihak Kuasa para Pembanding/semula para Tergugat dalam Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari Kuasa para Terbanding/semula para Penggugat pada pokoknya merupakan pengulangan dari hal hal yang telah dikemukakan pada peradilan tingkat pertama dan tidak ada hal hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena telah lengkap dan tepat secara keseluruhan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 September 2019 Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng, Memori Banding serta Kontra Memori Banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya tanggal 24 September 2019 Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng dan karena putusan mana dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, oleh karena itu Majelis Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada peradilan tingkat banding. dengan demikian, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya tanggal 24 September 2019 Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya tanggal 24 September 2019 Nomor 919/Pdt.G/2018/PN Tng dikuatkan, maka para Pembanding/semula para Tergugat, tetap dipihak yang kalah dalam perkara ini dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 45 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan HIR serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

Halaman 85 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding/ semula para Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 September 2019 Nomor 919/Pdt.G/ 2018/PN Tng, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum para Pembanding/semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa, tanggal 25 Februari 2020, oleh kami **Sudiyatno, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, dengan Hakim-Hakim Anggota **Subachran Hardi Mulyono, S.H., M.H.**, dan **Ennid Hasanuddin, S.H., CN.,M.H.**, dan putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 Februari 2020, oleh Hakim Ketua dan Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas dibantu **Siti Susilawati, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten tanpa dihadiri kedua pihak-pihak berperkara;

**HAKIM KETUA**

**HAKIM ANGGOTA**

Ttd

Ttd

**Subachran Hardi Mulyono, S.H.,M.H.**

**Sudiyatno, S.H., M.H.**

Ttd

**Ennid Hasanuddin, S.H., CN.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

Ttd

**Siti Susilawati, S.H.**

Perincian Biaya Banding :

Halaman 86 dari 85 Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT BTN



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

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,- (seratus lima puluh ribu rupiah);