



**PUTUSAN**

**Nomor 42/PDT/2015/PT.BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1 **PT. JAYA REAL PROPERTY,Tbk**, beralamat di CBD Emerald Blok CE/A No.1 Boulevard Bintaro Jaya Tangerang 15227, Kel Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan Tangerang, disebut sebagai: **PEMBANDING - I** semula **TERGUGAT - I** ;
- 2 **PT. PERMADANI INTERLAND.,** Dahulu beralamat di Jl. Nusa Jaya Rt.03/06 Pondok Ranji, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Republik Indonesia, disebut sebagai : **PEMBANDING - II** semula **TERGUGAT - II** ;
- 3 **Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan NY.SITI WARDANI** Keduanya beralamat di Keduanya beralamat di Jl. Mandar III Blok DC 10/60 Rt.001/010 Kel Pondok Karya Kec Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING - III** semula **TERGUGAT- III**

**L A W A N**

- 1 **HACHMAD YUSUF ASHARI,** beralamat di Jl. Porenta II No.8 Rt.16/03, Kel Pondok Betung Kec Pondok Aren Kota Tangerang Selatan ;
- 2 **SANI,** beralamat di Kp. Pondok Aren Rt,02/01 Kel Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan ;
- 3 **ROCHYAN SENAN,** beralamat di Kebon Kopi Rt.01/04 Kel Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan ;
- 4 **NURYATI,** beralamat di Jl. Raya Pondok Betung No.15 Rt.16/03 Kel Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan ;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **ANNA NUR AISYIAH KUSUMA IDRIS,SH.** dari Kantor Hukum "HK" & Partners Law Firm yang beralamat SME Tower Lantai 10 Jl. Jend Gatot Subroto Kav 94, Pancoran Jakarta Selatan 1278,

Hal. dari 53 hal. Put. No. 32/PID/2013/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 September 2013, disebut sebagai :

**PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT ;**

**Dan,**

**1 RIKA SILVIANA,SH.M.Kn,** Pejabat  
Pembuat Akta Tanah Wilayah

Kabupaten Tangerang beralamat di Ruko Victoria Blok DD 08,  
Bintaro Jaya Sektor 3 Kel Pondok Karya, Kecamatan Pondok  
Aren, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING –I semulaTURUT TERGUGAT –  
I ;**

**2 SRI RAHAYU HADI PRESETYO,SH,**  
Pejabat Pembuat Akta Tanah

Wilayah Kabupaten Tangerang, beralamat di Ruko Victoria  
Bintaro Blok BB 2 Jl. Bintaro Utama Bintaro Jaya 3A,  
Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren Kota  
Tangerang selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT**

**TERBANDING – II semula TURUT TERGUGAT – II ;**

**3 MARCE KRISNA MOERTI,SH,** Pejabat  
Pembuat Akta Tanah wilayah Kabupaten  
Tangerang beralamat di Ruko Sutra Niaga  
3 Blok C8, Alam Sutra, Jl. Raya Serpong  
Bumi Serpong Damai, Kota Tangerang  
Selatan, selanjutnya disebut sebagai :  
**TURUT TERBANDING - III semula  
TURUT TERGUGAT – III :**

**4 ZAKIA DOUGLAS BAADILLA,SH,**  
Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah  
Kabupaten Tangerang, beralamat di Jl.  
Bintaro Utama Blok EDI No 18 Bintaro  
Jaya Sektor V Kel Pondok Karya,  
Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang  
Selatan, selanjutnya disebut sebagai :



**TURUT TERBANDING – IV** semula  
**TURUT TERGUGAT – IV** ;

**5 H.ADITIAWARMAN, SE,**  
**HIDAYATULLAH, NURWAHIDIN, ST,**  
**DJAMALUDIN,SIP, NASRULLAH,ST,**  
**AHMAD ZARKASIH,S,Si dan FITIR**  
**AMALIA .**

Semuanya beralamat di Kp. Prigi Baru Rt.02/05 Pondok Aren,  
Kota Tangerang, yang merupakan Para Ahli Waris dari  
almarhum H. NADJIH, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT**  
**TERBANDING – V** semula **TURUT TERGUGAT – V** ;

**6 H.NUR HASAN, UUM UMEROH,**  
**AKROMANI dan ROHMAT,** semuanya  
beralamat di Kp. Paladen Rt.002/005, Kel  
Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren,  
Kota Tangerang selatan, selaku Para Ahli  
Waris almarhum H. NOIN Bin MENON,  
selanjutnya disebut sebagai : **TURUT**  
**TERBANDING –VI** semula **TURUT**  
**TERGUGAT – VI** :

**7 PEMERINTAH REPUBLIK**  
**INDONESIA cq BADAN**  
**PERTANAHAN NASIONAL RI cq**  
**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR WILAYAH PROPINSI**  
**BANTEN cq KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN TANGERANG ,**  
beralamat di Komp. Perkantoran Pemda,

Kabupaten Tangerang, Jl.Abdul Hamid Kav 8 Tigaraksa,  
Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT**  
**TERBANDING – VII** semula **TURUT TERGUGAT – VII** ;

Hal. 3 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



8 Ny. **SHINTA MARLIA ANGGRAENI,**  
beralamat di Jalan Pelita No.19

Rt.007/07, Cipete Selatan Kota Administrasi Jakarta Selatan,  
selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terbanding VIII** semula  
**Tergugat - IV ;**

9 **ROKIB HARRIS,** beralamat Jl.  
Petamburan IV Nomor 117 Rt.11 / 06 Kel

Petamburan Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat ,  
Selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terbanding IX** semula  
**TERGUGAT - V ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 7 Mei 2015 Nomor 42/PEN/PDT/2015/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
- 2 Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

----- Membaca surat gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding tertanggal 11 Oktober 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Oktober 2013 dengan Register Nomor 565/Pdt.G/2013/PN Tng., dimana Para Penggugat sekarang Para Terbanding telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa PARA PENGGUGAT dan ibu PARA PENGGUGAT yang bernama Ny. Hj. MAANIH adalah pemegang hak dan pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah darat milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT. 02, RW. 05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M2 (lima ribu sembilan

4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pagar tembok Plaza Bintaro
  - Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan tanah milik Supriyadi
  - Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
  - Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok perumahan Bintaro Sektor 3A
- (selanjutnya disebut: "**TANAH GIRIK C 973**");

- 2 Bahwa TANAH GIRIK C 973 tersebut diperoleh PARA PENGGUGAT dan Ny. Hj. MAANIH, karena warisan dari almarhum ayah PARA PENGGUGAT dan suami, yang bernama SENAN HR., yang telah meninggal dunia di Tangerang pada tahun 2001 sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Waris No. 593-14/Pem/2002, yang ditandatangani oleh para ahli waris tersebut dan disaksikan oleh Kepala Desa Pondok Betung serta diketahui oleh Camat Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang dibawah No. 593/16-Ket.W2/2002 tertanggal 21 Pebruari 2002;
- 3 Bahwa TANAH GIRIK C 973 tersebut diperoleh almarhum SENAN HR tersebut dari almarhum NOIN bin MENON (TURUT TERGUGAT VI) karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963, yang disaksikan oleh RIMAT bin SILAN sebagai Mandor Desa Pondok Betung dan Haji BOHARI, serta diketahui oleh Kepala Desa Pondok Betung;
- 4 Bahwa selama hidupnya, almarhum ayah PARA PENGGUGAT belum pernah menjual dan/atau mengalihkan TANAH GIRIK C 973 tersebut kepada siapa pun juga, oleh karena itu dengan meninggalnya ayah PARA PENGGUGAT tersebut, maka PARA PENGGUGAT berkedudukan sebagai ahli waris dari SENAN HR tersebut dan TANAH GIRIK C 973 tersebut demi hukum beralih kepada PARA PENGGUGAT;
- 5 Bahwa pada mulanya TANAH GIRIK C 973 tersebut secara fisik dikuasai oleh PARA PENGGUGAT, namun tiba-tiba tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, sekitar bulan Februari 2013 TANAH GIRIK C 973 tersebut telah dikuasai oleh TERGUGAT II (PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.) dengan cara memasang plang dan kemudian memagarnya;

Hal. 5 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Bahwa setelah PARA PENGGUGAT melakukan penyelidikan, akhirnya PARA PENGGUGAT mengetahui TANAH GIRIK C 973 tersebut ternyata telah berubah dan menjadi tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya (SHGB No. 1864), dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02100/Pondok Karya (SHGB No. 02100) ke atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III (Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI).

Bahwa SHGB No. 1864 dan SHGB No. 02100 adalah sertifikat yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT VII dan warkah-warkah kedua sertifikat tersebut ada pada TURUT TERGUGAT VII;

- 7 Bahwa tanah SHGB No. 1864, yaitu seluas 4.843 M2 (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) telah dihaki dan dikuasai oleh TERGUGAT I karena pembelian dari TERGUGAT II (PT. PERMADANI INTERLAND) berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT I).

Ada pun SHGB No. 02100, yaitu seluas 422 M2 (empat ratus dua puluh dua meter persegi) diperoleh TERGUGAT III, karena pembelian dari Ny. SHINTA MARLIA ANGGRAENI (TERGUGAT IV) berdasarkan Akta Jual beli No. 208/2012 tertanggal 29 Nopember 2012, yang dibuat di hadapan SRI RAHAYU HADI PRESETYO, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT II).

Ada pun TERGUGAT IV memperoleh SHGB No. 02100 tersebut, karena pembelian dari ROKIB HARRIS (TERGUGAT V) berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, yang dibuat di hadapan MARCE KRISNA MOERTI, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT III), dan TERGUGAT V memperoleh SHGB NO. 02100 tersebut karena pembelian dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No.44/2000 tertanggal 27 April 2000, yang dibuat di hadapan ZAKIA DOUGLAS BAADILKA, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT IV).

- 8 Bahwa SHGB No. 02100 yang diperjualbelikan di antara TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V adalah sertipikat yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT VII, karena adanya jual beli atas sebagian tanah SHGB No. 1864, yaitu seluas 422 M2 (empat ratus dua puluh dua meter

6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) berdasarkan Akta Jual beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000. Dengan perkataan lain, bahwa SHGB No. 02100 merupakan sertipikat hasil pemisahan/pecahan dari SHGB No. 1864 tersebut.

- 9 Bahwa penerbitan SHGB No. 1864 tersebut jelas merupakan hasil rekayasa TERGUGAT II, karena seolah-olah berasal dari pelepasan hak atas TANAH GIRIK C 973 melalui perantara H. NADJIH (TURUT TERGUGAT V), padahal H. NADJIH semasa hidupnya telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 18 Nopember 2002 yang menyatakan bahwa TANAH GIRIK C 973 tidak masuk areal pembebasan PT. PERMADANI INTERLAND (TERGUGAT II). Dengan demikian, bahwa TERGUGAT II telah memplot tanah SHGB No. 1864 berada di atas Tanah GIRIK C 973.

Selain itu, adanya rekayasa atas TANAH GIRIK C 973 tersebut tampak dari Surat Keputusan Pemberian Hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 1864 tersebut yang menyebutkan bahwa tanah yang akan diberikan Hak Guna Bangunan diantaranya ada tanah sawah sedangkan pada kenyataannya tanah C 973 seluruhnya adalah tanah darat. Juga, lokasi dari tanah SHGB No. 1864 tersebut berada di Kelurahan Pondok Ranji, bukan berada di Kelurahan Pondok Karya (dahulu Kelurahan Pondok Betung) sebagaimana TANAH GIRIK C 973.

- 10 Bahwa oleh karena penerbitan SHGB No. 1864 tersebut tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta dilakukan dengan penuh rekayasa dan kebohongan, maka SHGB No. 1864 (termasuk sertipikat pecahan berupa SHGB No. 02100) tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Dengan demikian, Akta Jual beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual beli No. 208/2012 tertanggal 29 Nopember 2012, yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 02100 dan menjadi alas hak bagi perbuatan hukum jual beli di antara TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V serta penguasaan TERGUGAT III atas sebagian TANAH GIRIK C 973 tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Demikian pula, Akta Jual Beli No. 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 yang menjadi alas hak bagi TERGUGAT I untuk menguasai sebagian TANAH GIRIK C 973 tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Hal. 7 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/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 Bahwa sesuai fakta dan bukti-bukti tersebut di atas, jelaslah kiranya PARA TERGUGAT bukanlah pemilik atas TANAH GIRIK C 973, melainkan tanah milik PARA PENGGUGAT.
- 12 Bahwa tindakan-tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang menguasai secara fisik atas TANAH GIRIK C 973 tersebut, demikian pula halnya tindakan TERGUGAT II yang telah merekayasa dan memplot TANAH GIRIK C 973 berada di tanah SHGB No. 1864 serta mengajukan permohonan SHGB No. 1864 dan memperjualbelikan tanah tersebut, serta tindakan-tindakan TERGUGAT IV dan TERGUGAT V yang memperjualbelikan TANAH GIRIK C 973 adalah merupakan perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain serta bertentangan pula dengan kehati-hatian (*zorgvuldigheid*). Dengan sendirinya perbuatan-perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PARA PENGGUGAT.
- 13 Bahwa turut digugatnya PARA TURUT TERGUGAT adalah semata-mata hanya agar PARA TURUT TERGUGAT mematuhi dan tunduk pada putusan Pengadilan dalam perkara ini;
- 14 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial yang dapat diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp.37.880.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
  - a kerugian materiil sebesar Rp. 35.880.000.000,- (tiga puluh lima milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah), yang merupakan harga seluruh luas TANAH GIRIK C 973 dikalikan Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap meter perseginya, berhubung PARA PENGGUGAT tidak bisa menjual atau memanfaatkan TANAH GIRIK C 973 tersebut, karena telah diperjualbelikan oleh dan antara PARA TERGUGAT;
  - b kerugian immaterial karena PARA PENGGUGAT telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran serta keuntungan yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas dan wajar dihitung sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PARA PENGGUGAT di atas dan untuk menghindari iktikad buruk dari PARA TERGUGAT akan mengalihkan harta kekayaannya dan TANAH GIRIK C 973 milik PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas:

- sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl.Nusa Jaya, RT. 02, RW. 05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M2 (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pagar tembok Plaza Bintaro
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan Tanah milik Supriyadi
- Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
- Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor 3A

16 Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT merasa khawatir PARA TERGUGAT tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, PARA PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;

17 Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun PARA TERGUGAT melakukan verzet, banding atau kasasi.

**M A K A**, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan berkenan memutuskan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*);

Hal. 9 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



3 Menyatakan menurut hukum, bahwa :

- a Ny. Hj. MAANIH;
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;
- c SANI;
- d ROCHYAH SENAN;
- e NURYATI;

adalah para ahli waris almarhum SENAN HR;

4 Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya, RT. 02, RW. 05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M2 (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pagar tembok Plaza Bintaro
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan tanah milik Supriyadi
- Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
- Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor 3A

5 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas:

- sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl.Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M2 (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pagar tembok Plaza Bintaro
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan tanah milik Supriyadi
- Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
- Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok perumahan Bintaro Sektor 3A

6 Menyatakan:



- a Akta Jual beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000;
- b Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005;
- c Akta Jual beli No. 208/2012 tertanggal 29 Nopember 2012; dan
- d Akta Jual Beli No. 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012

adalah tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7 Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02100/Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8 Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau siapapun yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan tanpa syarat atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M2 (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dan menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT;

9 Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 35.880.000.000,- (Tiga puluh lima milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 37.880.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);

10 Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;

11 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun PARA TERGUGAT melakukan verzet, banding atau kasasi;

12 Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk mematuhi dan tunduk pada putusan dalam perkara ini;

13 Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal. 11 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan jawaban masing-masing secara tertulis yang isinya adalah sebagai berikut :

**Jawaban Tergugat I sekarang Pembanding I :**

DALAM EKSEPSI:

**1 GUGATAN PARA PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT telah masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara karena dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 10 hlm 6 pada pokoknya mengatakan *Penerbitan SHGB No. 1864 tidak prosedur maka sertifikat No. 1864 (termasuk sertifikat pemecahan dari SHGB No. 02100) tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum*".

Selanjutnya dalam petitumnya point 6 halaman 9 PARA PENGGUGAT meminta agar:

*"Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/ Pokdok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. Dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan NY. SITI WARDANI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum"*.

Dari kedua pernyataan PARA PENGGUGAT baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang meminta Pengadilan Negeri Tangerang untuk mencabut SHBG No. 1864 (termasuk sertifikat pemecahan dari SHGB No. 02100), adalah SALAH dan KELIRU karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah merupakan "KEPUTUSAN BADAN ATAU PEJABAT TATA USAHA NEGARA", mengingat yang mengeluarkan keputusan tersebut adalah "KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG" sehingga gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT harus ditujukan kepada PENGADILAN TATA USAHA NEGARA dan BUKAN pada PENGADILAN



**NEGERI TANGERANG** karena Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat KONCRET, INDIVIDUAL DAN FINAL, yang untuk membatalkannya harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

**Sedangkan PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada PENGADILAN NEGERI TANGERANG, dalam hal mana Pengadilan umum tidak berwenang membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan tidak berwenang secara absolut (*Kompetensi Absolut*) mengadili perkara gugatan a quo.**

Oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan menyatakan tidak berwenang secara absolut (*kompetensi absolut*) mengadili perkara a quo.

2 GUGATAN PARA PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN (*PREMATUR*).

**Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:**

*“Menyatakan menurut hukum, bahwa*

- a Ny. Hj. MAANIH;*
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;*
- c SANI;*
- d ROCHYAH SENAN;*
- e NURYATI*

*Adalah para ahli waris almarhum SENAN HR”*

**Petitum tersebut adalah prematur karena** seharusnya terlebih dahulu mengajukan permohonan penetapan waris ke Pengadilan Agama, setelah dinyatakan selaku ahli waris oleh Pengadilan Agama, baru dapat mengajukan gugatan yang lainnya agar mempunyai legal standing/ hubungan hukum atas tanah yang digugatny. **Setelah itu baru dapat mengajukan gugatan tentang harta**



pewaris *SENAN HR* atau gugatan administrasi tentang harta pewaris *SENAN HR* atau gugatan perbuatan melawan hukum.

Bahwa oleh karena dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak diikuti dengan Akta Waris atau Fatwa Waris dari Pengadilan Agama sebagaimana diatas, maka gugatan PARA PENGGUGAT belum waktunya diajukan (*prematur*) karena belum adanya Penetapan Waris atau Fatwa Waris dari Pengadilan Agama sebagaimana tersebut diatas dalam mengajukan mengajukan gugatan aquo. Seharusnya meminta ditetapkan sebagai ahli waris terlebih dahulu melalui Pengadilan Agama, setelah itu baru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara aquo.

Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT belum waktunya diajukan (*prematur*), maka sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### 3 GUGATAN PARA PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN AGAMA.

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:

*“Menyatakan menurut hukum, bahwa:*

- a Ny. Hj. MAANIH;*
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;*
- c SANI;*
- d ROCHYAH SENAN;*
- e NURYATI*

*Adalah para ahli waris almarhum SENAN HR”*

Bahwa dalam petitum tersebut diatas PARA PENGGUGAT dan NY. Hj. MAANIH ingin dinyatakan dirinya sebagai ahli waris dari almarhum SENAN HR, hal tersebut adalah sudah menyangkut kompetensi PENGADILAN AGAMA karena PARA PENGGUGAT beragama Islam, sehingga yang berwenang menyatakan sebagai ahli waris adalah kewenangan Pengadilan Agama, bukan kewenangan Pengadilan Negeri. Oleh karena permintaan PARA PENGGUGAT dalam petitum tersebut minta ditetapkan sebagai ahli waris almarhum dari SENAN HR, maka hal tersebut sudah menyangkut kompetensi absolut Pengadilan Agama. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan



Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, yang berbunyi:

*“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:*

- a Perkawinan;*
- b Waris;*
- c Wasiat;*
- d Hibah;*
- e Wakaf;*
- f Zakat;*
- g Infaq;*
- h Shadaqah; dan*
- i Ekonomi syari’ah.*

Hal tersebut diatas sesuai pula dengan ketentuan **Pasal 2** Undang-Undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, yang berbunyi:

*“Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang **beragama Islam mengenai perkara tertentu** dimaksud dalam undang-undang ini”*

Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT telah masuk pada ranah perkara tertentu sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Peradilan Agama, maka gugatan PARA PENGGUGAT **telah masuk kepada Kompetensi Absolut Pengadilan Agama.**

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 188 Kompilasi Hukum Islam tersebut, karena yang digugat oleh PARA PENGGUGAT adalah tentang Gugatan Warisan, maka seharusnya gugatan diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama.

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 368 K/AG/1995 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 51 K/AG/1999 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **menyangkut masalah kewarisan, maka personal ke Islaman ditentukan oleh Agama yang dipeluk oleh pewaris, karena** Pewaris maupun PARA PENGGUGAT dalam perkara ini adalah kesemuanya beragama Islam dan yang menjadi pokok persoalan adalah menyangkut warisan, maka dengan sendirinya mereka tunduk pada stelsel Hukum Islam sehingga perkara ini diperiksa dan diadili oleh **Pengadilan Agama.**



Dalam gugatan PARA PENGGUGAT petitum ke – 3, *in casu* adalah wewenang Pengadilan Agama dan **tidak** termasuk wewenang Pengadilan Umum untuk menentukannya, oleh karenanya gugatan PARA\_PENGGUGAT harus tidak dapat dikabulkan, sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 295 K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975 menyatakan:

*“Karena dalam gugatan PENGGUGAT petitum ke – 2 dari surat gugatan mengenai waris mewaris yang **tidak** termasuk wewenang Pengadilan Umum untuk menentukannya, permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan”*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan PARA PENGGUGAT sudah masuk kepada **Kompetensi Absolut Pengadilan Agama**, oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **4 GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN KUMULATIF GUGATAN (DUA GUGATAN TIDAK DAPAT DIGABUNG JADI SATU)**

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT ternyata merupakan gabungan (*kumulatif*) gugatan, sebagaimana uraian sebagai berikut:

- a Dalam perihal surat gugatan tertulis tentang GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
- b Dalam dalam POSITA sebagian yang menceritakan tentang **WARISAN**, juga dalam PETITUM, dimana PARA PENGGUGAT minta dinyatakan sebagai ahli waris. Artinya gugatan tersebut perihal tentang WARISAN.
- c **Tetapi disisi lain**, dalam POSITA juga sebagian menceritakan tentang adanya suatu peristiwa perbuatan melawan hukum dan juga peristiwa warisan serta dalam PETITUM meminta agar TERGUGAT I dinyatakan melakukan **Perbuatan Melawan Hukum dan PARA PENGGUGAT meminta dinyatakan selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan hal tersebut berarti jelas gugatan PARA PENGGUGAT **merupakan kumulatif gugatan yang berbeda dan tidak berhubungan satu sama lainnya**, dimana disatu sisi meminta agar **dinyatakan sebagai ahli waris**, tetapi disisi lain meminta agar TERGUGAT I **dinyatakan melakukan perbuatan melawan**



**hukum.** Artinya telah terjadinya kumulatif\_gugatan atau dua gugatan digabung menjadi satu. **PADAHAL seharusnya dua gugatan tidak dapat digabung.** Jadi **seharusnya satu persatu secara terpisah**, yaitu gugatan tentang warisan tersendiri dan gugatan tentang perbuatan melawan hukum juga tersendiri.

Bahwa 2 (dua) buah gugatan sebagaimana tersebut diatas diatur oleh dua sistem hukum acara yang berbeda yaitu : tentang **Waris**, Perkaranya diatur dalam Undang-Undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (yang hukum acaranya atau putusnya melalui Pengadilan Agama), **sedangkan** perkara yang satunya lagi tentang **Perbuatan Melawan Hukum**, berdasarkan atas pasal 1365 BW yang putusnya melalui Pengadilan Umum. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain maka Hakim **tidak dapat** menggabungkan kedua gugatan tersebut (*vide: Yurisprudensi No. 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972*).

Oleh karena dalam Gugatan PARA PENGGUGAT telah terjadi dua gugatan digabung menjadi satu, sedangkan seharusnya dilakukan secara terpisah, **maka dua gugatan tidak dapat digabung menjadi satu.** Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972, menyatakan:

*“Dua buah gugatan yang berkaitan satu sama lain, namun masing-masing gugatan ini ternyata diatur oleh sistem hukum acara yang berbeda, yaitu : Perkara yang satu diatur dalam UU No. 21 tahun 1961 tentang Merek, yang putusnya tidak ada upaya banding. Sedangkan perkara yang satunya lagi tentang tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 BW yang putusnya ada upaya banding. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain maka hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut”*

Sesuai juga dengan Yurisprudensi No. 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977, menyatakan:

*“Karena antara Tergugat 1 s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan yang lain, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu gugatan, seharusnya mereka digugat satu per satu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

Hal. 17 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



5 GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:

*“Menyatakan menurut hukum, bahwa*

- a Ny. Hj. MAANIH;*
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;*
- c SANI;*
- d ROCHYAH SENAN;*
- e NURYATI*

*Adalah para ahli waris almarhum SENAN HR”*

Atas permintaan dalam petitum tersebut menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT terdiri dari:

- a Ny. Hj. MAANIH;*
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;*
- c SANI;*
- d ROCHYAH SENAN;*
- e NURYATI*

Karena mengaku sebagai ahli waris SENAN HR

Sedangkan dalam gugatan aquo hanya terdiri dari:

- a H. ACHMAD YUSUF ASHARI;*
- b SANI;*
- c ROCHYAH SENAN;*
- d NURYATI*

Berdasarkan hal tersebut membuktikan gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak karena Ny. Hj. MAANIH tidak ikut selaku PARA PENGGUGAT, padahal PARA PENGGUGAT mengakui bahwa Ny. Hj. MAANIH adalah salah satu dari ahli waris SENAN HR yang seharusnya turut serta dalam gugatan aquo. Berdasarkan hal tersebut gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak karena tidak melibatkan Ny. Hj. MAANIH selaku Penggugat.

Terlebih lagi dalam posita gugatan butir 2 tersebut dimana PARA PENGGUGAT menyatakan Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh PARA PENGGUGAT dan Ny. Hj. MAANIH, karena warisan dari almarhum ayah PARA PENGGUGAT dan suami, yang bernama SENAN HR. berarti Ny. Hj. MAANIH adalah selaku isteri dari SENAN HR yang mempunyai hak waris paling besar dari pada PARA PENGGUGAT. sedangkan Ny. Hj. MAANIH dalam gugatan PARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tidak sebagai pihak dalam perkara aquo. Padahal posisi Ny. Hj. MAANIH begitu besar, ini membuktikan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak.

Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 – 3 – 1982 menentukan:

*“Gugatan harus di nyatakan tidak dapat di terima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam gugatan”*

Diperkuat juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 – 8 – 1985 menyatakan :

*“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini PARA PENGGUGAT seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya Tergugat”*

Tanpa digugatnya Ny. Hj. MAANIH sebagaimana tersebut diatas gugatan menjadi kurang pihak, sehingga akan menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari bagi Pengadilan dalam hal pelaksanaan eksekusinya yang tidak menutup kemungkinan adanya perlawanan bagi pihak-pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo. Artinya dengan tidak digugatnya Ny. Hj. MAANIH akan menghambat pelaksanaan eksekusi karena Ny. Hj. MAANIH tidak tunduk pada putusan. Sehingga akan sulit untuk dilakukan pengosongan karena putusan pengadilan tidak mengikat kepada Ny. Hj. MAANIH yang bukan pihak dalam perkara a quo.

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak, karenanya demi hukum acara gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## 6 GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM*).

Bahwa ADA beberapa gugatan PARA PENGGUGAT yang kabur dan tidak jelas, yaitu sebagai berikut:

- a Dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah PARA PENGGUGAT berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON.

Hal. 19 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



SEDANGKAN disisi lain PARA PENGGUGAT pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya **PARA PENGGUGAT mengatakan mengaku selaku ahli waris dari SENAN HR dan ingin dinyatakan selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON** dengan dasar keahliwarisan dimana **PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.**

gugatan Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

b Dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum, apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau warisan, *in casu* tidak dijelaskan dalam gugatan dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, *dus* karenanya tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa PARA PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah sengketa. *in casu* dikategorikan sebagai gugatan kabur karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Sepintas lalu uraian dalil gugatan PARA PENGGUGAT dianggap jelas, tetapi didalamnya ada permasalahan sengketa warisan diantara **dua kelompok** yaitu:

- **Kelompok pertama yaitu Ny. Hj. MAANIH yang dalam hal ini tidak sebagai pihak dalam gugatan PARA PENGGUGAT.**
- **Kelompok kedua yaitu:**
  - a **H. ACHMAD YUSUF ASHARI;**
  - b **SANI;**
  - c **ROCHYAH SENAN;**
  - d **NURYATI**

**Yang dalam hal ini mengajukan gugatan.**

- **Dan ada juga kelompok ahli waris dari NOIN bin MENON**

Sesuai dengan Doktrin hukum yang menyatakan: Posita atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bebaaldle conclusieve*). Sebagai contoh, Putusan MA. No.



250 K/Pdt/1984 dalam kasus tersebut, gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya). Selain itu, PENGGUGAT tidak diperoleh langsung dari kakeknya atau melalui orang tuanya sebagai warisan. Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedua tahun 2005, halaman 449).

**Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, SH., dalam bukunya : “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (1997), halaman 17 menyatakan:**

*“Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas”*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

- a Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, karena gugatan PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan apa yang menjadi dasar/alasan TERGUGAT I dikatakan melakukan tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum “PMH”.

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, sedangkan perihal gugatannya adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum. Sehingga menjadikan gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas. Padahal untuk menentukan seseorang atau badan hukum melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka harus mengacu pada pasal 1365 BW yang berbunyi:

*”Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Dari bunyi Pasal 1365 BW tersebut dapatlah disimpulkan bahwa pada dasarnya terdapat 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

Hal. 21 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



- a Adanya Perbuatan Melawan Hukum
- b Adanya unsur kesalahan
- c Adanya unsur kerugian
- d Adanya hubungan sebab-akibat

Bahwa **gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas dan saling kontradiktif** hal ini dibuktikan dari dalil PARA PENGGUGAT sendiri yaitu dalam POSITANYA point 1 hlm 3 yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah atau objek sengketa yaitu tanah girik C 973 yang terletak di wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT 02, RW 05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanaan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), **seluas kurang lebih 5.980 M<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi)**.

Sedangkan dalam posita point 7 hlm 5 yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No. 1864 dan SHBG No. 02100 (yang keduanya diklaim sebagai pemecahan dari tanah girik C 973) oleh PARA PENGGUGAT adalah masing-masing seluas 4.843 M<sup>2</sup> untuk SHGB No. 1864 dan seluas 422 M<sup>2</sup> untuk SHGB No. 02100, MAKA dengan kata lain tanah atau objek sengketa yang diklaim oleh PARA PENGGUGAT adalah **tidak sesuai** dengan tanah girik C 973 PARA PENGGUGAT, **karena** jika di jumlah SHBG No. 1864 yang seluas 4.843 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan SHGB No. 02100 yang seluas 422 M<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua) adalah seluas 5.265 M<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi). Berdasarkan hal tersebut gugatan PARA PENGGUGAT **tidak sinkron**. Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa dalam POSITA dan PETITUM gugatan mengenai warisan dan perbuatan melawan hukum, tetapi dalam POSITA **tidak** menjelaskan adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum tersebut, **sedangkan** dalam ketentuan Pasal 1365 BW pada pokoknya mengatakan tiap perbuatan melawan hukum membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Tetapi dalam POSITA gugatan PARA PENGGUGAT tidak ada menjelaskan



tentang adanya kerugian atas perbuatan melawan hukum tersebut, *in casu* PARA PENGGUGAT tidak mengalami kerugian, dengan demikian tidak ada unsur melakukan perbuatan melawan hukum. **Artinya kalau tidak ada kerugian, berarti tidak ada perbuatan melawan hukum.** Berdasarkan hal tersebut berarti gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*). Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan atas tanah adat milik adat seluas 5.980 M<sup>2</sup>, Girik C No. 975 Persil 49 D II dan dalam POSITA gugatan PARA PENGGUGAT mengatakan TERGUGAT I, melakukan perbuatan melawan hukum, dan dalam POSITA tersebut perbuatan melawan hukum tersebut tidak menjelaskan kerugian secara terperinci, artinya gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas.

Sesuai dengan Yurisprudensi No. 1075 K/ Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 mengatakan:

*“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut hukum acara perdata antara petitum dan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: “gugatan tidak dapat diterima”*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke\_verklaard*).

- a Bahwa dalam PETITUM gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 8 terdapat butir 4 sampai dengan 2 kali, dimana disatu sisi pada butir 4 halaman 8 menyatakan selaku pemegang hak atas tanah aquo,



sedangkan pada butir 4 halaman 8 juga menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah aquo.

Dengan terdapatnya butir 4 sampai dua kali sebagaimana tersebut diatas, menjadikan butir-butir yang berikutnya juga salah (kabur dan tidak jelas) sehingga dengan demikian maka gugatan GUGATAN PARA PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

#### 7 PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah PARA PENGGUGAT berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON.

SEDANGKAN disisi lain PARA PENGGUGAT pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya PARA PENGGUGAT selaku selaku ahli waris dari SENAN HR.

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON dengan dasar keahliwarisan dimana PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.

Oleh karena antara tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON dengan PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR adalah suatu hal yang sangat berbeda (i.c. C 973 atas nama NOIN BIN MENON sedangkan PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris dari SENAN HR). Maka gugatan PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING* dalam mengajukan gugatan terhadap perkara aquo, karena C 973 atas nama NOIN BIN MENON sedangkan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR.

Berdasarkan uraian tersebut diatas PARA PENGGUGAT tidak mempunyai *LEGAL STANDING* dalam mengajukan gugatan terhadap perkara aquo. dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### 8 GUGATAN PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*



Dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah PARA PENGGUGAT **berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON.**

**SEDANGKAN** disisi lain PARA PENGGUGAT pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya **PARA PENGGUGAT selaku selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON** dengan dasar keahliwarisan dimana **PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.**

Oleh karena antara **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON, sedangkan PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR** adalah suatu hal yang sangat berbeda (i.c. C 973 atas nama NOIN BIN MENON sedangkan PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris dari SENAN HR). Maka gugatan PARA PENGGUGAT *error in persona* karena yang seharusnya mengajukan gugatan adalah ahli waris dari NOIN BIN MENON. Terlebih lagi dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 3 halaman 4 yang menyatakan bahwa Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh almarhum SENAN HR tersebut dari almarhum NOIN Bin MENON karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963. **Hal ini semakin membuktikan Tanah Girik C 973 atas nama NOIN Bin MENON, bukan** atas nama SENAN HR. artinya **tidak** ada peralihan Tukar Menukar Tanah Darat atas tanah aquo. Sehingga demi hukum PARA PENGGUGAT *error in persona* dalam mengajukan gugatan atas dasar tanah girik C. 973 karena telah jelas dan terang diakui oleh PARA PENGGUGAT C. 973 atas nama NOIN bin MENON. Oleh karena tanah girin C. 973 atas nama NOIN bin MENON, maka **seharusnya mengajukan gugatan adalah ahli waris dari NOIN BIN MENON dan BUKAN PARA PENGGUGAT. Artinya gugatan PARA PENGGUGAT error in persona.**

Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT *error in persona*. Untuk itu gugatan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan :

*“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak.”*

Putusan Mahkamah Agung RI No.729 K/Sip/1975 tanggal 29 Nopember 1976 yang menyatakan :

*“karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat I, yang merupakan suatu badan Pemerintah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang diajukan oleh Penggugat, gugatan terhadap Tergugat I harus ditolak.”*

Berdasarkan hal tersebut **timbul ketidakpastian** mengenai orang atau pihak yang berperkara sebagai subjek hukum, berdasarkan hal tersebut gugatan PARA PENGGUGAT *error in persona*.

Sesuai doktrin hukum dari M. YAHYA HARAHAP mengatakan:

*Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscuur libel, dalam arti orang yang digugat kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).*

(M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 54, Cetakan kedua tahun 2005).

Berdasarkan uraian tersebut diatas PARA PENGGUGAT *error in persona*, dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## 9 GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*).

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah PARA PENGGUGAT **berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON.**



SEDANGKAN disisi lain PARA PENGGUGAT pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya **PARA PENGGUGAT selaku selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON** dengan dasar keahliwarisan dimana **PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.**

Berdasarkan hal tersebut berarti PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo karena girik yang diajukannya adalah **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON.** Sedangkan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari **SENAN HR, dalam hal mana SENAN HR bukan sebagai pemilik atas tanah C.973 Persil 49 D.II tersebut. Sehingga PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan perkara aquo.**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, PARA PENGGUGAT **tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan perkara aquo.** MAKA gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

10 SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA BERSIFAT UMUM.

**Surat Kuasa Khusus PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum dalam surat kuasa tersebut. Ini tidak diperkenankan. Sebagaimana ditetapkan dalam pasal 7 ayat (1) undang-undang No.20 tahun 1974 (LN. Tahun 1974 No.20) pasal 199 ayat (1) Rechtsreglement Butengewesten (L.N. tahun 1927 No.227) dan pasal 7 Undang-Undang Darurat No.1 Tahun 1951 (L.N. tahun 1959 No.9). (perhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 19 Januari 1959 No. 02 tahun 1959 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 30 Juli 1962 No. 05 tahun 1962 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 23 Januari 1971 No. 01 tahun 1971).**

**Disamping itu dipertegas juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.6 tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 yang menyatakan:**



*“Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada badan-badan peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:*

- 1 Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
  - a dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai TERGUGAT, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya”**

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas berarti telah jelas bahwa Surat Kuasa Khusus PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum, *dus* karenanya Surat Kuasa Khusus tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk mengajukan gugatan dan dengan sendirinya gugatan PARA PENGGUGAT juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan eksepsi-eksepsi :

- 1 GUGATAN PARA PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA NEGARA.**
- 2 GUGATAN PARA PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN (*PREMATUR*).**
- 3 GUGATAN PARA PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN AGAMA.**
- 4 GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN KUMULATIF GUGATAN (DUA GUGATAN TIDAK DAPAT DIGABUNG JADI SATU).**
- 5 GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).**
- 6 GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM*).**
- 7 PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*.**



- 8 GUGATAN PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.
- 9 GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*).
- 10 SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA BERSIFAT UMUM.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka TERGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim Yang Mulia untuk menerima eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Bahwa TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas dan nyata;
- 2 Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT I ajukan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang integral yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*);
- 3 Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 1 halaman 3 yang menyatakan PARA PENGGUGAT dan Ibu PARA PENGGUGAT yang bernama Hj. MAANIH adalah pemegang hak dan pemilik yang sah atas tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II yang terletak di Jl. Nusa Jaya, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan seluas 5.980 M2 atas nama NOIN bin MENON dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara: Pagar Tembok Plaza Bintaro
  - Sebelah Timur : Tanah SHM No. 847 dan tanah milik Supriyadi
  - Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
  - Sebelah Barat: Masjid As'sunah dan tembok perumahan Bintaro

Sektor 3A



Bahwa **penolakan** tersebut dengan alasan karena C 973 Persil 49 D.II atas nama NOIN bin MENON **BUKAN tanah** milik PARA PENGGUGAT, dalam hal mana telah jelas dan terang diakui oleh PARA PENGGUGAT dengan tegas bahwa dasar gugatannya adalah C 973 Persil 49 D.II atas nama **NOIN bin MENON**. Sedangkan PARA PENGGUGAT adalah selaku para ahli waris dari **SENAN HR.** artinya tanah aquo sudah jelas dan tegas **bukan milik** PARA PENGGUGAT. Dengan demikian **setidak-tidaknya PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan.**

Bahwa dasar bukti PARA PENGGUGAT hanyalah pada bukti tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II yang bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah karena pada intinya yang menjadikan dasar pokok adalah tanah yang hanya tanah milik adat dengan bukti Girik letter C, *in casu* adalah surat buku tanah milik adat yang **TIDAK** dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.234 K/Pdt/1992 tanggal 20-12-1993 yang menyatakan :

*“Bahwa buku letter C desa BUKAN merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya”.*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34 K/Sip /1960 tanggal 19-02-1960 yang menyatakan:

*“Petuk Pajak Bumi (Girik) bukan merupakan suatu bukti mutlak kepemilikan atas bidang tanah, walaupun namanya tercantum dalam Patuk Pajak Bumi tersebut”*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 775 K/Sip/1971 tanggal 6 Oktober 1971 menyatakan:

*“Surat Ketetapan Pajak hanya merupakan tanda pembayaran dan tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum didalamnya adalah pemiliknya”*



d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 767 K/Sip/1970 tanggal 13 Mei 1971 menyatakan:

*“Surat Ketetapan Pajak bukan merupakan jaminan tanda bukti yang mutlak, karena sering terjadi bahwa pada surat ketetapan Pajak masih tetap tercantum nama Pemilik tanah yang lama, padahal tanahnya sudah menjadi milik orang lain”.*

Seperti diketahui pula bahwa sejak tahun 1961 sudah tidak ada lagi buku tanah milik adat karena dengan mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 TIDAK ada lagi tanah yang berstatus hak milik adat ;

Bahwa lagi pula ditegaskan oleh Direktur Jenderal Pajak melalui Surat No. SG-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 menyatakan bahwa Girik adalah bukan bukti hak atas tanah ;

Bahwa semua tanah hak milik adat karena hukum telah dikonversi atau diubah menjadi Hak Milik yang baru dan diatur dalam UUPA, kalau dimiliki oleh perorangan Warga Negara Indonesia tunggal atau menjadi HGU atau HGB kalau dimiliki subjek lain. Pajak yang digunakan sebagai ganti adalah IPEDA kemudian sekarang diganti menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dasar pengenaan IPEDA dan PBB **bukan** lagi status tanahnya, melainkan siapa yang memanfaatkan/menggunakan tanah yang bersangkutan dialah yang wajib membayar pajak. Dengan demikian tidak menutup kemungkinan bahwa seorang okupan liar pun dikenakan IPEDA atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Maka Patuk atau Girik IPEDA dan PBB, **BUKAN** merupakan surat tanda bukti hak, bahkan dikenakan sebagai petunjuk status tanahnya dan pemegang haknya-pun tidak boleh. (Jaminan Kepastian dibidang Pertanahan oleh Prof. Boedi Harsono, S.H., “Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis) Mahkamah Agung RI”, tahun 1998, Hal.39) ;

Bahwa TERGUGAT I adalah sebagai pemilik yang saya atas sebagian tanah aquo yaitu berdasarkan SHGB No. 1864/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M<sup>2</sup> karena pembelian dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I).

Hal. 31 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka tanah aquo telah didaftarkan dalam pendaftaran tanah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:

*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”*

Bahwa dalam hal mana SHGB No. 1864/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000 (sudah 14 tahun), sehingga sudah melebihi 5 (lima) tahun, yang *in casu* sertipikat tersebut sudah mutlak menjadi milik TERGUGAT I yang tidak dapat diganggu gugat lagi, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah terbit sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”*

Terlebih lagi, Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I) tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan prosedur hukum yang berlaku, hal ini sesuai dengan pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan:

*“suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya”*

Berdasarkan hal tersebut Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 tersebut diatas, dibuat telah sesuai dengan proses hukum (*due process of law*), *in casu* sebagai TERGUGAT I pembeli yang beritikad baik harus mendapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlindungan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan :

*“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”*

- 4 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 2 halaman 4 yang menyatakan tanah Girik C 973 tersebut diperoleh PARA PENGGUGAT dan Ny. Hj. MAANIH, karena warisan dari almarhum ayah PARA PENGGUGAT dan suami, yang bernama SENAN HR, yang telah meninggal dunia di Tangerang pada tahun 2001 sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Waris No. 593-14/PEM/2002, yang yang ditandatangani oleh para ahli waris tersebut dan disaksikan oleh Kepala Desa Pondok Betung serta diketahui oleh Camat Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang.

Bahwa **penolakan** tersebut karena sudah diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan butir 2 halaman 4 ini bahwa Tanah Girik C 973 dari SENAN HR. padahal SENAN HR **tidak** mempunyai tanah atas girik C 973. Sehingga PARA PENGGUGAT **bukan** pemilik atas tanah C 973 tersebut. Sebagaimana diakui oleh PARA PENGGUGAT **tanah girik C. 973 atas nama NOIN bin MENON**, sedangkan PARA PENGGUGAT **keturunan SENAN HR**, sehingga tanah aquo tidak ada relevansinya dengan PARA PENGGUGAT.

Terlebih lagi dalam gugatan butir 2 tersebut dimana PARA PENGGUGAT menyatakan Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh PARA PENGGUGAT dan Ny. Hj. MAANIH, karena warisan dari almarhum ayah PARA PENGGUGAT dan suami, yang bernama SENAN HR. berarti Ny. Hj. MAANIH adalah selaku istri dari SENAN HR yang mempunyai hak waris paling besar dari pada PARA PENGGUGAT. sedangkan Ny. Hj. MAANIH dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak sebagai pihak dalam perkara aquo. Padahal posisi Ny. Hj. MAANIH begitu besar, ini membuktikan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak.

Oleh karena telah diakui **tanah girik C. 973 atas nama NOIN bin MENON**, sedangkan **PARA PENGGUGAT keturunan SENAN HR**, maka PARA

Hal. 33 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/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)



PENGGUGAT **tidak** dapat membuktikan selaku pemilik atas tanah aquo dan juga **tidak** dapat membuktikan selaku ahli waris dari NOIN BIN MENON. Sehingga **tidak sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR jo. pasal 1865 KUHPerd. yang menentukan :**

*“Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, atau untuk menyangkal hak orang lain, HARUS membuktikan adanya hak atau fakta itu”.*

- 5 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 3 halaman 4 yang menyatakan bahwa Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh almarhum SENAN HR tersebut dari almarhum NOIN Bin MENON (TURUT TERGUGAT VI) karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963, yang disaksikan oleh RIMAT Bin SILAN sebagai Mandor Desa Pondok Betung dan Haji BOHARI, serta diketahui oleh Kepala Desa Pondok Betung;

Bahwa **penolakan** tersebut tidak karena tidak ada dasar hukum tukar menukar tanah darat dibawah tangan pada tahun 1963 dalam hal mana di tahun 1963 sudah ada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana sejak tahun 1960 segala peralihan hak atas tanah harus dibuatkan Akta dihadapat pejabat yang berwenang. oleh karenanya Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini membuktikan Tanah Girik C 973 atas nama NOIN Bin MENON, **bukan** atas nama SENAN HR. artinya tidak ada peralihan Tukar Menukar Tanah Darat atas tanah aquo.

Dengan demikian demi hukum PARA PENGGUGAT **tidak mempunyai legal standing** dalam mengajukan gugatan atas dasar tanah girik C. 973 karena telah jelas dan terang diakui oleh PARA PENGGUGAT C. 973 atas nama NOIN bin MENON. Sedangkan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR. **Dengan demikian seharusnya yang mengajukan gugatan adalah ahli warisnya NOIN BIN MENON.**



Sejak tahun 1961 sudah tidak ada lagi buku tanah milik adat karena dengan mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 **TIDAK** ada lagi tanah yang berstatus hak milik adat, dan **terhitung sejak tahun 1960 setiap peralihan hak atas tanah harus melalui PPAT selaku pejabat yang berwenang**. Sedangkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963. Artinya Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963 **tidak** sah dan **tidak** mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian tidak ada peralihan atas dasar Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963 tersebut.

- 6 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 4 halaman 4 yang menyatakan selama hidupnya almarhum ayah PARA PENGGUGAT belum pernah menjual dan/atau mengalihkan Tanah Girik C 973 tersebut kepada siapapun juga, oleh karena itu dengan meninggalnya ayah PARA PENGGUGAT tersebut, maka PARA PENGGUGAT berkedudukan sebagai ahli waris dari SENAN HR tersebut dan Tanah Girik C 973 tersebut demi hukum beralih kepada PARA PENGGUGAT.

Bahwa **penolakan** tersebut karena memang PARA PENGGUGAT tidak dapat mengalihkan tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON **bukan** atas nama SENAN HR (ahli waris PARA PENGGUGAT), artinya tanah tersebut sudah jelas **bukan** tanah milik PARA PENGGUGAT. Oleh karena tanah aquo **bukan** tanah milik PARA PENGGUGAT, bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT dapat mengalihkan tanah aquo, karena memang tanah tersebut **bukan** tanah PARA PENGGUGAT, sehingga PARA PENGGUGAT **tidak dapat** menjual dan/atau mengalihkan Tanah Girik C 973 tersebut kepada siapapun juga.

Bahwa sebagaimana terurai diatas bahwa sebagian atas tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT I berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M<sup>2</sup> karena pembelian dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I). artinya tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT I berdasarkan berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal

Hal. 35 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



12 Juli 2000, seluas 4.843 M<sup>2</sup> karena pembelian dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I).

- 7 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 5 halaman 4 yang menyatakan pada mulanya tanah girik C 973 tersebut secara fisik dikuasai oleh PARA PENGGUGAT, namun tiba-tiba tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, sekitar bulan Februari tahun 2013 Tanah Girik C 973 tersebut telah dikuasai oleh TERGUGAT II (PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.) dengan cara memasang plang dan kemudian memagarnya.

Bahwa **penolakan** tersebut karena PARA PENGGUGAT **bukan** sebagai pemilik atas tanah aquo sebagaimana terurai diatas, maka kalaupun PARA PENGGUGAT yang menguasai fisik tanah aquo *-Quon Non-* maka **perbuatan PARA PENGGUGAT tersebut menjadi perbuatan melawan hukum.**

Adalah sudah benar TERGUGAT I menguasai tanah dengan cara memasang plang dan kemudian memagarnya karena TERGUGAT I memperoleh tanah tersebut berasal dari TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I) tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*). Artinya TERGUGAT I sebagai **Pembeli Yang Beritikad Baik (*te goeder trow*) Harus Dilindungi** atas tanah SHGB No. 1864/ Pondok Jaya tersebut. Dengan demikian adalah merupakan kewajiban TERGUGAT I untuk menguasai tanah dengan cara memasang plang dan kemudian memagarnya atas tanah tersebut.

- 8 Bahwa TERGUGAT I mengenai dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 6 halaman 4 yang menyatakan setelah PARA PENGGUGAT melakukan penyelidikan, akhirnya PARA PENGGUGAT mengetahui Tanah Girik C 973 tersebut ternyata telah berubah dan menjadi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/ Pondok Karya, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.



02100/ Pondok Karya, ke atas nama TERGUGAT III (Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI).

Bahwa berdasarkan uraian diatas, dalam gugatan PARA PENGGUGAT mengatakan dasar gugatan adalah tanah Girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON, hal tersebut tidak ada hubungannya dengan PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT **bukan** selaku ahli waris dari NOIN BIN MENON tetapi selaku ahli waris dari SENAN HR. sehingga PARA PENGGUGAT **tidak mempunyai hubungan hukum** atas tanah Tanah Girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON tersebut.

Bahwa tanah aquo berubah dan menjadi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/ Pondok Karya (SHGB No. 1864) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya (SHGB No. 02100), ke atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III (Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI) sebelumnya melalui proses yang kemudian menjadi **akta bukti autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang melalui proses hukum yang panjang dengan menjelaskan terlebih dahulu asal usul tanah yang dibuatkan sertifikat tersebut, dan hal tersebut sudah masuk dalam arsip Negara (Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) sebagai penggantinya atas arsip asal usul tanah tersebut adalah berupa Sertifikat.**

Bahkan sebelum diterbitkan Sertifikat Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT VII) meneliti data yuridis atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 83 Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

*“Tugas panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadic adalah sebagai berikut:*

- a Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;*
- b Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;*
- c Mencatat sanggahan/ keberatan dan hasil penyelesaiannya;*
- d Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;*
- e Mengisi daftar isian 201”*



Berdasarkan hal tersebut proses **asal usul tanah sudah ada dan dilampirkan dalam permohonan pensertifikatan tersebut**, karena sudah diteliti data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah **sudah mendapat kepastian hukum** dan perlindungan hukum atas tanah tersebut terlebih dahulu, sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 huruf a PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan :

*“Pendaftaran tanah bertujuan:*

- a Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”*

Berdasarkan hal tersebut diatas sehingga bagi pemilik yang sudah bersertifikat sudah tidak perlu dijelaskan asal usul atas tanah tersebut, karena sudah ada kepastian hukum dan perlindungan hukum agar dengan mudah dapat membuktikan diri TERGUGAT I sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- 9 Bahwa TERGUGAT I mengenai dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 7 halaman 5 yang menyatakan tanah SHGB No. 1864, yaitu seluas 4.843 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) telah dihaki dan dikuasai oleh TERGUGAT I karena pembelian dari TERGUGAT II (PT. PERMADANI INTERLAND) berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012. Adapun SHGB No. 02100, yaitu seluas 422 M<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi) diperoleh TERGUGAT III, karena pembelian dari Ny. SHINTA MARLIA ANGGRAENI (TERGUGAT IV) berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 Nopember 2012.

Bahwa TERGUGAT I karena pembelian dari TERGUGAT II (PT. PERMADANI INTERLAND) dan SHGB No. 02100, yaitu seluas 422 M<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi) diperoleh TERGUGAT III, karena pembelian dari Ny. SHINTA MARLIA ANGGRAENI (TERGUGAT IV) berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 Nopember 2012.

Bahwa perolehan atas tanah sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT I memperolehnya telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II telah melakukan pembebasan atas tanah aquo, dimana TERGUGAT I sebagai **Pembeli Yang Beritikad Baik (*te goeder trow*) Harus Dilindungi** atas tanah SHGB No. 1864/ Pondok Jaya tersebut, dimana TERGUGAT I sebagai **pembeli yang beritikad baik**, karena Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I) tersebut telah sesuai dengan prosudur hukum yang berlaku (*due process of law*). Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 - 4 - 1979 menyatakan:

*“Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”.*

Sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 menyatakan:

*“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerd atau hukum adat-1 c, jual beli dilakukan menurut hukum ada, secara riel dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam pasal 19 PP No.10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk Jual Beli dalam KUHPerd/ hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria”.*

Bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

*“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.*

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

*“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.*

Berdasarkan hal tersebut tanah SHGB No. 1864 yaitu seluas 4. 843 M<sup>2</sup> adalah milik TERGUGAT I karena pembelian dari TERGUGAT II (PT. PERMADANI INTERLAND) berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tertanggal 16 Oktober

Hal. 39 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



2012 dan SHGB No. 02100, yaitu seluas 422 M<sup>2</sup>, dibuat telah sesuai dengan proses hukum (*due process of law*), *in casu* sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan :

***“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”***

10 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 8 halaman 5 yang menyatakan SHGB No. 02100 yang diperjualbelikan di antara TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV dan TERGUGAT V adalah sertifikat yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT VII, karena adanya jual beli atas sebagian tanah SHGB No. 1864 yaitu seluas 422 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000. Dengan perkataan lain, bahwa SHGB No. 02100 merupakan sertifikat hasil pemisahan / pemecahan dari SHGB No. 1864 tersebut.

Bahwa SHGB No. 02100/Pondok Karya yang diperoleh TERGUGAT III karena jual beli atas **sebagian** tanah SHGB No. 1864 dengan urian sebagai berikut:

- Dari HGB No. 1864/Pondok Karya a/n PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} sebagian atas tanah tersebut dilakukan pemisahan seluas 422 M<sup>2</sup> antara PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} selaku Penjual kepada ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} selaku Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tanggal 27 April 2000, kemudian tanah seluas 422 M<sup>2</sup> tersebut dibaliknama menjadi SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000;
- Kemudian tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000 tersebut diatas dari ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} dijual kepada SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 1 Juli 2005;
- Selanjutnya tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} dijual kepada DEWA GDE



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DWIADNYA dan SITI WARDANI { TERGUGAT III } berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012;

Berdasarkan hal tersebut **pemilik terakhir SHGB No. 02100/Pondok Karya atas tanah seluas 422 M<sup>2</sup> adalah TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}**.

11 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 9 halaman 5 yang menyatakan penerbitan SHGB No. 1864 tersebut jelas merupakan hasil rekayasa TERGUGAT II, karena seolah-olah berasal dari pelepasan hak atas tanah girik C 973 melalui perantara H. NADJIH (TURUT TERGUGAT V), padahal H. NADJIH semasa hidupnya telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 18 November 2002 yang menyatakan bahwa TANAH GIRIK C 973 tidak masuk areal pembebasan PT. PERMADANI INTERLAND (TERGUGAT II). Dengan demikian bahwa TERGUGAT II, telah memplot tanah SHGB No. 1864 berada diatas Tanah Girik C 973. Selain itu, adanya rekayasa atas tanah girik C 973 tersebut tampak dari Surat Keputusan Pemberian Hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB No.1864 tersebut yang menyebutkan bahwa tanah yang akan diberikan Hak Guna Bangunan diantaranya ada tanah sawah sedangkan pada kenyataannya tanah C 973 seluruhnya adalah tanah darat. Juga lokasi dari tanah SHGB No. 1864 tersebut berada di Kelurahan Pondok Ranji, bukan berada di Kelurahan Pondok Karya (dahulu Pondok Betung) sebagaimana tanah girik C 973.

Bahwa **penolakan** tersebut karena TERGUGAT II tidak merekayasa atas tanah aquo karena telah dilakukan pensertifikatan sesuai prosedur hukum yang dilakukan TERGUGAT VII. Dan mengenai Surat Pernyataan tertanggal 18 November 2002 yang dibuat oleh H. NADJIH adalah tidak benar. Mengenai apakah tanah tersebut tanah sawah atau tanah darat tidak dijelaskan dalam sertifikat tersebut, sebaliknya sudah dijelaskan dalam sertifikat HGB No. 1864/Pondok Karya adalah

Hal. 41 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



membuktikan bahwa sertifikat HGB No. 1864 membuktikan bahwa sertifikat HGB No. 1864 terletak di Pondok Karya.

Bahwa oleh karena mengenai Surat Pernyataan tertanggal 18 November 2002 yang dibuat oleh H. NADJIH adalah tidak benar, maka surat pernyataan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, **terlebih lagi surat pernyataan tersebut hanya dibuat sepihak yang orangnya sekarang ini sudah tidak ada. Sedangkan sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa surat pernyataan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa jika yang membuat pernyataan tersebut tidak memberikan kesaksian dipersidangan.** Sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 2901 K/Pdt/1985 tanggal 29 Nopember 1988 menyatakan:

*“Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberikan pernyataan tanpa diperiksa di Persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)”*

Berdasarkan hal tersebut diatas penerbitan SHGB No. 1864 **bukan** merupakan hasil rekayasa, tetapi penerbitan sertipikat tersebut ditempuh telah sesuai prosedur hukum yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT VII dengan mengacup pada tahapan-tahapan yang diatur oleh undang-undang, bahkan sebelum diterbitkan Sertifikat Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang meneliti data yuridis atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 83 Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

*“Tugas panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadic adalah sebagai berikut:*

- a Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;*
- b Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;*
- c Mencatat sanggahan/ keberatan dan hasil penyelesaiannya;*
- d Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;*



*e Mengisi daftar isian 201”*

Adapun untuk lebih jelasnya dari sertifikat tersebut akan kami uraikan asal usul tanah yang tercantum dalam sertifikat HGB No. 01864/Pondok Karya tahun 2000, antara lain disebutkan:

- a **Terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang.**
- b **Macam hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan (HGB).**
- c **No. hak atas tanahnya adalah HGB No. 01864/Pondok Karya.**
- d **Letak tanah di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang.**
- e **Luas 4.843 M<sup>2</sup>.**
- f **Surat Ukur No. 04/Pondok Karya/2009 tanggal 19 Januari 2009.**
- g **Dasar Pendaftaran Kakanwil BPN Propinsi Jawa Barat tanggal 11 Juni 1997 No. 331/HGB/KWBPN/1997sebagian.**
- h **Pemegang haknya TERGUGAT II (belum dibalik nama ke TERGUGAT I).**
- i **Sertifikat diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT VII pada tanggal 12 Juli 2000.**

Sertifikat tanah tersebut merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang kuat, sebagaimana ditentukan dalam pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

Hal. 43 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



“(1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

(2).....*dst.*

**Bahwa HGB No. 01864/Pondok Karya tahun 2000 dan** pada waktu penerbitan sertifikat tersebut tidak ada yang komplek/keberatan dari pihak manapun, terlebih lagi selama rentang waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan, maka demi hukum kedua sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi (vide: Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).

**Berdasarkan keterangan TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) tanah aquo telah bersertifikat, dimana sertifikat HGB No. 01864/Pondok Karya tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum (*due proses of law*), sesuai pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:**

“(1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

(2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:*

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.*
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.*
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

(3) ..... *dst*”

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka TERGUGAT II telah terlebih dahulu mengadakan pendaftaran tanah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:



*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”*

12 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 10 halaman 6 yang menyatakan penerbitan SHGB No. 1864 tersebut tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta dilakukan dengan penuh rekayasa dan kebohongan, maka SHGB No. 1864 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB No. 02100) tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012, yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 02100 dan menjadi alas hak bagi perbuatan hukum jual beli diantara TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V serta penguasaan TERGUGAT III atas sebagian tanah girik C 973 tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Demikian pula, Akta Jual Beli No. 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 yang menjadi alas hak bagi TERGUGAT I untuk menguasai sebagian tanah girik C 973 tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa **penolakan** tersebut diatas karena SHGB No. 1864 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB No. 02100) tersebut telah dinyatakan sah oleh TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Bahwa Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 proses pelaksanaannya sudah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*) karena dibuat dihadapan PPAT atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 72 K/Sip/1973 tanggal 28 Mei 1973 yang pada pokoknya menyatakan :



*“Jual Beli tanah yang dilakukan setelah PP No. 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.”*

Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat hak atas tanah sebagaimana terurai diatas telah sesuai prosedur hukum yang sudah tidak dapat diganggu-gugat lagi karena telah melewati 5 tahun, maka Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 tetap sah dan berharga karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*) sehingga tidak dapat dibatalkan dan tetap mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang sah. Dengan demikian TERGUGAT I adalah selaku pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum karena tanahnya tanah aquo sudah beralih kepada si pembeli. Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 – 4 – 1979 menyatakan:

*“Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”.*

Berdasarkan hal tersebut diatas perbuatan TERGUGAT II menjual kepada TERGUGAT I juga mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut karena sesuai prosedur hukum (*due process of law*).

**Berdasarkan hal tersebut diatas berarti telah jelas bahwa tanah SHGB No. 1864 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB No. 02100) tersebut telah dinyatakan sah oleh TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 sah dan mempunyai kekuatan hukum. Karenanya tanah aquo adalah tanah TERGUGAT I.**

Apabila PARA PENGGUGAT menuduh adanya rekayasa atas tanah girik C 973 tersebut, maka TERGUGAT I *menssommir* untuk membuktikan dalil gugatannya dalam persidangan dan atau dalam baik dalam pembuktian maupun dalam sidang pemeriksaan setempat. Sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR jo. pasal 1865 KUHPerd. yang menentukan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, atau untuk menyangkal hak orang lain, HARUS membuktikan adanya hak atau fakta itu”.*

Dari uraian tersebut di atas cukup jelas bahwa penerapan sistem pembuktian *“billijkheid beginsel”* (prinsip kepatutan) TETAP berpijak kepada dan masih dalam konteks ketentuan pasal 163 HIR Jo. pasal 1865 KUHPerd data satu dan lain tentang pengakuan terhadap sesuatu hak (i.c. kepemilikan hak atas tanah) TETAP dan HARUS dibuktikan oleh PARA PENGGUGAT;

Jadi, dengan menunjuk kepada uraian-uraian pertimbangan dengan bertitik pijak kepada ketentuan pasal 163 HIR Jo. pasal 1865 KUHPerd, maka seyogyanya Pembagian Beban Pembuktian adalah :

- 0 Apakah benar PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari NOIN BIN MENON? (i.c. karena C.973 atas nama NOIN BIN MENON).
- 1 Apakah benar PARA PENGGUGAT tidak terhalang dengan ahli waris langsung dari NOIN BIN MENON (anak-anak langsung dari NOIN BIN MENON)? [i.c.karena PARA PENGGUGAT selaku ahli waris SENAN HR].
- 2 Sehubungan pengakuan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR, apakah C.973 atas nama SENAN HR?
- 3 Kalau C.973 atas nama NOIN BIN MENON, apakah PARA PENGGUGAT selaku ahli waris SENAN HR dapat mengajukan gugatan dengan dasar C 973 atas nama NOIN BIN MENON?
- 4 Apakah benar PARA PENGGUGAT dapat membuktikan luas, letak dan batas-batas tanah terperkara ?
- 5 Apakah benar PARA PENGGUGAT dapat membuktikan bukti kepemilikan atas tanah aquo dan bukti-bukti lainnya yang diklaim dalam gugatan PARA PENGGUGAT berupa bukti asli akta autentik ?

Bahwa pembebanan pembuktian seperti tersebut di atas - **SOR** - jelas sangat adil dan proporsional serta sesuai dengan bunyi ketentuan pasal 163 HIR jo. pasal 1865 KUHPerd.

Mohon diperhatikan doktrin Prof. Z. ASIKIN KUSUMAH ATMADJA, SH., terhadap Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1988 No. 1490 K/Pdt/1987, yang dimuat dalam Buku *“Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan*

Hal. 47 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Pembinaan Hukum Mahkamah Agung-RI”, di halaman 51, diterbitkan oleh Mahkamah Agung – RI tahun 1992, yang antara lain menyatakan :

1 Pasal 163 HIR menyatakan bahwa *hij, die beweert ening recht te hebben, of zich op enig feit tot staving van zijn recht, of tot tegenspraak van eens anders recht, beroept moet het bestaan van dat recht of van dat feit bewijzen. .... ;”*

1 Ditinjau dari pembebanan pembuktian, maka dengan putusan ini ditarik suatu garis yang konsisten dengan pendirian MARI dalam putusannya tanggal 10 Januari 1957 No. 94 K/Sip/1956 (dengan susunan Majelis : 1. Mr. R. Wirjono Projodikoro, SH., 2. Sutan Kali Malikul Adil, 3. Mr. M.H. Tirtaamidjaja).

13 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 11 halaman 6 yang menyatakan sesuai fakta dan bukti-bukti di atas, jelaslah kiranya PARA TERGUGAT bukanlah pemilik atas Tanah Girik C 973, melainkan tanah milik PARA PENGGUGAT.

Bahwa **penolakan** tersebut karena bagaimana mungkin tanah girik C 973 menjadi milik PARA PENGGUGAT, perlu dicermati bahwa tanah girik C. 973 atas nama NOIN BIN MENON (vide lihat gugatan PARA PENGGUGAT). Jadi terlepas dari hal tersebut diatas tanah tersebut tidak ada hubungannya dengan PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR **bukan** ahli waris dari NOIN BIN MENON.

Bahwa tanah SHGB No. 1864 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB No. 02100) tersebut telah dinyatakan sah oleh TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Karenanya tanah aquo adalah tanah TERGUGAT I dan TERGUGAT III.

Bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT dapat mengakui tanah aquo karena dasar bukti pengajuan gugatannya saja sudah salah yaitu girik C. 973 atas nama NOIN BIN MENON, sedangkan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR. artinya tidak nyambung antara bukti yang diakui dengan identitas dirinya. Terlebih lagi yang dijadikan dasar gugatan cuma girik C. 973 yang in casu hanya bukti pajak dan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah.



Sedangkan TERGUGAT I dan TERGUGAT III mempunyai bukti kepemilikan atas tanah yang sah yaitu SHGB No. 1864 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB No. 02100) tersebut telah dinyatakan sah oleh TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Karenanya tanah aquo seluas 4.843 M<sup>2</sup> adalah tanah TERGUGAT I berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya tahun 2000 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB No. 02100 atas nama TERGUGAT III).

**Terlebih lagi dalam gugatan PARA PENGGUGAT dasar gugatan tidak sempurna dalam hal ini karena gugatan PARA PENGGUGAT atas tanah sengketa tidak jelas. Hal tersebut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan:**

*“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Para Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”*

14 Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 12 halaman 6 yang menyatakan tindakan-tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang menguasai secara fisik atas Tanah Girik C 973 tersebut, demikian pula halnya tindakan TERGUGAT II yang telah merekayasa dan memplot Tanah Girik C 973 berada di tanah SHGB No. 1864 dan memperjual-belikan tanah tersebut, serta tindakan-tindakan TERGUGAT IV dan TERGUGAT V yang menjual belikan tanah girik C 973 adalah merupakan perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain serta bertentangan pula dengan kehati-hatian. Dengan sendirinya perbuatan-perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PARA PENGGUGAT.

Bahwa **penolakan** tersebut karena TERGUGAT I menguasai tanah C. 973 berasal dari TERGUGAT II dengan proses pembelian yang sah. Dan TERGUGAT II juga



berdasarkan sertifikat yang sudah melalui proses yang sah. Artinya penguasaan atas fisik tanah tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.

Apabila PARA PENGGUGAT mengatakan adanya perbuatan melawan hukum ex. Pasal 1365 KUHPerdara, maka terlebih dahulu harus dibuktikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, menyatakan:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah sesuai prosedur hukum, sehingga **tidak** menerbitkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT.

Bahwa menurut R. SETIAWAN, S.H. dalam buku “Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, cetakan kelima, Penerbit Binacipta Bandung, Tahun 1994 halaman 75 menyebutkan bahwa untuk melakukan gugatan melawan hukum harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

#### **a Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*).**

Menurut *arrest Hoge Raad 1919*, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melanggar hukum jika:

- melanggar hak orang lain atau;
- bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat atau;
- bertentangan dengan kesusilaan;
- bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena penerbitan Sertifikat hak atas tanah sebagaimana terurai diatas telah sesuai prosedur hukum yang sudah tidak dapat diganggu-gugat lagi karena telah melewati 5 tahun, maka Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 tetap sah dan berharga karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*), in casu **tidak satupun** terbukti TERGUGAT I, telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

#### **b Adanya Kesalahan.**



Bahwa **tidak** kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, baik secara subyektif maupun obyektif, karena sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo.

**c Adanya Kerugian.**

Berdasarkan **tidak** adanya kerugian nyata (kongkrit) yang telah diderita oleh PARA PENGGUGAT baik secara materiil dan immaterial, karena tanah tersebut bukan tanah PARA PENGGUGAT, bahkan mengajukan gugatan aquo ini pun sebenarnya tidak terpenuhi legal standingnya.

**d Adanya Hubungan Causal Antara Perbuatan Melanggar Hukum Dengan Kerugian.**

Dalam hal ini **tidak** adanya perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan TERGUGAT I, dan juga **tidak** adanya kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT, karena tanah aquo bukan tanah PARA PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian diatas unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Daad*) **tidak** terpenuhi, oleh karena itu maka gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak.

15 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 14 halaman 7 yang menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, baik kerugian materiil maupun kerugian immateril yang dapat diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp. 37.880.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta rupiah).

**Bahwa oleh karena TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melanggar hukum kepada PARA PENGGUGAT, maka tidak beralasan TERGUGAT I dihukum untuk membayar ganti rugi. Lagi pula antara tanah yang diklaim PARA PENGGUGAT dengan tanah milik TERGUGAT I sangat berbeda, dengan perbedaan tersebut berarti tidak ada kerugian yang disebabkan TERGUGAT I. Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I. Terlebih lagi PARA PENGGUGAT tidak mempunyai bukti kepemilikan atas tanah aquo, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum TERGUGAT I.**



16 Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 15 halaman 7 yang menyatakan untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PARA PENGGUGAT diatas dan untuk menghindari itikad buruk dari PARA TERGUGAT akan mengalihkan harta kekayaannya dan tanah girik C 973 milik PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada pengadilan negeri agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas :

Sebelah utara : Pagar tembok Plaza Bintaro

Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan Tanah Milik Supriadi

Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya

Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor Sektor 3A

Bahwa **penolakan** tersebut karena peletakan sita tersebut atas nama orang lain tidak dibenarkan, dimana sudah jelas dikatakan oleh PARA PENGGUGAT bahwa tanah girik C 973 atas nama NOIN bin MENON yang incasu milik pihak ketiga yang diluar pihak dalam perkara ini. Artinya peletakan sita jaminan yang seperti itu tidak dibenarkan karena akan merugikan pihak lain. Oleh karenanya permohonan peletakan sita tersebut harus ditolak.

Bahwa **tidak benar** dalil PARA PENGGUGAT tentang permohonan sita jaminan, karena sesuai dengan pasal 227 HIR sita jaminan diletakkan apabila terdapat sangkaan yang beralasan bahwa pihak TERGUGAT I akan mengalihkan harta kekayaannya milik PARA PENGGUGAT, sedangkan pada kenyataannya **PARA PENGGUGAT tidak mempunyai bukti kepemilikan atas tanah aquo**, sehingga tidak mempunyai dasar hukum mengajukan peletakan sita jaminan (*Consevatoir Beslag*), karena tanah aquo **bukan** tanah milik PARA PENGGUGAT ;

Keberatan Permohonan sita jaminan (*Consevatoir Beslag*) yang diajukan PARA PENGGUGAT juga karena :

- Permohonan sita jaminan (*consevatoir beslag*) **bertentangan** dengan hukum karena tanah tersebut bukan tanah PARA PENGGUGAT, terlebih lagi objeknya tidak jelas ;
- Permohonan sita jaminan (*consevatoir beslag*) patut diduga keras ditujukan terhadap tanah pihak lain, sehingga apabila sita jaminan (*consevatoir beslag*)



diletakkan, maka hal ini bertentangan dengan hak azazi pihak lain karena pihak lain tidak menjadi pihak dalam perkara ini;

- Tanah yang disita bukan milik PARA PENGGUGAT karena itu Permohonan sita jaminan (*consevoir beslag*) tersebut nyata-nyata bertentangan dengan pasal 227 HIR, maka sangat-lah beralasan Permohonan sita jaminan (*consevoir beslag*) tersebut harus ditolak ;

17 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 16 halaman 7 yang menyatakan PARA PENGGUGAT merasa khawatir PARA TERGUGAT tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, PARA PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/ terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;

Bahwa Tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) ini **tidak** berdasarkan hukum karena tuntutan sejumlah uang tidak dapat dituntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*), sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/ Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1983 yang pada pokoknya menentukan uang paksa **tidak** berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.

18 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 17 halaman 8 yang menyata oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun PARA TERGUGAT melakukan verzet, banding atau kasasi.

Bahwa **penolakan** tersebut karena **menolak sangat bertentangan dengan SEMA No. 05 tahun 1978 tentang *uitvoerbaar bij voorraad*** ;

19 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 1 halaman 8



yang menyatakan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Bahwa penolakan tersebut dengan alasan karena PARA PENGGUGAT **bukan** sebagai pemilik atas tanah aquo, dimana telah jelas diakui oleh PARA PENGGUGAT bahwa bukti tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON dan bukan atas nama PARA PENGGUGAT (bukan atas nama SENAN HR). Artinya telah jelas dan tegas secara formil tanah aquo bukan tanah milik PARA PENGGUGAT.

Dalam hukum perdata yang dicari adalah kebenaran formil, maka sesuai dengan Dokrin hukum dari Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", halaman 111, Penerbit Leberty, Yogyakarta, 1997, menyatakan:

*"bahwa dalam acara perdata, kebenaran yang harus dicari oleh hakim adalah kebenaran formil, berlainan dengan dalam acara pidana dimana hakim mencari kebenaran materil".*

Oleh karena dalam hukum acara perdata, kebenaran yang dicari oleh hakim adalah kebenaran formil dan secara formil dalam gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON, maka secara formil PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR, tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan atas tanah aquo. Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT tersebut demi hukum harus ditolak untuk seluruhnya.

20 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 2 halaman 8 yang menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).

Bahwa **penolakan** tersebut karena PARA TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum, terlebih lagi *-qoud non-* oleh karena PARA PENGGUGAT **bukan** sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo, maka perbuatan melawan hukum kepada siapa atas tanah aquo.

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada jawaban TERGUGAT I pada butir 14 sebagaimana tersebut diatas, dalam hal mana gugatan PARA PENGGUGAT **tidak** memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPperdata, maka PARA TERGUGAT **tidak**



melakukan perbuatan melawan hukum kepada PARA PENGGUGAT. Oleh karenanya petitum butir 2 halaman 8 tersebut demi hukum harus ditolak.

21 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 3 halaman 8 yang menyatakan menurut hukum, bahwa :

- a Ny. Hj. MAANIH;
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;
- c SANI;
- d ROCHYAH SENAN;
- e NURYATI;

Adalah para ahli waris almarhum SENAN HR.

Bahwa **penolakan** tersebut karena permohonan minta disahkan sebagai ahli waris telah masuk dalam kompetensi Pengadilan Agama sebagaimana terurai pada bagian eksepsi dan **bukan** kepada Pengadilan Negeri.

Apalagi walaupun PARA PENGGUGAT selaku ahli waris almarhum SENAN HR – *Quod Non*- membuktikan bahwa tanah aquo adalah bukan tanah PARA PENGGUGAT. Karena yang dijadikan dasar oleh PARA PENGGUGAT adalah tanah milik NOIN bin MENON (i.c. tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON). Dengan demikian PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan karena tidak mempunyai dasar hukum bukti kepemilikan atas tanah (yang diajukan sebagai bukti kepemilikannya adalah tanah atas nama NOIN BIN MENON). In casu seharusnya yang mengajukan gugatan perkara aquo adalah ahli waris NOIN BIN MENON bukan PARA PENGGUGAT yang mengaku selaku ahli waris SENAN HR.

Disamping itu PARA PENGGUGAT hanya terdiri dari H. ACHMAD YUSUF ASHARI, SANI, ROCHYAH SENAN dan NURYATI. Sedangkan Ny. Hj. MAANIH tidak mengajukan gugatan, hal ini membuktikan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT **kurang pihak**.

Bahwa terlebih lagi tanah aquo **bukan** tanah PARA PENGGUGAT sebagaimana telah dijelaskan diatas. Selanjutnya mengenai PARA PENGGUGAT gugatan mengenai minta ditetapkan sebagai ahli waris SENAN HR adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama, oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT aquo demi hukum harus ditolak.

22 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 4 halaman 8

Hal. 55 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



yang menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kedanaan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M<sup>2</sup> (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, dengan batas-bahtas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Pagar tembok Plaza Bintaro
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan Tanah Milik

Supriadi

- Sebelah Selatan: Jalan Nusa Jaya
- Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor

3A

Bahwa **penolakan** tersebut karena sebagaimana petitum tersebut sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terdaftar atas nama NOIN bin MENON. Jadi bagaimana mungkin dapat dinyatakan PARA PENGGUGAT (yang selaku ahli waris SENAN HR) dapat dinyatakan sebagai pemilik atas tanah aquo. Karena tidak ada hubungan hukumnya atas kepemilikan terhadap tanah aquo tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan pada butir 3 jawaban TERGUGAT I diatas bahwa tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT I berdasarkan SHGB No. 1864/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, **seluas 4.843 M<sup>2</sup>** karena pembelian dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I).

Sedangkan PARA PENGGUGAT tidak memiliki atas tanah aquo, dimana bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT hanyalah bukti girik C 973 atas nama orang lain yaitu atas nama NOIN MENON, yang in casu secara formil tidak ada hubungan hukumnya dengan PARA PENGGUGAT.



Terlebih lagi sebagaimana dijelaskan diatas bahwa bukti tanah girik bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah, karena bukti girik tersebut adalah bukti hanya sebagai pembayaran pajak saja dan sejak tahun 1961 sudah tidak ada lagi buku tanah milik adat karena dengan mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 TIDAK ada lagi tanah yang berstatus hak milik adat ;

Bahwa lagi pula ditegaskan oleh Direktur Jenderal Pajak melalui Surat No. SG-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 menyatakan bahwa Girik adalah bukan bukti hak atas tanah ;

Bahwa semua tanah hak milik adat karena hukum telah dikonversi atau diubah menjadi Hak Milik yang baru dan diatur dalam UUPA, kalau dimiliki oleh perorangan Warga Negara Indonesia tunggal atau menjadi HGU atau HGB kalau dimiliki subjek lain. Pajak yang digunakan sebagai ganti adalah IPEDA kemudian sekarang diganti menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dasar pengenaan IPEDA dan PBB bukan lagi status tanahnya, melainkan siapa yang memanfaatkan/menggunakan tanah yang bersangkutan dialah yang wajib membayar pajak. Dengan demikian tidak menutup kemungkinan bahwa seorang okupan liar pun dikenakan IPEDA atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Maka Patuk atau Girik IPEDA dan PBB, BUKAN merupakan surat tanda bukti hak, bahkan dikenakan sebagai petunjuk status tanahnya dan pemegang haknya-pun tidak boleh. (Jaminan Kepastian dibidang Pertanahan oleh Prof. Boedi Harsono, S.H., "Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis) Mahkamah Agung RI", tahun 1998, Hal.39.

Oleh karena tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT I berdasarkan SHGB No. 1864/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M<sup>2</sup> karena pembelian dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I). Dimana sertifikat tersebut telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*), sehingga keabsahan Sertifikat tersebut karena berupa Akta Autentik yang dibuat telah melalui proses hukum yang benar (*due process of law*) dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, hal tersebut sesuai dengan pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan :

Hal. 57 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



*“suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya”*

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II telah terlebih dahulu mengadakan pendaftaran tanah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:

*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”*

Sertifikat milik TERGUGAT I tersebut merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sebagaimana ditentukan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“Setifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukut dan buku tanah hak yang bersangkutan”*

Hal tersebut dikuatkan lagi dengan TERGUGAT I dalam **waktu 5 tahun** sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, PARA PENGGUGAT **tidak** mengajukan keberatan kepada TERGUGAT I, sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang, atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut **apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat** itu telah **tidak** mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”*

Berdasarkan hal tersebut maka SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M<sup>2</sup> karena pembelian dari TERGUGAT II



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 **Demi hukum sudah tidak dapat diganggu gugat lagi, dan dinyatakan sah milik PT. Jaya Real Property (TERGUGAT I) ;**

23 Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 4 halaman 8, (i.c. karena petitum gugatan PARA PENGGUGAT sebelumnya butir 4. Maka dalam hal jawaban ini petitum tersebut TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 5) yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas :

- Sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kedanaan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M2 (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, dengan batas-bahtas sebagai berikut :
- Sebelah utara : Pagar tembok Plaza Bintaro
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan Tanah Milik Supriadi
- Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
- Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro

Sektor 3A

Bahwa **penolakan** tersebut karena PARA PENGGUGAT memohon sita terhadap tanah NOIN BIN MENON yang dalam perkara aquo **bukan** sebagai pihak. Hal tersebut tidak dibenarkan. Karena tanah tersebut tidak ada hubungan atau korelasinya dengan PARA PENGGUGAT. Sudah sangat jelas PARA PENGGUGAT selaku ahli waris SENAN HR, sedangkan tanah yang diminta diletakan sita jaminan adalah tanah NOIN BIN MENON.

**Bahwa jika kita perhatikan dengan cermat, letak dan batas-batas serta asal usul atas tanah aquo adalah sangat berbeda, oleh karena sangat berbeda maka**

Hal. 59 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/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)



tanah aquo adalah bukan milik PENGGUGAT, sehingga tidak beralasan diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) di atas tanah aquo tersebut.

Dengan demikian petitum PARA PENGGUGAT tersebut diatas sudah sepatutnya dinyatakan harus ditolak.

24 Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 5 halaman 9, (i.c. karena petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 6) yang menyatakan:

- a Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000;
- b Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005;
- c Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012; dan
- d Akta Jual Beli No 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012

Adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa **penolakan** tersebut karena ke-empat Akta Jual Beli tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan PARA PENGGUGAT. Dimana sudah sangat jelas bahwa PARA PENGGUGAT **bukan** selaku pemilik atas tanah\_aquo, sehingga PARA PENGGUGAT tidak ada hubungan hukumnya dengan Akta Jual Beli tersebut diatas. Oleh karena PARA PENGGUGAT tidak ada hubungan hukumnya dengan akta jual beli tersebut diatas, maka PARA PENGGUGAT tidak berhak menyatakan ke-empat akta jual beli tersebut diatas tidak sah.

Apalagi ke-empat akta jual beli tersebut diatas telah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan telah dilakukan sesuai prosedur hukum (*due process of law*). Maka demi hukum Akta Jual Beli tersebut diatas sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT I berdasarkan SHGB No. 1864/ Pondok Jaya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M<sup>2</sup> karena pembelian dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I).



Bahwa Akta Jual Beli tersebut ditandatangani di depan PPAT, artinya Akta Jual Beli tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*), sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 – 4 – 1979 yang menyatakan:

***“Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”***

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa proses peralihan (jual beli) atas tanah aquo dilakukan telah sesuai prosedur hukum (*due process of law*), dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, sehingga saat ini tanah tersebut adalah sah milik TERGUGAT I (PT. Jaya Real Property);

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 menyatakan:

*“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerd atau hukum adat-1 c, jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riuel dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam pasal 19 PP No.10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk Jual Beli dalam KUHPerd/ hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria”.*

Bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

*“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.*

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

*“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.*

Sesuai dengan pasal 1868 KUHPerd data yang menyatakan:



*“suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya”*

Oleh karena Akta Jual Beli tersebut dibuat telah sesuai prosedur hukum, maka Akta Jual Beli tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan demikian harus mendapat perlindungan hukum. Sesuai juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang pada pokoknya menyatakan :

***“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”***

25 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 6 halaman 9, (i.c. karena petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 7) yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa **penolakan** tersebut karena pernyataan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI adalah kewenangan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara.

Bahwa terlebih lagi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI penerbitannya telah melalui proses yang sesuai aturan hukum (*due process of law*) yang in casu sudah tidak dapat diganggu gugat lagi karena dalam **waktu 5 tahun** sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, PARA PENGGUGAT **tidak** mengajukan keberatan kepada TERGUGAT I, sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang, atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan*



*itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut **apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak** mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut ”*

Berdasarkan hal tersebut maka SHGB No. 1864/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M<sup>2</sup> karena pembelian dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012 **Demi hukum sudah tidak dapat diganggu gugat lagi, dan dinyatakan sah milik PT. Jaya Real Property (TERGUGAT I) ;**

26 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 7 halaman 9, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 8) yang menyatakan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III atau siapapun yang menerima hak dari padanya untuk mengosokan tanpa syarat atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Provinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M<sup>2</sup> (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dan menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan **SHGB No. 1864/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M<sup>2</sup> karena pembelian dari TERGUGAT II**



berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012. Artinya PARA PENGGUGAT **tidak** mempunyai hak atas tanah aquo, PARA PENGGUGAT adalah bukan ahli waris NOIN BIN MENON tetap PARA PENGGUGAT selaku ahli waris SENAN HR. Artinya tidak ada dasar hukum antara tanah aquo dengan PARA PENGGUGAT, karena PARA PENGGUGAT bukan ahli waris dari NOIN BIN MENON.

Bahwa penolakan tersebut karena tanah tersebut **bukan** atas nama PARA PENGGUGAT jadi bagaimana mungkin dapat diserahkan kepada PARA PENGGUGAT. Oleh karenanya petitum butir ini demi hukum harus ditolak.

27 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 8 halaman 9, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 9) yang menyatakan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar RP. 35.880.000.000,- (tiga puluh lima milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 37.880.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);

Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I terhadap PARA PENGGUGAT, maka tidak ada kerugian yang diakibatkan oleh TERGUGAT I, dengan demikian tidak berdasar hukum PARA PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum dan memohon agar menghukum TERGUGAT I membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana petitum gugatan diatas, terlebih bahwa PARA PENGGUGAT **bukanlah** pemilik atas tanah aquo. maka petitum yang meminta ganti rugi tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

28 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 9 halaman 10,



(i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 10) yang menyatakan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini.

Bahwa oleh karena TERGUGAT I **tidak** terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PARA PENGGUGAT, sehingga tidak beralasan hukum pula TERGUGAT I dibebankan membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT I lalai melakukan Putusan Pengadilan.

Apalagi Tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) ini **tidak** berdasarkan hukum karena tuntutan sejumlah uang **tidak dapat** dituntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 yang pada pokoknya menyatakan:

*“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang (*dwangsom*) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”.*

Oleh karena itu TERGUGAT I mohon agar petitum PARA PENGGUGAT pada butir ini harus dinyatakan ditolak.

29 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 9 halaman 10, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 10) yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun PARA TERGUGAT melaksanakan verzet, banding atau kasasi;

**Bahwa keinginan PENGGUGAT yang menginginkan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan**



**kasasi adalah sangat bertentangan dengan SEMA No. 05 tahun 1978 tentang  
uitvoerbaar bij voorraad;**

30 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 12 halaman 10, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 13) yang menyatakan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa penolakan tersebut karena PARA PENGGUGAT dipihak yang tidak berhak atas tanah aquo tetapi mengajukan gugatan, maka yang dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini adalah PARA PENGGUGAT.

**31 Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT I bukan diakui tetapi karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I.**

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menangani Perkara aquo, menyatakan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar semua biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menangani perkara aquo berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

**Jawaban Tergugat II sekarang Pembanding II:**

**DALAM EKSEPSI**



**A YANG BERWENANG UNTUK MENGADILI GUGATAN AQUO ADALAH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

- 1 Bahwa dalam angka 10 gugatannya, Para Penggugat menyatakan penerbitan SHGB 1864 tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian menurut Para Penggugat, SHGB 1864 beserta pecahannya yaitu SHGB No. 02100 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 2 Bahwa pernyataan Para penggugat sebagaimana disebutkan di atas tidak tepat diajukan melalui Pengadilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang, karena jelas untuk menentukan mengenai sah atau tidaknya penerbitan sebuah sertifikat adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, karena SHGB No. 1864 adalah merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 dan terakhir oleh Undang-undang No. 51 Tahun 2009 (“UU Peratun”);
- 3 Bahwa oleh karena SHGB No. 1864 tersebut merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka Para Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya SHGB No. 1864 tersebut dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 53 UU Peratun;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohonkan agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan tidak berwenang mengadili gugatan *a quo*.

**B GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (EKSEPSI *OBSCUR LIBEL*)**

Bahwa *quod non* Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan memutuskan gugatan aquo, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ini sangat tidak jelas dan kabur sebagaimana penjelasan di bawah ini.

- 4 Bahwa di dalam angka 1 gugatannya, Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah adat C. 973 Persil 49 D.II dengan luas kurang lebih **5.980 M2** (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya RT. 02 RW. 05 (“Tanah Girik C 973”) dan di dalam angka 6 gugatannya menyatakan bahwa seluruh Tanah Girik C 973 tersebut telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864 (“SHGB No. 1864”) dan Sertifikat Hak Guna

Hal. 67 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Bangunan No. 02100 (“SHGB No. 02100”) dengan luas keseluruhan **5.265 M2** (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi);

5 Bahwa dari penjelasan angka 4 di atas nyata dan jelas adanya ketidakjelasan dan ketidaksesuaian mengenai luasan objek sengketa dalam gugatan aquo, karena luasan Tanah Girik C. 973 adalah berbeda dengan luasan keseluruhan yang terdapat pada SHGB No. 1864 dan SHGB 02100;

6 Bahwa selain luasan objek sengketa yang tidak jelas, Para Penggugat secara jelas mengakui bahwa **adanya perbedaan lokasi**, dalam angka 9 gugatannya Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa sebenarnya berada di Kelurahan Pondok Karya, sementara tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 1864 dan SHGB No. 02100 berada di Kelurahan Pondok Ranji, dengan demikian semakin jelas adanya keraguan-raguan dari pihak Para Penggugat untuk menentukan objek sengketa yang dianggap secara sepihak sebagai miliknya, padahal nyata dan jelas bahwa lokasi tanah sebagaimana dinyatakan dalam SHGB No. 1864 dan SHGB 02100 adalah berada di Kelurahan Pondok Karya;

7 Bahwa di dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan batas-batas Tanah Girik C. 973 adalah sebagai berikut:

Utara: Pagar tembok Plaza Bintaro;

Timur: Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan tanah milik Supriyadi;

Selatan: Jalan Nusa Jaya

Barat: Masjid As’Sunah dan tembok perumahan Bintaro Sektor 3A

Sementara lokasi tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 1864 mempunyai batas-batas sebagai berikut:

Utara: kompleks Jaya Real Property

Timur: tanah penduduk

Selatan: Jalan Desan/ jalan Nusa Jaya

Barat: Komplek Jaya Real

Ketidakjelasan batas-batas Tanah Girik C 973 yang didalilkan Para Penggugat berbeda dengan batas-batas SHGB No. 1864, sehingga hal tersebut menyebabkan obyek yang disengketakan oleh Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, bahkan dapat dikatakan Para Penggugat justru tidak mengetahui dimana letak tanah yang diklaimnya, dengan demikian dengan merujuk pada



Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979 menegaskan: “*Karena dari gugatan penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan Penggugat tidak dapat diterima*” (Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, tahun 1993, halaman 420) Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 menegaskan: “*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*” (Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, tahun 1993, halaman 421) Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 menegaskan: “*Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dinyatakan Obscuur Libel*” (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Cetakan Ketiga tahun 2005, halaman 450);

- 8 Bahwa ketidakjelasan gugatan aquo semakin nyata apabila dilihat dari petitum no. 3 yang meminta Pengadilan untuk **menyatakan menurut hukum bahwa Ny. Hj. Maanah; A. Achmad Yusuf Ashari; Sani; Rochyah Senan; Nuryati adalah para ahli waris almarhum Senan HR**, hal mana semakin membuat kabur materi gugatannya apakah ini merupakan sengketa kepemilikan tanah atau permohonan penetapan ahli waris Senan HR.

Berdasarkan uraian di atas, untuk itu kami mohon kiranya agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan gugatan Para Penggugat **tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)**.

#### DALAM POKOK PERKARA

**BAHWA PARA PENGGUGAT SECARA SEPIHAK TELAH MENGLAIM KEPEMILIKAN TANAH GIRIK C 973 PADAHAL SECARA JELAS TANAH TERSEBUT SUDAH MELEBUR MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK SEJAK TAHUN 1974.**

Tergugat II dengan tegas membantah dalil-dalil Para Penggugat point 1 hingga 6 dalam Gugatannya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Para Penggugat mendalilkan memiliki Tanah Girik C. 973 yang terdaftar atas nama Noin bin Menon sebagai harta warisan dari ayahnya almarhum yang bernama Senan HR dan diperoleh Para Pengugat selaku ahli

Hal. 69 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



waris sejak tahun 2001-2002, sedangkan perolehan Tanah Girik C 973 oleh almarhum Senan HR berasal dari tukar menukar tahun 1963 dengan almarhum Noin bin Menon, namun sangat aneh dan janggal disatu sisi Para Penggugat mengklaim kepemilikan atas Tanah Girik C 973 tersebut, namun disini lain Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahkan tidak ada satu dalil pun atau pernyataan dalam gugatan aquo yang menyatakan apakah kewajiban terhadap kepemilikan Tanah Girik C. 973 telah dipenuhi atau tidak oleh Para Penggugat;

2. Bahwa Para Pengugat terlalu mengada-ada dengan dalilnya yang menyatakan pada mulanya menguasai secara fisik Tanah Girik C 973 dan terkejut karena tiba-tiba di tahun 2013 pihak Tergugat I telah memasang plang dan memagarnya, seharusnya jika memang Para Penggugat benar sebagai pemilik menguasai secara fisik Tanah Girik C 973, pada saat tahun 1995 ketika Tergugat II melakukan pembebasan atas tanah-tanah di lokasi Desa/Kelurahan Pondok Karya tentu Para Penggugat sudah melakukan keberatan kepada Tergugat II dan bahkan pada saat tahun 1997 Tergugat II melakukan pelebaran jalan desa yang saat ini dikenal dengan Jalan Nusa Jaya, Para Penggugat sama sekali tidak melakukan protes ataupun permintaan klaim terhadap Tergugat II, sehingga sangat kuat patut diduga Para Penggugat sebenarnya sudah menyadari dan mengetahui bahwa Tanah Girik C 973 tersebut sudah lama bukan menjadi milik Para Penggugat ataupun milik almarhum Senan HR selaku ayah Para Penggugat;
3. Bahwa adalah salah besar dan tidak sesuai dengan fakta serta dokumen yang ada, pernyataan dan dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan keseluruhan tanah yang menjadi dasar terbitnya SHGB No. 1864 tersebut adalah berasal dari Tanah Girik C 973, karena sebagaimana penjelasan dalam eksepsi angka 4 di atas luas tanah yang disebutkan dalam Girik C 973 dan SHGB No. 1864 adalah berbeda, selain itu dasar penerbitan SHGB 1864 sama sekali tidak berasal dari Tanah Girik C 973 melainkan dari sebagian Tanah Girik C 973 yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 55 atas nama Ir. Sumardjo, No. 84 atas nama Ir. Sumardjo, No. 952 atas nama Wahjudi Bustam yang semuanya terbit pada tahun 1974;
4. Bahwa luasan tanah sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik tersebut diatas yang berasal dari sebagian tanah Girik C 973 luasannya hanya 1.347 M2 (seribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi), sehingga dengan



demikian adalah keliru apabila Para Penggugat tetap mendalilkan bahwa tanah yang tercantum dalam SHGB 1864 tersebut berasal seluruhnya dari Tanah Girik C 973.

- 5 Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka merupakan kesalahan dan tidak sesuai dengan fakta hukum apabila Para Penggugat masih mendalilkan Tanah Girik C 973 adalah miliknya yang jelas-jelas keberadaannya juga telah beralih kepada pihak ketiga ditahun 1974 dimana saat almarhum Senan HR juga masih hidup dan bahkan sebagian tanah tersebut telah bersertifikat hak milik.

**BAHWA TERGUGAT II TELAH MEMENUHI PROSEDUR SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU SEHUBUNGAN DENGAN PROSES PENERBITAN PENERBITAN SHGB NO. 1864**

Tergugat II dengan tegas membantah dalil-dalil Para Penggugat point 7 hingga 11 dalam gugatannya sebagai berikut:

- 6 Bahwa dalam gugatannya khususnya angka 7 secara jelas Para Penggugat menyebutkan luas tanah dalam SHGB No. 1864 adalah 4.843 M2 (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) dan luas dalam SHGB No. 02100 adalah 422 M2 (empat ratus dua puluh dua meter persegi) sehingga secara keseluruhan total seluas 5.265 M2 (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), luas tanah tersebut sama persis dengan luas tanah sebagaimana yang tercantum dalam SHGB No. 1864 yang dimohonkan oleh Tergugat II pada sekitar tahun 1997 dan luas tersebut sama sekali berbeda dengan luas Tanah Girik C 973 yaitu seluas 5.980 M2 yang didalilkan oleh Para Penggugat;
- 7 Bahwa sebelum mengajukan permohonan pensertifikatan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 1864, Tergugat II telah sedemikian rupa memenuhi semua syarat dan prosedur yang berlaku dalam proses permohonan dan pendaftaran hak atas tanah yang pada saat itu diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (saat ini yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997);
- 8 Bahwa Tergugat II telah mendapatkan Ijin Lokasi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. S.K. 460.04-SK. 105.P tanggal 19 Mei 1994 dan

Hal. 71 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



diperpanjang masa berlakunya melalui S.K No. 460.04 – S.K. 109 P tanggal 28 Juni 1995 (“Ijin Lokasi”) (mengutip dan sesuai dengan Gambar Situasi yang dimiliki oleh Tergugat II) dan merujuk pada Ijin Lokasi tersebut Tergugat II telah memiliki dasar hukum untuk membebaskan tanah-tanah yang akan diajukan untuk kepentingan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

9 Bahwa sekitar tahun 1995 dan 1996, Tergugat II telah melakukan pembebasan dan hal ini dibuktikan dengan adanya:

- i SPH - 593/727/Kec.Pd.A/1995 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Sertifikat **Hak Milik 55/GS.875/1974 (Girik C. 973)** luas tanah **455 M2**
- ii SPH - 593/255-SPPH/KEC.PD.A/1996 tanggal 18 Juni 1996 asal tanah Sertifikat Hak Milik No. 56/GS.876/1974 (Girik C 383) luas tanah 453 M2
- iii SPH - 702- SPH.Kec.Pd.A/95 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Sertifikat **Hak Milik No. 84/GS.3098/1974 (Girik C. 973)** luas tanah **422 M2**
- iv SPH - 704- SPH.Kec.Pd.A/95 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Sertifikat **Hak Milik No. 952/GS.2134/1976 (Girik C. 973)** luas tanah **470 M2**
- v SPH – 593/729/Kec.Pd.A/1995 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C. 1743, luas tanah 695 M2
- vi SPH - 700- SPH.Kec.Pd.A/95 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C. 1535, luas tanah 935 M2
- vii SPH – 593/728/Kec.Pd.A/1995 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C. 1568, luas tanah 435 M2
- viii SPH – 593/01-KEC.PD.A/1996 tanggal 24 Januari 1996 asal tanah Girik C. 1505, luas tanah 1.045 M2
- ix SPH – 593/02/KEC.PD.A/1996 tanggal 24 Januari 1996 asal tanah Girik C. 1505, luas tanah 355 M2

Selanjutnya seluruh SPH diatas disebut sebagai SPH Dasar SHGB No. 1864



Keseluruhan warkah asli SPH Dasar SHGB No. 1864 tersebut saat ini tidak berada dalam kekuasaan Tergugat II namun sudah berada pada Turut Tergugat VII pada saat pelaksanaan proses pensertifikatan SHGB No. 1864;

- 10 Bahwa sangat nyata dan terang benderang proses penerbitan SHGB No. 1864 untuk kepentingan Tergugat II tersebut sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan bahkan jelas terlihat bahwa Tanah Girik C 973 tersebut adalah merupakan bagian kecil sebagai dasar timbulnya SHGB No. 1864 bahkan bukan murni dari Tanah Girik C 973, melainkan pembelian dan/ atau pembebasan yang dilakukan oleh Tergugat II berasal dari Sertifikat Hak Milik sebagaimana yang telah dijelaskan dalam angka 3 di atas;
- 11 Bahwa mungkin saja pernyataan H. Nadjih semasa hidupnya yang menurut Para Penggugat dibuat tanggal 18 Nopember 2002 tersebut menyatakan bahwa Tanah Girik C 973 tidak termasuk areal pembebasan Tergugat II, karena memang faktanya sejak tahun 1974 Tanah Girik C 973 khususnya yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 1864 untuk kepentingan Tergugat II sudah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Ir. Sumardjo dan Wahjudi Bustam;
- 12 Bahwa oleh karena terbitnya SHGB No. 1864 tersebut telah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku dan bahkan segala kewajiban yang terkait dengan proses penerbitan tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat II juga kewajiban pembayaran pajak atas tanah telah dipenuhi oleh Tergugat II maka dengan penuh itikad baik Tergugat II pada tahun 2000 telah menjual sebagian tanah SHGB No. 1864 yaitu seluas 422 M2 kepada Tergugat V, sehingga terbit SHGB 02100 sebagai pecahan SHGB No. 1864 dan pada tahun 2012 Tergugat II telah menjual seluruh sisa tanah yang tercantum dalam SHGB No. 1864 kepada Tergugat I;
- 13 Bahwa seluruh penjualan tanah sebagaimana dimaksud dalam angka 12 di atas telah dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan sesuai dengan hukum yang berlaku dan memang sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap keabsahan dokumen maupun fakta yang ada oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV;
- 14 Bahwa dengan berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalil dan pernyataan Para Penggugat yang menganggap sebagai pemilik atas Tanah Girik C 973 gugur

Hal. 73 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



dengan sendirinya karena tidak sesuai dengan fakta dan tidak berdasarkan hukum yang berlaku.

**Dalil perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat karena tanah Girik C. 973 yang diklaim oleh Para Penggugat sebagai miliknya sejak tahun 1974 telah berubah menjadi Hak Milik dan tidak ada bukti lain yang menyatakan Para Penggugat membayarkan kewajiban atas kepemilikan tanah tersebut sejak tahun 1963 sampai dengan saat ini ;**

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam point 12 sampai dengan 14 gugatannya yang menyatakan Tergugat II bersama-sama para tergugat lainnya telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

15 Bahwa untuk membuktikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Para Penggugat harus membuktikan Tergugat telah memenuhi semua unsur yang dipersyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara antara lain :

**i Adanya perbuatan melawan hukum**

Bahwa dalam angka 12 gugatannya Para Penggugat berusaha kembali menggambarkan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat II dan para Tergugat lainnya, dimana telah dinyatakan bahwa Tergugat II telah merekayasa dan memplot Tanah Girik C 973 menjadi bagian dalam SHGB No. 1864, menguasai tanah yang diklaim oleh Para Penggugat sebagai milik mereka, namun fakta-fakta dan bukti-bukti dokumen serta dasar hukum membuktikan bahwa ketika dilakukan pemebabasan oleh Tergugat II Tanah Girik C 973 yang diklaim oleh Para Penggugat tersebut sudah sejak tahun 1974 menjadi sertifikat hak milik atas nama pihak ketiga dan bahkan Para Penggugat sendiri dalam gugatannya tidak mampu membuktikan adanya pelaksanaan pembayaran kewajiban atas Tanah Girik C 973, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat II khususnya yang melakukan pensertifikatan SHGB Nno. 1864 dan selanjutnya melakukan peralihan hak atas tanah kepada Tergugat I dan Tergugat V bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Dengan berdasarkan penjelasan diatas maka unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dituduhkan Para Penggugat tidak terbukti;



ii *Adanya Kesalahan*

Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II khususnya melakukan proses pensertifikatan SHGB No. 1864 dan saat ini telah mengalihkan kepada Tergugat I dan Tergugat V bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak ada satu peraturan atau norma yang telah dilanggar oleh Tergugat II, sehingga dengan demikian unsur kesalahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KHUPerdata tidak terbukti;

iii *Adanya kerugian*

Bahwa karena Para Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan dan mendalilkan adanya pelaksanaan kewajiban pembayaran atas Tanah Girik C 973 atau bahkan setidaknya-tidaknya menguasai sejak tahun 1963 tersebut, sementara Tergugat II dapat secara jelas menyatakan dasar pensertifikatan SGHB No. 1864 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dengan demikian kerugian yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi tidak berdasarkan fakta dan hukum dan bahkan terkesan mengada-ada karena mendasarkan pada taksiran harga jual yang seharusnya berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), sedangkan Para Penggugat tidak dapat membuktikan telah melakukan pembayaran pajak atas tanah yang diklaim merupakan miliknya;

iv *Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian*

Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dengan demikian kerugian yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi tidak berdasar dan tidak memiliki hubungan kausal antara yang satu dengan yang lain. Untuk itu, oleh karena ketiga unsur di atas jelas tidak terpenuhi dan tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, maka Tergugat II tidak perlu membuktikan dan mendalilkan lebih jauh lagi terhadap unsur ini, karena tidak ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian sebagaimana telah didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya.

Hal. 75 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



16 Bahwa oleh karena seluruh unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat tidak terbukti dengan benar dan sah secara hukum maka adalah wajar dan beralasan hukum jika Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

**Permohonan mengenai Sita Jaminan, Uit Verbaar Bij Vorraad dan Dwangsom yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum, tidak beralasan dan tidak masuk akal ;**

17 Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam point 15, 16 dan 17 Gugatannya dengan merujuk pada Buku Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), karangan M. Yahya Harahap, terbitan Pustaka, 1990 halaman 35 bahwa yang berwenang untuk menentukan dan menilai *persangkaan yang beralasan* sebagaimana dimaksud dalam huruf a adalah Hakim dan bukan Penggugat, **karena hakim mengerti dan memahami posisinya dalam pencarian fakta yang dapat digunakan untuk membuktikan atau mendukung persangkaan tentang adanya maksud Tergugat apabila hendak menggelapkan barang terperkara atau harta kekayaannya.**

Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44), dimana pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa: *“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”*

Bahwa masih dalam buku yang sama halaman 36: *“Suatu persangkaan yang dapat mendukung alasan pengabulan sita jaminan, harus ada batas*



*minimalnya. Sedangkan batas minimal yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan dimaksud adalah:*

- *ada fakta yang mendukung persangkaan;*
- *atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;*
- *dan fakta atau petunjuk itu harus masuk akal”.*

18 Bahwa dengan melihat penjelasan di atas, maka permohonan sita jaminan terhadap Tanah Girik C 973 yang diklaim milik Para Penggugat berada di tanah sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 1864 dan SHGB No. 02100 sebagaimana yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, *merupakan permohonan penyitaan yang tidak masuk akal dan tidak sah menurut hukum karena tidak didukung fakta atau petunjuk-petunjuk yang masuk akal karena justru dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat adalah kabur, bertentangan dengan peraturan perundangan dan secara fakta keberadaan Tanah Girik C 973 tersebut sebagian sudah melebur menjadi sertifikat hak milik (sebagaimana termuat di halaman 37 Buku “Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)”, karangan M. Yahya Harahap, terbitan Pustaka, 1990), karena berdasarkan penjelasan sebelumnya telah terang dan jelas bahwa alas hak tanah yang tercantum dalam SHGB No. 1864 tersebut bukan berasal dari Tanah Girik C. 973, dan saat ini sudah milik Tergugat I dan Tergugat III;*

19 Bahwa mengenai tuntutan serta merta atau permohonan *uit verbaar bij vorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat pada posita gugatan point 17 dan petitum gugatannya point 10 adalah tidak beralasan, karena tidak didukung oleh bukti-bukti otentik yang mendukung tuntutan tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR jo 54 RV. Karena syarat adanya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu yaitu:

- apabila putusan tersebut didasarkan atas akta otentik;
- apabila putusan didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa akta tersebut digunakan, atau secara syah dianggap diakui;
- apabila telah ada penghukuman dengan suatu putusan, yang tidak dapat dilawan atau dibanding lagi.

Hal. 77 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Selain persyaratan tersebut di atas, pembatasan pemberian putusan serta merta diperkuat dalam Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000.

Bahwa permohonan Para Penggugat untuk mengajukan putusan serta merta adalah sangat mengada-ada dan tidak relevan dengan syarat atau dasar diajukannya suatu permohonan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, dimana tidak ada satupun dari persyaratan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagaimana diuraikan di atas dapat dipenuhi oleh Para Penggugat, disamping itu dasar tuntutan yang diajukan Para Penggugat juga sejak awal tidak relevan, tidak jelas, tidak berdasar hukum dan bahkan bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, dengan demikian permohonan Para Penggugat tersebut patut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

**20** Bahwa dengan tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dengan demikian tuntutan mengenai uang paksa atau *dwangsom*, sebagaimana yang dimintakan oleh Para Penggugat dalam posita point 16 dan petitum point 9 menjadi tidak berdasar hukum, dengan demikian tuntutan Para Penggugat tersebut patut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

Berdasarkan fakta-fakta, dasar hukum sebagaimana diuraikan di atas maka dengan ini Tergugat memohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim Perkara No. 565/Pdt/ G/2013/PN.TNG berkenan untuk memutuskan:

#### **DALAM EKSEPSI :**

- 1 Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan memutus gugatan aquo;
- 3 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verlaard*) dan/atau ditolak.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verlaard*);



- 2 Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
- 3 Menyatakan keberadaan Tanah Girik C 973 telah digantikan dengan Sertifikat Hak Milik sejak tahun 1974
- 4 Menyatakan Almarhum Senan HR tidak berhak memiliki/ menguasai atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Tanah Girik C 973 karena keberadaan Tanah Girik C 973 sudah digantikan oleh Sertifikat Hak Milik tahun 1974;
- 5 Menyatakan Para Penggugat atau seluruh Ahli Waris Almarhum Senan HR tidak berhak memiliki/ menguasai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Tanah Girik C 973 karena keberadaan Tanah Girik C 973 sudah digantikan oleh Sertifikat Hak Milik tahun 1974;
- 6 Menyatakan Akta Jual Beli No.44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No.137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, Akta Jual Beli No.208/2012 tertanggal 29 Nopember 2012, dan Akta jual beli No.206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
- 7 Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya

Hal. 79 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



atas nama PT Jaya Real Property,Tbk dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.02100/Pondok Karya atas nama Ir.Dewa Gde Dwiadnya dan Ny.Siti Wardani adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;

- 8 Menolak seluruh permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat;
- 9 Menolak permohonan Sita Jaminan dan uang paksa yang diajukan oleh Para Penggugat;
- 10 Menolak permohonan Para Penggugat untuk dapat menjalankan putusan terlebih dahulu;
- 11 Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

**ATAU**

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Tergugat III sekarang Pembanding III :**

DALAM EKSEPSI:

**1 GUGATAN PARA PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

**Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT telah masuk dalam kompetensi absolute Pengadilan Tata Usaha Negara karena dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 10 hlm 6 yang pada pokoknya mengatakan**



*Penerbitan SHGB No. 1864 tidak prosedur maka sertipikat No. 1864 (termasuk sertifikat pemecahan dari SHGB No. 02100) tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum”.*

Selanjutnya dalam petitumnya point 6 hlm 9 PARA PENGGUGAT meminta agar:

*“Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. Dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”.*

Dari kedua pernyataan PARA PENGGUGAT baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang meminta Pengadilan Negeri Tangerang untuk mencabut SHGB No. 1864 (termasuk sertifikat pemecahan dari SHGB No. 02100) adalah SALAH dan KELIRU karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah merupakan “KEPUTUSAN BADAN ATAU PEJABAT TATA USAHA NEGARA”, mengingat yang mengeluarkan keputusan tersebut adalah “KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG” sehingga gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT harus ditujukan kepada PENGADILAN TATA USAHA NEGARA dan BUKAN pada PENGADILAN NEGERI TANGERANG karena Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha negara yang bersifat KONRET, INDIVIDUAL DAN FINAL, yang untuk membatalkannya harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

Sedangkan PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada PENGADILAN NEGERI TANGERANG, dalam hal mana Pengadilan umum tidak berwenang membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan tidak berwenang secara absolut (*Kompetensi Absolut*) mengadili perkara gugatan a quo.



Oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan menyatakan tidak berwenang secara absolut (*kompetnsi absolut*) megadili perkara a quo.

**1 GUGATAN PARA PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN (PREMATUR).**

**Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:**

*“Menyatakan menurut hukum, bahwa:*

*a Ny. Hj. MAANIH;*

*a H. ACHMAD YUSUF ASHARI;*

*b SANI;*

*c ROCHYAH SENAN;*

*d NURYATI*

*Adalah para ahli waris almarhum SENAN HR”*

**Petitum tersebut adalah prematur karena** seharusnya terlebih dahulu mengajukan permohonan penetapan waris ke Pengadilan Agama terlebih dahulu, setelah dinyatakan selaku ahli waris oleh Pengadilan Agama, baru dapat mengajukan gugatan yang lainnya agar mempunyai legal standing/ hubungan hukum atas tanah yang digugatny. **Setelah itu baru dapat mengajukan gugatan tentang harta pewaris SENAN HR atau gugatan administrasi tentang harta pewaris SENAN HR atau gugatan perbuatan melawan hukum.**

Bahwa oleh karena dalam gugatan PARA PENGGUGAT **tidak** diikuti dengan Akta Waris atau Fatwa Waris dari Pengadilan Agama sebagaimana diatas, maka gugatan PARA PENGGUGAT belum waktunya diajukan (*prematuur*) karena **belum** adanya Penetapan Waris atau Fatwa Waris dari Pengadilan Agama sebagaimana tersebut diatas dalam mengajukan ~~mengajukan~~ gugatan aquo. Seharus meminta ditetapkan sebagai ahli waris terlebih dahulu melalui Pengadilan Agama, setelah itu baru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara aquo.

Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT belum waktunya diajukan (*prematuur*), maka sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



**1 GUGATAN PARA PENGGUGAT MASUK DALAM  
KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN AGAMA.**

**Dalam gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana pada bagian petitum  
butir 3 halaman 8 berbunyi:**

*“Menyatakan menurut hukum, bahwa*

- a Ny. Hj. MAANIH;*
- b H. ACHMAD YUSUF  
ASHARI;*

- c. SANI;*
- c ROCHYAH SENAN;*
- d NURYATI*

*Adalah para ahli waris almarhum SENAN HR”*

**Bahwa dalam petitum tersebut diatas PARA PENGGUGAT dan NY. Hj. MAANIH ingin dinyatakan dirinya sebagai ahli waris dari almarhum SENAN HR, hal tersebut adalah sudah menyangkut kompetensi PENGADILAN AGAMA karena PARA PENGGUGAT beragama Islam, sehingga yang berwenang menyatakan sebagai ahli waris atau tidak adalah kewenangan Pengadilan Agama, bukan kewenangan Pengadilan Negeri. Oleh karena permintaan PARA PENGGUGAT dalam petitum tersebut minta ditetapkan sebagai ahli waris almarhum dari SENAN HR, maka hal tersebut sudah menyangkut kompetensi absolut Pengadilan Agama. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, yang berbunyi:**

*“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama*

*Islam di bidang:*

- a Perkawinan;*
- b Waris;*
- c Wasiat;*
- d Hibah;*
- e. Wakaf;*
- e Zakat;*
- f Infaq;*
- g Shadaqah; dan*
- h Ekonomi syari’ah.*



Hal tersebut diatas sesuai pula dengan ketentuan **Pasal 2** Undang-Undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, yang berbunyi:

*“Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu dimaksud dalam undang-undang ini”*

Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT telah masuk pada ranah perkara tertentu sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Peradilan Agama, maka gugatan PARA PENGGUGAT **telah masuk kepada Kompetensi Absolut Pengadilan Agama.**

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 188 Kompilasi Hukum Islam tersebut, karena yang digugat oleh PARA PENGGUGAT adalah tentang Gugatan Warisan, maka seharusnya gugatan diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama.

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 368 K/AG/1995 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 51 K/AG/1999 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **menyangkut masalah kewarisan, maka personal ke Islamian ditentukan oleh Agama yang dipeluk oleh pewaris**, karena Pewaris maupun PARA PENGGUGAT dalam perkara ini adalah kesemuanya beragama Islam dan yang menjadi pokok persoalan adalah menyangkut warisan, maka dengan sendirinya mereka tunduk pada stelsel Hukum Islam sehingga perkara ini diperiksa dan diadili oleh **Pengadilan Agama.**

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT petitum ke – 3, *in casu* adalah wewenang Pengadilan Agama dan **tidak** termasuk wewenang Pengadilan Umum untuk menentukannya, oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT harus tidak dapat dikabulkan, sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.295 K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975 menyatakan:

*“Karena dalam gugatan PENGGUGAT petitum ke – 2 dari surat gugatan mengenai waris mewaris yang **tidak** termasuk wewenang Pengadilan Umum untuk menentukannya, permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan”*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan PARA PENGGUGAT sudah masuk kepada **Kompetensi Absolut Pengadilan Agama**, oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



**1 GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN KUMULATIF GUGATAN (DUA GUGATAN TIDAK DAPAT DIGABUNG JADI SATU)**

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT ternyata merupakan gabungan (*kumulatif*) gugatan, sebagaimana uraian sebagai berikut:

a. Dalam perihal surat gugatan tertulis adalah tentang GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

a Dalam dalam POSITA sebagian yang menceritakan tentang **WARISAN**, juga dalam PETITUM, dimana PARA PENGGUGAT minta dinyatakan sebagai ahli waris. Artinya gugatan tersebut perihal tentang WARISAN.

b **Tetapi disisi lain**, dalam POSITA juga sebagian menceritakan tentang adanya suatu peristiwa perbuatan melawan hukum dan juga peristiwa warisan serta dalam PETITUM meminta agar TERGUGAT III dinyatakan melakukan **Perbuatan Melawan Hukum dan PARA PENGGUGAT meminta dinyatakan selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan hal tersebut berarti jelas gugatan PARA PENGGUGAT **merupakan kumulatif gugatan yang berbeda dan tidak berhubungan satu sama lainnya**, dimana disatu sisi meminta agar **dinyatakan sebagai ahli waris**, tetapi disisi lain meminta agar TERGUGAT III **dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum**. Artinya **telah terjadinya kumulatif gugatan** atau dua gugatan digabung menjadi satu. **PADAHAL seharusnya dua gugatan tidak dapat digabung**. Jadi **seharusnya satu persatu secara terpisah**, yaitu gugatan tentang warisan tersendiri dan gugatan tentang perbuatan melawan hukum juga tersendiri.

Bahwa dua buah gugatan sebagaimana tersebut diatas diatur oleh dua sistem hukum acara yang berbeda yaitu : tentang **Waris**, Perkaranya diatur dalam Undang-Undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (yang hukum acaranya atau putusnya melalui Pengadilan Agama), **sedangkan** perkara yang satunya lagi tentang **Perbuatan Melawan Hukum**, berdasarkan atas pasal 1365 KUHPerduta yang putusnya melalui Pengadilan Umum. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain, maka Hakim **tidak dapat** menggabungkan kedua



gugatan tersebut (*vide*: **Yurisprudensi No. 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972**).

Oleh karena dalam gugatan PARA PENGGUGAT telah terjadi dua gugatan digabung menjadi satu, sedangkan seharusnya dilakukan secara terpisah, **maka dua gugatan tidak dapat digabung menjadi satu**. Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972**, menyatakan:

*“Dua buah gugatan yang berkaitan satu sama lain, namun masing-masing gugatan ini ternyata diatur oleh sistem hukum acara yang berbeda, yaitu : Perkara yang satu diatur dalam UU No. 21 tahun 1961 tentang Merek, yang putusannya tidak ada upaya banding. Sedangkan perkara yang satunya lagi tentang tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 BW yang putusannya ada upaya banding. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain maka hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut”*

Sesuai juga dengan **Yurisprudensi No. 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977**, menyatakan:

*“Karena antara Tergugat 1 s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan yang lain, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu gugatan, seharusnya mereka digugat satu per satu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

#### **5. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).**

**Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:**

*“Menyatakan menurut hukum, bahwa*

- a Ny. Hj. MAANIH;*
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;*
- c SANI;*
- d ROCHYAH SENAN;*
- e NURYATI*

*Adalah para ahli waris almarhum SENAN HR”*

**Atas permintaan dalam petitum tersebut menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT terdiri dari:**



- a Ny. Hj. MAANIH;
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;
- c SANI;
- d ROCHYAH SENAN;
- e NURYATI

Karena semuanya mengaku sebagai ahli waris SENAN HR

Sedangkan dalam gugatan aquo hanya terdiri dari:

- a H. ACHMAD YUSUF ASHARI;
- b SANI;
- c ROCHYAH SENAN;
- d NURYATI

Berdasarkan hal tersebut membuktikan gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak karena Ny. Hj. MAANIH tidak ikut selaku PARA PENGGUGAT, padahal PARA PENGGUGAT mengakui bahwa Ny. Hj. MAANIH adalah salah satu dari ahli waris SENAN HR yang seharusnya turut serta dalam gugatan aquo. Berdasarkan hal tersebut gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak karena tidak melibatkan Ny. Hj. MAANIH selaku Penggugat.

Terlebih lagi dalam posita gugatan butir 2 tersebut dimana PARA PENGGUGAT menyatakan Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh PARA PENGGUGAT dan Ny. Hj. MAANIH, karena warisan dari almarhum ayah PARA PENGGUGAT dan suami, yang bernama SENAN HR. berarti Ny. Hj. MAANIH adalah selaku isteri dari SENAN HR yang mempunyai hak waris paling besar dari pada PARA PENGGUGAT. sedangkan Ny. Hj. MAANIH dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak sebagai pihak dalam perkara aquo. Padahal posisi Ny. Hj. MAANIH begitu besar, ini membuktikan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak.

Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 – 3 –1982 menentukan:

*“Gugatan harus di nyatakan tidak dapat di terima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam gugatan”*

Diperkuat juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 – 8 – 1985 menyatakan :



*“Gugatan **tidak** dapat diterima karena dalam perkara ini PARA PENGGUGAT **seharusnya** menggugat **semua** ahli waris almarhum, bukan hanya Tergugat”*

Tanpa digugatnya Ny. **Hj. MAANIH** sebagaimana tersebut diatas gugatan menjadi kurang pihak, sehingga akan menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari bagi Pengadilan dalam hal pelaksanaan eksekusinya yang tidak menutup kemungkinan adanya perlawanan bagi pihak-pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo yaitu NY. HJ. MAANIH. Artinya **dengan** tidak digugatnya Ny. **Hj. MAANIH** akan menghambat pelaksanaan eksekusi **karena** Ny. **Hj. MAANIH** tidak tunduk **pada putusan. Sehingga akan sulit untuk dilakukan pengosongan karena putusan pengadilan tidak mengikat kepada Ny. Hj. MAANIH yang bukan pihak dalam perkara a quo.**

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak, karenanya demi hukum acara gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **5 GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM).**

Bahwa ADA beberapa gugatan PARA PENGGUGAT yang kabur dan tidak jelas, yaitu sebagai berikut:

a Dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah PARA PENGGUGAT berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON.

**SEDANGKAN** disisi lain PARA PENGGUGAT pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya **PARA PENGGUGAT** mengatakan mengaku selaku ahli waris dari SENAN HR dan ingin dinyatakan selaku ahli waris dari SENAN HR.

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON** dengan dasar keahliwarisan dimana **PARA PENGGUGAT** adalah selaku ahli waris **SENAN HR** tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.



gugatan Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

b Dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum, apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau warisan, *in casu* tidak dijelaskan dalam gugatan dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, *dus* karenanya tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa PARA PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah sengketa. *in casu* dikategorikan sebagai gugatan kabur karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Sepintas lalu uraian dalil gugatan PARA PENGGUGAT dianggap jelas, tetapi didalamnya ada permasalahan sengketa warisan diantara **dua kelompok** yaitu:

- **Kelompok pertama yaitu Ny. Hj. MAANIH yang dalam hal ini tidak sebagai pihak dalam gugatan PARA PENGGUGAT.**
- **Kelompok kedua yaitu:**
  - a **H. ACHMAD YUSUF ASHARI;**
  - b **SANI;**
  - c **ROCHYAH SENAN;**
  - d **NURYATI**

**Yang dalam hal ini mengajukan gugatan.**

- **Dan ada juga kelompok ahli waris dari NOIN bin MENON.**

Sesuai dengan Doktrin hukum yang menyatakan: Posita atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bebaalde conclusie*). Sebagai contoh, Putusan MA. No. 250 K/Pdt/1984 dalam kasus tersebut, gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya). Selain itu, PENGGUGAT tidak diperoleh langsung dari kakeknya atau melalui orang tuanya sebagai warisan. Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. (M. Yahya Harahap, Hukum



Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedua tahun 2005, halaman 449).

**Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, SH., dalam bukunya :  
“Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (1997), halaman 17  
menyatakan:**

*“Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas”*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

- a Bahwa **gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas**, karena **gugatan PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan apa yang menjadi dasar/alasan TERGUGAT III dikatakan melakukan tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum “PMH”**.

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT III, sedangkan perihal gugatannya adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum. Sehingga menjadikan gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas. Padahal untuk menentukan seseorang atau badan hukum melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka **harus** mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Dari bunyi Pasal 1365 KUHPerdata tersebut dapatlah disimpulkan bahwa pada dasarnya terdapat 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- a Adanya Perbuatan Melawan Hukum
- b Adanya unsur kesalahan
- c Adanya unsur kerugian
- d Adanya hubungan sebab-akibat

Bahwa **gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas dan saling kontradiktif**, hal ini dibuktikan dari dalil PARA PENGGUGAT sendiri yaitu dalam POSITANYA point 1 hlm 3 yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah atau objek sengketa yaitu tanah girik C 973 yang terletak di wilayah



Propinsi Banten, Kota Tangerang Selsatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT 02, RW 05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanaan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), **seluas kurang lebih 5.980 M<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi).**

Sedangkan dalam posita point 7 hlm 5 yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No. 1864 dan SHBG No. 02100 (yang keduanya diklaim sebagai pemecahan dari tanah girik C 973) oleh PARA PENGGUGAT adalah masing-masing seluas 4.843 M<sup>2</sup> untuk SHGB No. 1864 dan seluas 422 M<sup>2</sup> untuk SHGB No. 02100, MAKA dengan kata lain tanah atau objek sengketa yang diklaim oleh PARA PENGGUGAT adalah **tidak sesuai** dengan tanah girik C 973 PARA PENGGUGAT, **karena** jika di jumlah SHBG No. 1864 yang seluas 4.843 M<sup>2</sup> dengan SHGB No. 02100 yang seluas 422 M<sup>2</sup> adalah seluas 5.265 M<sup>2</sup>. Berdasarkan hal tersebut gugatan PARA PENGGUGAT **tidak sinkron**. Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa dalam POSITA dan PETITUM gugatan mengenai warisan dan perbuatan melawan hukum, tetapi dalam POSITA **tidak** menjelaskan adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum tersebut, **sedangkan** dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara pada pokoknya mengatakan tiap perbuatan melawan hukum membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Tetapi dalam POSITA gugatan PARA PENGGUGAT tidak ada menjelaskan tentang adanya kerugian atas perbuatan melawan hukum tersebut, *in casu* PARA PENGGUGAT tidak mengalami kerugian, dengan demikian tidak ada unsur melakukan perbuatan melawan hukum. **Artinya kalau tidak ada kerugian, berarti tidak ada perbuatan melawan hukum.** Berdasarkan hal tersebut berarti gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*). Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



Dalam gugatan PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan atas tanah adat milik adat seluas 5.980 M<sup>2</sup>, Girik C No. 975 Persil 49 D II dan dalam POSITA gugatan PARA PENGGUGAT mengatakan TERGUGAT I dan III, melakukan perbuatan melawan hukum, dan dalam POSITA tersebut perbuatan melawan hukum tersebut tidak menjelaskan kerugian secara terperinci, artinya gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas.

Sesuai dengan Yurisprudensi No. 1075 K/ Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 mengatakan:

*“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut hukum acara perdata antara petitum dan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: “gugatan tidak dapat diterima”*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

- b Bahwa dalam PETITUM gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 8 terdapat butir 4 sampai dengan 2 kali, dimana disatu sisi pada butir 4 halaman 8 menyatakan selaku pemegang hak atas tanah aquo, sedangkan pada butir 4 halaman 8 juga menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah aquo.

Dengan terdapatnya butir 4 sampai dua kali sebagaimana tersebut diatas, menjadikan butir-butir yang berikutnya juga salah (kabur dan tidak jelas) sehingga dengan demikian maka gugatan Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## 6 PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING



Dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah PARA PENGGUGAT **berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama\_NOIN bin MENON.**

**SEDANGKAN** disisi lain PARA PENGGUGAT pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya **PARA PENGGUGAT selaku selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON** dengan dasar keahliwarisan dimana **PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.**

Oleh karena antara **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON dengan PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR** adalah suatu hal yang sangat berbeda (i.c. C 973 atas nama NOIN BIN MENON sedangkan PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris dari SENAN HR). Maka gugatan PARA PENGGUGAT **TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING dalam mengajukan gugatan terhadap perkara aquo, karena C 973 atas nama NOIN BIN MENON, sedangkan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan uraian tersebut diatas PARA PENGGUGAT **tidak mempunyai legal standing** dalam mengajukan gugatan terhadap perkara aquo. dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **7 GUGATAN PARA PENGGUGAT ERROR IN PERSONA**

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah PARA PENGGUGAT **berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON.**

**SEDANGKAN** disisi lain PARA PENGGUGAT pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya **PARA PENGGUGAT selaku selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON** dengan dasar



keahliwarisan dimana **PARA PENGGUGAT** adalah selaku ahli waris **SENAN HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.**

Oleh karena antara **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON,** sedangkan **PARA PENGGUGAT** adalah selaku ahli waris **SENAN HR** adalah suatu hal yang sangat berbeda (i.c. C 973 atas nama **NOIN BIN MENON** sedangkan **PARA PENGGUGAT** adalah selaku ahli waris dari **SENAN HR**). Maka **PARA PENGGUGAT error in persona** karena yang seharusnya mengajukan gugatan adalah ahli waris dari **NOIN BIN MENON.**

Terlebih lagi dalam gugatan **PARA PENGGUGAT** pada butir 3 halaman 4 yang menyatakan bahwa Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh almarhum **SENAN HR** tersebut dari almarhum **NOIN Bin MENON (TURUT TERGUGAT VI)** karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963. **Hal ini semakin membuktikan Tanah Girik C 973 atas nama NOIN Bin MENON, bukan** atas nama **SENAN HR.** artinya **tidak** ada peralihan Tukar Menukar Tanah Darat atas tanah aquo. Sehingga demi hukum **PARA PENGGUGAT error in persona** dalam mengajukan gugatan atas dasar tanah girik C. 973 karena telah jelas dan terang diakui oleh **PARA PENGGUGAT C. 973** atas nama **NOIN bin MENON.** Oleh karena tanah girik C. 973 atas nama **NOIN bin MENON,** maka **seharusnya mengajukan gugatan adalah ahli waris dari NOIN BIN MENON dan BUKAN PARA PENGGUGAT. Artinya gugatan PARA PENGGUGAT error in persona.**

Oleh karenanya gugatan **PARA PENGGUGAT error in persona.** Untuk itu gugatan **PARA PENGGUGAT** haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan :

**“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak.”**

Putusan Mahkamah Agung RI No.729 K/Sip/1975 tanggal 29 Nopember 1976 yang menyatakan :



*“karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat I, yang merupakan suatu badan Pemerintah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang diajukan oleh Penggugat, gugatan terhadap Tergugat I harus ditolak.”*

Berdasarkan hal tersebut **timbul ketidakpastian** mengenai orang atau pihak yang berperkara sebagai subjek hukum, berdasarkan hal tersebut gugatan **PENGGUGAT *error in persona***.

Sesuai doktrin hukum dari M. YAHYA HARAHAP mengatakan:

*Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscuur libel*, dalam arti orang yang digugat kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).*

(M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 54, Cetakan kedua tahun 2005).

Berdasarkan uraian tersebut diatas **PARA PENGGUGAT *error in persona***, dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan **PARA PENGGUGAT** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

#### **8 GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*).**

Dalam gugatan **PARA PENGGUGAT** pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah **PARA PENGGUGAT berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON.**

**SEDANGKAN** disisi lain **PARA PENGGUGAT** pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya **PARA PENGGUGAT selaku selaku ahli waris dari SENAN HR.**

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu **tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON** dengan dasar keahliwarisan dimana **PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris SENAN HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.**



Berdasarkan hal tersebut berarti PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo karena girik yang diajukannya adalah tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama NOIN bin MENON. SEDANGKAN PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR, dalam hal mana SENAN HR bukan sebagai pemilik atas tanah C.973 Persil 49 D.II tersebut. sehingga PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan perkara aquo.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan perkara aquo. MAKA gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## 9 SURAT KUASA KHUSUS PARA PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA BERSIFAT UMUM.

Surat Kuasa Khusus PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum dalam surat kuasa tersebut. Ini tidak diperkenankan. Sebagaimana ditetapkan dalam pasal 7 ayat (1) undang-undang No.20 tahun 1974 (LN. Tahun 1974 No.20) pasal 199 ayat (1) *Rechtsreglement Butengewesten* (L.N. tahun 1927 No.227) dan pasal 7 Undang-Undang Darurat No.1 Tahun 1951 (L.N. tahun 1959 No.9). (perhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 19 Januari 1959 No. 02 tahun 1959 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 30 Juli 1962 No. 05 tahun 1962 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 23 Januari 1971 No. 01 tahun 1971).

Disamping itu dipertegas juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.6 tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 yang menyatakan:

*“Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada badan-badan peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:*

- 1 Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:



- b dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai TERGUGAT, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya”*

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas berarti telah jelas bahwa Surat Kuasa Khusus PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum, *dus* karenanya Surat Kuasa Khusus tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk mengajukan gugatan dan dengan sendirinya gugatan PARA PENGGUGAT juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan eksepsi-eksepsi :

- 1 GUGATAN PARA PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA NEGARA.
- 2 GUGATAN PARA PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN (*PREMATUR*).
- 3 GUGATAN PARA PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN AGAMA.
- 4 GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN KUMULATIF GUGATAN (DUA GUGATAN TIDAK DAPAT DIGABUNG JADI SATU).
- 5 GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).
- 6 GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM*).
- 7 PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*.
- 8 GUGATAN PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.
- 9 GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*).



10 SURAT KUASA KHUSUS PARA PENGGUGAT TIDAK  
MEMENUHI SYARAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN  
KARENA BERSIFAT UMUM.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka TERGUGAT III mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim Yang Mulia untuk menerima eksepsi TERGUGAT III dan menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

- 1 Bahwa TERGUGAT III menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas dan nyata;
- 2 Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT III ajukan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang integral yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*);
- 3 Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 1 halaman 3 yang menyatakan PARA PENGGUGAT dan Ibu PARA PENGGUGAT yang bernama Hj. MAANIH adalah pemegang hak dan pemilik yang sah atas tanah milik adat C 973 Persil 49



D.II yang terletak di Jl. Nusa  
Jaya, Kelurahan Pondok Karya,  
Kec. Pondok Aren, Tangerang  
Selatan seluas 5.980 M2 atas  
nama NOIN bin MENON dengan  
batas-batas:

- Sebelah Utara: Pagar Tembok Plaza Bintaro
- Sebelah Timur :Tanah SHM No. 847 dan tanah milik Supriyadi
- Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
- Sebelah Barat: Masjid As'sunah dan tembok perumahan Bintaro

Sektor 3A

Bahwa **penolakan** tersebut dengan alasan karena tanah girik C 973 Persil 49 D.II atas nama NOIN bin MENON, **bukan tanah** milik PARA PENGGUGAT, dalam hal mana telah jelas dan terang diakui oleh PARA PENGGUGAT dengan tegas bahwa dasar gugatannya adalah C 973 Persil 49 D.II atas nama **NOIN bin MENON**. Sedangkan PARA PENGGUGAT adalah selaku para ahli waris dari **SENAN HR.** artinya tanah aquo sudah jelas dan tegas **bukan milik** PARA PENGGUGAT. Dengan demikian **setidak-tidaknya PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan.**

Bahwa dasar bukti PARA PENGGUGAT hanyalah pada bukti tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II yang bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah karena pada intinya yang menjadikan dasar pokok adalah tanah yang hanya tanah milik adat dengan bukti Girik letter C, *in casu* adalah surat buku tanah milik adat yang **TIDAK** dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi sebagai berikut:

a Yurisprudensi Mahkamah  
Agung RI No.234 K/  
Pdt/1992 tanggal  
20-12-1993 yang  
menyatakan :

Hal. 99 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



*“Bahwa buku letter C desa BUKAN merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya”.*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34 K/Sip /1960 tanggal 19-02-1960 yang menyatakan:

*“Petuk Pajak Bumi (Girik) bukan merupakan suatu bukti mutlak kepemilikan atas bidang tanah, walaupun namanya tercantum dalam Patuk Pajak Bumi tersebut”*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 775 K/Sip/1971 tanggal 6 Oktober 1971 menyatakan:

*“Surat Ketetapan Pajak hanya merupakan tanda pembayaran dan tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum didalamnya adalah pemiliknya”*

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 767 K/Sip/1970 tanggal 13 Mei 1971 menyatakan:

*“Surat Ketetapan Pajak bukan merupakan jaminan tanda bukti yang mutlak, karena sering terjadi bahwa pada surat ketetapan Pajak masih tetap tercantum nama Pemilik tanah yang lama, padahal tanahnya sudah menjadi milik orang lain”.*

Seperti diketahui pula bahwa sejak tahun 1961 sudah tidak ada lagi buku tanah milik adat karena dengan mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 TIDAK ada lagi tanah yang berstatus hak milik adat ;

Bahwa lagi pula ditegaskan oleh Direktur Jenderal Pajak melalui Surat No. SG-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 menyatakan bahwa Girik adalah bukan bukti hak atas tanah ;

Bahwa semua tanah hak milik adat karena hukum telah dikonversi atau diubah menjadi Hak Milik yang baru dan diatur dalam UUPA, kalau dimiliki oleh perorangan Warga Negara Indonesia tunggal atau menjadi HGU atau HGB kalau dimiliki subjek lain. Pajak yang digunakan sebagai ganti adalah IPEDA kemudian sekarang diganti menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dasar pengenaan IPEDA dan PBB **bukan** lagi status tanahnya, melainkan siapa yang



memanfaatkan/menggunakan tanah yang bersangkutan dialah yang wajib membayar pajak. Dengan demikian tidak menutup kemungkinan bahwa seorang okupan liar pun dikenakan IPEDA atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Maka Patuk atau Girik IPEDA dan PBB, **BUKAN** merupakan surat tanda bukti hak, bahkan dikenakan sebagai petunjuk status tanahnya dan pemegang haknya-pun tidak boleh. (Jaminan Kepastian dibidang Pertanahan oleh Prof. Boedi Harsono, S.H., "Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis) Mahkamah Agung RI", tahun 1998, Hal.39) ;

Bahwa **TERGUGAT III** adalah sebagai pemilik yang saya atas tanah aquo yaitu berdasarkan SHGB No. 02100/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal **12 Juli 2000**, seluas **422 M<sup>2</sup>** karena pembelian dari **TERGUGAT IV** berdasarkan Akta Jual Beli No. **208/2012** tanggal **29 Nopember 2012** yang dibuat dihadapan **SRI RAHAYU HADI PRESETYO, S.H.** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT II).

Adapun untuk lebih jelasnya asal usul tanah milik TERGUGAT III akan kami uraikan sebagai berikut:

- Dari HGB No. 1864/Pondok Karya a/n PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} sebagian atas tanah tersebut dilakukan pemisahan seluas 422 M<sup>2</sup> antara PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} selaku Penjual kepada ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} selaku Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tanggal 27 April 2000, kemudian tanah seluas 422 M<sup>2</sup> tersebut dibaliknama menjadi SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000;
- Kemudian tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000 tersebut diatas dari ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} dijual kepada SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 1 Juli 2005;
- Selanjutnya tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} dijual kepada DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI {TERGUGAT III} berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012;

Hal. 101 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Berdasarkan hal tersebut **pemilik terakhir SHGB No. 02100/Pondok Karya atas tanah seluas 422 M<sup>2</sup> adalah TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}**.

Sebelumnya TERGUGAT II {PT. PERMADANI INTERLAND} telah mendaftarkan tanah aquo untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah aquo, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:

*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”*

Bahwa dalam hal mana SHGB No. 02100/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, (sudah 14 tahun), sehingga sudah melebihi 5 (lima) tahun, yang *in casu* sertipikat tersebut sudah mutlak menjadi milik TERGUGAT III yang sudah tidak dapat diganggu gugat lagi, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah terbit sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”*

Terlebih lagi, Akta Jual Beli sebagaimana terurai di atas dibuat dihadapan pejabat yang berwenang *in casu* sesuai dengan ketentuan prosedur hukum yang berlaku, hal ini sesuai dengan pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan:

*“suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya”*

Berdasarkan hal tersebut TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI} yang dibuat sesuai dengan proses hukum (*due process of law*), *in casu* sebagai TERGUGAT III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik harus



mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan

*“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”*

- 1 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 2 halaman 4 yang menyatakan tanah Girik C 973 tersebut diperoleh PARA PENGGUGAT dan Ny. Hj. MAANIH, karena warisan dari almarhum ayah PARA PENGGUGAT dan suami, yang bernama SENAN HR, yang telah meninggal dunia di Tangerang pada tahun 2001 sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Waris No. 593-14/PEM/2002, yang yang ditandatangani oleh para ahli waris tersebut dan disaksikan oleh Kepala Desa Pondok Betung serta diketahui oleh Camat Kecamatan Pondok Aren Kabupaten.

Bahwa **penolakan** tersebut karena sudah diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan butir 2 halaman 4 tersebut, bahwa Tanah Girik C 973 dari SENAN HR. **padahal SENAN HR tidak** mempunyai tanah atas girik C 973. Sehingga PARA PENGGUGAT **bukan** pemilik atas tanah C 973 tersebut. Sebagaimana diakui oleh PARA PENGGUGAT **tanah girik C. 973 atas nama NOIN bin MENON**, sedangkan **PARA PENGGUGAT keturunan SENAN HR**, sehingga tanah aquo **tidak** ada relevansinya dengan PARA PENGGUGAT.

Terlebih lagi dalam gugatan butir 2 tersebut dimana PARA PENGGUGAT menyatakan Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh PARA PENGGUGAT dan Ny. Hj. MAANIH, karena warisan dari almarhum ayah PARA PENGGUGAT dan suami, yang bernama SENAN HR. berarti Ny. Hj. MAANIH adalah selaku istri dari SENAN HR yang mempunyai hak waris paling besar dari pada PARA PENGGUGAT. sedangkan Ny. Hj. MAANIH dalam gugatan PARA PENGGUGAT **tidak** sebagai pihak dalam perkara aquo. Padahal posisi Ny. Hj. MAANIH begitu besar selaku ahli waris, ini membuktikan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak.

Hal. 103 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Oleh karena telah diakui **tanah girik C. 973 atas nama NOIN bin MENON**, sedangkan **PARA PENGGUGAT keturunan SENAN HR**, maka **PARA PENGGUGAT tidak** dapat membuktikan selaku pemilik atas tanah aquo dan juga **tidak** dapat membuktikan selaku ahli waris dari NOIM BIN MENON. Sehingga **tidak sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR jo. pasal 1865 KUHPerd. yang menentukan :**

*“Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, atau untuk menyangkal hak orang lain, HARUS membuktikan adanya hak atau fakta itu”.*

- 2 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 3 halaman 4 yang menyatakan bahwa Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh almarhum SENAN HR tersebut dari almarhum NOIN Bin MENON (TURUT TERGUGAT VI) karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963, yang disaksikan oleh RIMAT Bin SILAN sebagai Mandor Desa Pondok Betung dan Haji BOHARI, serta diketahui oleh Kepala Desa Pondok Betung;

Bahwa **penolakan** tersebut karena tidak ada dasar hukum tukar menukar tanah darat dibawah tangan pada tahun 1963 dalam hal mana di tahun 1963 sudah ada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana sejak tahun 1960 segala peralihan hak atas tanah harus dibuatkan Akta dihadapat pejabat yang berwenang. Oleh karenanya Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini membuktikan Tanah Girik C 973 atas nama NOIN Bin MENON, **bukan** atas nama SENAN HR. artinya tidak ada peralihan Tukar Menukar Tanah Darat atas tanah aquo. Sehingga demi hukum **PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing** dalam mengajukan gugatan atas dasar tanah girik C. 973 karena telah jelas dan terang diakui oleh PARA PENGGUGAT C. 973 atas nama NOIN bin MENON. Sedangkan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR.



Dengan demikian seharusnya yang mengajukan gugatan adalah ahli warisnya  
NOIN BIN MENON.

Sejak tahun 1961 sudah tidak ada lagi buku tanah milik adat karena dengan mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 **TIDAK** ada lagi tanah yang berstatus hak milik adat, dan **terhitung sejak tahun 1960 setiap peralihan hak atas tanah harus melalui PPAT selaku pejabat yang berwenang**. Sedangkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963. Artinya Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian tidak ada peralihan atas dasar Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963 tersebut.

- 3 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 4 halaman 4 yang menyatakan selama hidupnya almarhum ayah PARA PENGGUGAT belum pernah menjual dan/ atau mengalihkan Tanah Girik C 973 tersebut kepada siapapun juga, oleh karena itu dengan meninggalnya ayah PARA PENGGUGAT tersebut, maka PARA PENGGUGAT berkedudukan sebagai ahli waris dari SENAN HR tersebut dan Tanah Girik C 973 tersebut demi hukum beralih kepada PARA PENGGUGAT.

Bahwa **penolakan** tersebut karena memang PARA PENGGUGAT tidak dapat mengalihkan tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON **bukan** atas nama SENAN HR (ahli waris PARA PENGGUGAT), artinya tanah tersebut sudah jelas **bukan** tanah milik PARA PENGGUGAT. Oleh karena tanah aquo **bukan** tanah milik PARA PENGGUGAT, bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT dapat mengalihkan tanah aquo, karena memang tanah tersebut **bukan** tanah PARA PENGGUGAT, sehingga PARA PENGGUGAT **tidak dapat** menjual dan/atau mengalihkan Tanah Girik C 973 tersebut kepada siapapun juga.



Bahwa SHGB No. 02100/Pondok Karya yang diperoleh TERGUGAT III adalah sebagai berikut:

- Dari HGB No. 1864/Pondok Karya a/n PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} sebagian atas tanah tersebut dilakukan pemisahan seluas 422 M<sup>2</sup> antara PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} selaku Penjual kepada ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} selaku Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tanggal 27 April 2000, kemudian tanah seluas 422 M<sup>2</sup> tersebut dibaliknama menjadi SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000;
- Kemudian tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000 tersebut diatas dari ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} dijual kepada SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 1 Juli 2005;
- Selanjutnya tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} dijual kepada DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI {TERGUGAT III} berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012;

Berdasarkan hal tersebut **pemilik terakhir** SHGB No. 02100/Pondok Karya **atas tanah seluas 422 M<sup>2</sup> adalah TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}**.

- 1 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 5 halaman 4 yang menyatakan pada mulanya tanah girik C 973 tersebut secara fisik dikuasai oleh PARA PENGGUGAT, namun tiba-tiba tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, sekitar bulan Februari tahun 2013 tanah girik C 973 tersebut telah dikuasai oleh TERGUGAT II (PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.) dengan cara memasang plang dan kemudian memagarnya.



Bahwa **penolakan** tersebut karena PARA PENGGUGAT **bukan** sebagai pemilik atas tanah aquo sebagaimana terurai diatas, maka walaupun PARA PENGGUGAT yang menguasai fisik atas tanah aquo –*Quon Non*- maka sebaliknya **perbuatan PARA PENGGUGAT tersebut menjadi perbuatan melawan hukum.**

Oleh karena TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI} memperoleh tanah dari TERGUGAT IV {SINTA MARLIA ANGRAENI} berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012; dan TERGUGAT IV {SINTA MARLIA ANGRAENI} memperoleh tanah dari TERGUGAT V {ROKIB HARRIS} berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 1 Juli 2005; kemudian TERGUGAT V {ROKIB HARRIS} memperoleh tanah dari TERGUGAT II {PT. PERMADANI INTERLAND} berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tanggal 27 April 2000; **MAKA sebagai pemilik terakhirnya adalah TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}, dimana SHGB No. 02100/Pondok Karya sudah dibalik nama keatas nama TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}.**

Peralihan jual beli tanah tersebut sebagaimana tersebut diatas telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*). Artinya TERGUGAT I sebagai **Pembeli Yang Beritikad Baik (*te goeder trow*) Harus Dilindungi** atas tanah SHGB No. 1864/Pondok Karya tersebut. Dengan demikian adalah merupakan kewajiban TERGUGAT III untuk menguasai tanah seluas 422 M2 sebagaimana SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI {TERGUGAT III}.

- 2 Bahwa TERGUGAT III mengenai dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 6 halaman 4 yang menyatakan setelah PARA PENGGUGAT melakukan penyelidikan, akhirnya PARA PENGGUGAT mengetahui Tanah Girik C 973 tersebut ternyata telah berubah dan menjadi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/ Pondok Karya (SHGB No. 1864), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok



Karya ke atas nama TERGUGAT III (Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI).

Bahwa berdasarkan uraian diatas, telah jelas tanah Tanah Girik C 973 atas nama NOIN BIN MENOM tersebut **tidak ada hubungannya** dengan PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT **bukan** selaku ahli waris dari NOIN BIN MENON tetapi PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris dari SENAN HR. sehingga PARA PENGGUGAT **tidak mempunyai hubungan hukum** atas tanah Tanah Girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON tersebut.

Bahwa tanah aquo berubah dan menjadi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/ Pondok Karya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya, ke atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III (Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI) sebelumnya melalui proses yang kemudian menjadi **akta bukti autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang melalui proses hukum yang panjang dengan menjelaskan terlebih dahulu asal usul tanah yang dibuatkan sertipikat tersebut, dan hal tersebut sudah masuk dalam arsip Negara (Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) sebagai penggantinya atas arsip asal usul tanah tersebut adalah berupa Sertipikat.**

Bahkan sebelum diterbitkan Sertipikat terlebih dahulu Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT VII) meneliti data yuridis atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 83 Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

*“Tugas panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadic adalah sebagai berikut:*

- a. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;*
  - a Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;*
  - b Mencatat sanggahan/ keberatan dan hasil penyelesaiannya;*
  - c Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;*
  - d Mengisi daftar isian 201”*



Berdasarkan hal tersebut proses **asal usul tanah sudah ada dan dilampirkan dalam permohonan pensertifikatan tersebut**, karena sudah diteliti data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, TERGUGAT III adalah **sudah mendapat kepastian hukum** dan perlindungan hukum atas tanah tersebut terlebih dahulu, sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 huruf a PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan :

*“Pendaftaran tanah bertujuan:*

- Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”*

Berdasarkan hal tersebut diatas sehingga bagi pemilik yang sudah bersertifikat sudah tidak perlu dijelaskan asal usul atas tanah tersebut, karena sudah ada kepastian hukum dan perlindungan hukum agar dengan mudah dapat membuktikan diri TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- 9 Bahwa TERGUGAT III mengenai dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 7 halaman 5 yang menyatakan tanah SHGB No. 1864, yaitu seluas 4.843 M<sup>2</sup> telah dihaki dan dikuasai oleh TERGUGAT I karena pembelian dari TERGUGAT II (PT. PERMADANI INTERLAND) berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012. Adapun SHGB No. 02100, yaitu seluas 422 M<sup>2</sup> diperoleh TERGUGAT III, karena pembelian dari Ny. SHINTA MARLIA ANGRAENI (TERGUGAT IV) berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 Nopember 2012.

Bahwa oleh karena TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI} memperoleh tanah dari TERGUGAT IV {SINTA MARLIA ANGRAENI} berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012; dan TERGUGAT IV {SINTA MARLIA ANGRAENI} memperoleh tanah dari TERGUGAT V {ROKIB HARRIS} berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 1 Juli 2005; kemudian TERGUGAT V {ROKIB HARRIS} memperoleh tanah dari TERGUGAT II {PT. PERMADANI INTERLAND} berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tanggal 27 April 2000; MAKA **sebagai pemilik terakhirnya adalah TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI**



WARDANI}, dimana SHGB No. 02100/Pondok Karya sudah dibalik nama keatas nama TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}.

MAKA perolehan atas tanah sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT III memperolehnya telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), dan TERGUGAT II telah melakukan pembebasan atas tanah aquo, dimana TERGUGAT III sebagai **Pembeli Yang Beritikad Baik (*te goeder trow*) Harus Dilindungi** atas tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya tersebut, dimana TERGUGAT III sebagai **pembeli yang beritikad baik** telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*) dibuat dihadapan PPAT yang berwenang.

Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 – 4 – 1979 menyatakan:

*“Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”.*

Sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 menyatakan:

*“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerd atau hukum adat-1 c, jual beli dilakukan menurut hukum ada, secara riel dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam pasal 19 PP No.10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk Jual Beli dalam KUHPerd/ hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria”.*

Bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

*“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.*

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:



*“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.*

Berdasarkan hal tersebut tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya seluas 422 M<sup>2</sup> adalah milik TERGUGAT III karena pembeliannya telah sesuai dengan proses hukum (*due process of law*), *in casu* sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan:

***“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”***

- 1 Bahwa TERGUGAT III mengenai dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 8 halaman 5 yang menyatakan SHGB No. 02100 yang diperjualbelikan di antara TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV dan TERGUGAT V adalah sertifikat yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT VII, karena adanya jual beli atas sebagian tanah SHGB No. 1864 yaitu seluas 422 M<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000. Dengan perkataan lain, bahwa SHGB No. 02100 merupakan sertifikat hasil pemisahan / pemecahan dari SHGB No. 1864 tersebut.

Bahwa asal usul SHGB No. 02100/Pondok Karya yang diperoleh TERGUGAT III adalah sebagai berikut:

- Dari HGB No. 1864/Pondok Karya a/n PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} sebagian atas tanah tersebut dilakukan pemisahan seluas 422 M<sup>2</sup> antara PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} selaku Penjual kepada ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} selaku Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tanggal 27 April 2000, kemudian tanah seluas 422 M<sup>2</sup> tersebut dibaliknama menjadi SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000;



- Kemudian tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000 tersebut diatas dari ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} dijual kepada SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 1 Juli 2005;
- Selanjutnya tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} dijual kepada DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI {TERGUGAT III} berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012;

Berdasarkan hal tersebut **pemilik terakhir SHGB No. 02100/Pondok Karya atas tanah seluas 422 M<sup>2</sup> adalah TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}**.

- 1 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 9 halaman 5 yang menyatakan penerbitan SHGB No. 1864 tersebut jelas merupakan hasil rekayasa TERGUGAT II, karena seolah-olah berasal dari pelepasan hak atas tanah girik C 973 melalui perantara H. NADJIH (TURUT TERGUGAT V), padahal H. NADJIH semasa hidupnya telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 18 November 2002 yang menyatakan bahwa tanah girik C 973 tidak masuk areal pembebasan PT. PERMADANI INTERLAND (TERGUGAT II). Dengan demikian bahwa TERGUGAT II, telah memplot tanah SHGB No. 1864 berada diatas Tanah Girik C 973. Selain itu, adanya rekayasa atas tanah girik C 973 tersebut tampak dari Surat Keputusan Pemberian Hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB No.1864 tersebut yang menyebutkan bahwa tanah yang akan diberikan Hak Guna Bangunan diantaranya ada tanah sawah sedangkan pada kenyataannya tanah C 973 seluruhnya adalah tanah darat. Juga lokasi dari tanah SHGB No. 1864 tersebut berada di Kelurahan Pondok Ranji, bukan berada di Kelurahan



Pondok Karya (dahulu Pondok Betung) sebagaimana tanah girik C 973.

Bahwa **penolakan** tersebut karena TERGUGAT II tidak merekayasa atas tanah aquo karena telah dilakukan pensertipikatan sesuai prosedur hukum yang dilakukan TERGUGAT VII. Dan mengenai Surat Pernyataan tertanggal 18 November 2002 yang dibuat oleh H. NADJIH adalah tidak benar. Mengenai apakah tanah tersebut tanah sawah atau tanah darat tidak dijelaskan dalam sertipikat tersebut, sebaliknya sudah dijelaskan dalam sertipikat HGB No. 1864/ Pondok Karya adalah membuktikan bahwa sertipikat HGB No. 1864 membuktikan bahwa sertipikat HGB No. 1864 terletak di Pondok Karya.

Bahwa oleh karena mengenai Surat Pernyataan tertanggal 18 November 2002 yang dibuat oleh H. NADJIH adalah tidak benar, maka surat pernyataan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, terlebih lagi surat pernyataan tersebut hanya dibuat sepihak yang orangnya sekarang ini sudah tidak ada. Sedangkan sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa surat pernyataan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa jika yang membuat pernyataan tersebut tidak memberikan kesaksian dipersidangan. Sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 2901 K/Pdt/1985 tanggal 29 Nopember 1988 menyatakan:

*“Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberikan pernyataan tanpa diperiksa di Persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)”*

Berdasarkan hal tersebut penerbitan SHGB No. 1864 **bukan** merupakan hasil rekayasa, tetapi penerbitan sertipikat tersebut ditempuh telah sesuai prosedur hukum yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT VII dengan tahapan-tahapan yang diatur oleh undang-undang, bahkan sebelum diterbitkan Sertipikat, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang {TURUT TERGUGAT VII} meneliti data yuridis atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 83 Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Tugas panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadic adalah sebagai berikut:

Hal. 113 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



- a Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah secara lengkap;
- b Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- c Mencatat sanggahan/ keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- e Mengisi daftar isian 201”

Adapun untuk lebih jelasnya dari SHGB No. 02100/Pondok Karya atas DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI {TERGUGAT III} kami uraikan tanah yang tercantum dalam SHGB No. 02100/Pondok Karya atas DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI {TERGUGAT III} tahun 2000, antara lain disebutkan:

- a. **Terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang.**
  - a **Macam hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan (HGB).**
  - b **No. hak atas tanahnya adalah HGB No. 02100/Pondok Karya.**
  - c **Letak tanah di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang.**
  - d **Luas 4.22 M<sup>2</sup>.**
  - e **Surat Ukur No. 230/Pondok Karya/2000 tanggal 27 Mei 2000.**
  - f **Dasar Pendaftaran Permohonan Pemisahan bidang tanggal 27 Mei 2000.**
  - g **Pemegang haknya TERGUGAT III.**
  - h **Sertifikat diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT VII pada tanggal 12 Juli 2000.**

Sertifikat tanah tersebut merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang kuat, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

*“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai*



*dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

(2).....*dst.*

**Bahwa** HGB No. 02100/Pondok Karya tahun 2000 **dan** pada waktu penerbitan sertifikat tersebut tidak ada yang komplek/keberatan dari pihak manapun, terlebih lagi selama rentang waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan, maka demi hukum kedua sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi (vide: Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).

**Berdasarkan keterangan TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) tanah aquo telah bersertifikat, dimana sertifikat HGB No. 02100/Pondok Karya tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum (*due proses of law*), sesuai pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:**

*“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

*(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:*

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.*
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.*
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

*(3) ..... dst”*

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka TERGUGAT II dan atau TERGUGAT V telah terlebih dahulu mengadakan pendaftaran tanah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:

*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”*

Hal. 115 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Berdasarkan hal tersebut berarti TERGUGAT III dalam hal membeli tanah telah meneliti kebenaran atas sertifikat HGB No. 02100/Pondok Karya tersebut, artinya TERGUGAT III adalah selaku pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum.

- 1 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 10 halaman 6 yang menyatakan penerbitan SHGB No. 1864 tersebut tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta dilakukan dengan penuh rekayasa dan kebohongan, maka SHGB No. 1864 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB No. 02100) tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012, yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 02100 dan menjadi alas hak bagi perbuatan hukum jual beli diantara TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V serta penguasaan TERGUGAT III atas sebagian tanah girik C 973 tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Demikian pula, Akta Jual Beli No. 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 yang menjadi alas hak bagi TERGUGAT I untuk menguasai sebagian tanah girik C 973 tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa **penolakan** tersebut diatas karena SHGB No. 1864 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB No. 02100) tersebut telah dinyatakan sah oleh TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang), maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.



Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012 proses pelaksanaannya sudah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*) karena dibuat dihadapan PPAT atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

**Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 72 K/Sip/1973 tanggal 28 Mei 1973 yang pada pokoknya menyatakan :**

*“Jual Beli tanah yang dilakukan setelah PP No. 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.”*

Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat hak atas tanah sebagaimana terurai didatas telah sesuai prosedur hukum yang **sudah tidak dapat diganggu gugat lagi karena telah melewati 5 tahun**, Akta Jual Beli 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012 tetap sah dan berharga karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*) sehingga tidak dapat dibatalkan dan tetap mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang sah. Dengan demikian TERGUGAT III adalah selaku pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum karena tanah aquo sudah berlih kepada si pembeli (dalam hal ini tanah seluas 422 M<sup>2</sup> telah beralih kepada TERGUGAT III).

Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 – 4 – 1979 menyatakan:

*“Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”.*

Berdasarkan hal tersebut diatas perbuatan TERGUGAT II menjual kepada TERGUGAT V; TERGUGAT V yang telah menjual kepada TERGUGAT IV dan TERGUGAT IV yang menjual kepada TERGUGAT III juga mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut karena sesuai prosedur hukum (*due process of law*).

**Berdasarkan hal tersebut diatas berarti telah jelas bahwa tanah dengan Sertipikat HGB No. 02100 tersebut telah dinyatakan sah oleh TURUT**



**TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang) maka sertipikat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian peralihan berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 November 2012 sah dan mempunyai kekuatan hukum. Karenanya tanah Sertipikat HGB No. 02100/ Pondok Karya atas nama TERGUGGAT III seluas 422 M<sup>2</sup> adalah sah milik TERGUGAT III.**

Apabila PARA PENGGUGAT menuduh adanya rekayasa atas tanah girik C 973 tersebut, maka TERGUGAT III *menssommir* untuk membuktikan dalil gugatannya dalam persidangan dan atau dalam baik dalam pembuktian maupun dalam sidang pemeriksaan setempat. Sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR jo. pasal 1865 KUHPerd yang menentukan :

*“Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, atau untuk menyangkal hak orang lain, HARUS membuktikan adanya hak atau fakta itu”.*

Dari uraian tersebut di atas cukup jelas bahwa penerapan sistem pembuktian “*billijkheid beginsel*” (prinsip kepatutan) TETAP berpijak kepada dan masih dalam konteks ketentuan pasal 163 HIR Jo. pasal 1865 KUHPerd data satu dan lain tentang pengakuan terhadap sesuatu hak (i.c. kepemilikan hak atas tanah) TETAP dan HARUS dibuktikan oleh PARA PENGGUGAT;

Jadi, dengan menunjuk kepada uraian-uraian pertimbangan dengan bertitik pijak kepada ketentuan pasal 163 HIR Jo. pasal 1865 KUHPerd, maka seyogyanya Pembagian Beban Pembuktian adalah :

- 6 Apakah benar PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari NOIN BIN MENON? (i.c. karena C.973 atas nama NOIN BIN MENON)
- 7 Apakah benar PARA PENGGUGAT tidak terhalang dengan ahli waris langsung dari NOIN BIN MENON (anak-anak langsung dari NOIN BIN MENON)? {i.c.karena PARA PENGGUGAT selaku ahli waris SENAN HR }
- 8 Sehubungan pengakuan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR, apakah C.973 atas nama SENAN HR?



9 Kalau C.973 atas nama NOIN BIN MENON, apakah PARA PENGGUGAT selaku ahli waris SENAN HR dapat mengajukan gugatan dengan dasar C 973 atas nama NOIN BIN MENON?

10 Apakah benar PARA PENGGUGAT dapat membuktikan luas, letak dan batas-batas tanah terperkara ?

11 Apakah benar PARA PENGGUGAT dapat membuktikan bukti kepemilikan atas tanah aquo dan bukti-bukti lainnya yang diklaim dalam gugatan PARA PENGGUGAT berupa bukti asli akta autentik ?

Bahwa pembebanan pembuktian seperti tersebut di atas - **SOR** - jelas sangat adil dan proporsional serta sesuai dengan bunyi ketentuan pasal 163 HIR jo. pasal 1865 KUHPerd.

Mohon diperhatikan doktrin Prof. Z. ASIKIN KUSUMAH ATMADJA, SH., terhadap Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1988 No. 1490 K/Pdt/1987, yang dimuat dalam Buku “Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan Pembinaan Hukum Mahkamah Agung-RI”, di halaman 51, diterbitkan oleh Mahkamah Agung – RI tahun 1992, yang antara lain menyatakan :

2 Pasal 163 HIR menyatakan bahwa *hij, die beweert ening recht te hebben, of zich op enig feit tot staving van zijn recht, of tot tegenspraak van eens anders recht, beroept moet het bestaan van dat recht of van dat feit bewijzen. .... ;”*

2 Ditinjau dari pembebanan pembuktian, maka dengan putusan ini ditarik suatu garis yang konsisten dengan pendirian MARI dalam putusannya tanggal 10 Januari 1957 No. 94 K/Sip/1956 (dengan susunan Majelis : 1. Mr. R. Wirjono Projodikoro, SH., 2. Sutan Kali Malikul Adil, 3. Mr. M.H. Tirtaamidjaja).

1 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 11 halaman 6 yang menyatakan sesuai fakta dan bukti-bukti di atas, jelaslah kiranya PARA TERGUGAT bukanlah pemilik atas Tanah Girik C 973, melainkan tanah milik PARA PENGGUGAT.

Bahwa **penolakan** tersebut karena bagaimana mungkin tanah girik C 973 menjadi milik PARA PENGGUGAT, perlu dicermati bahwa tanah girik C. 973 atas nama



NOIN BIN MENOM (vide lihat gugatan PARA PENGGUGAT). Jadi terlepas dari hal tersebut diatas, tanah tersebut tidak ada hubungannya dengan PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR **bukan** ahli waris dari NOIN BIN MENOM, oleh karenanya tanah aquo **bukan** tanah PARA PENGGUGAT karena tidak ada hubungannya dengan tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENOM.

Bahwa tanah SHGB No. 02100 tersebut telah dinyatakan sah oleh TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang), maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian peralihan hak atas tanah aquo seluas 422 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Karenanya tanah aquo adalah tanah seluas 422 M<sup>2</sup> adalah TERGUGAT III SHGB No. 02100/Pondok Karya atasnama TERGUGAT III.

Bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT dapat mengakui tanah aquo karena dasar bukti pengajuan gugatannya saja sudah salah yaitu girik C. 973 atas nama NOIN BIN MENON, sedangkan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR. artinya tidak nyambung antara bukti yang diakui dengan identitas dirinya. Terlebih lagi yang dijadikan dasar gugatan cuma girik C. 973 yang in casu hanya bukti pajak dan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Sedangkan TERGUGAT III mempunyai bukti kepemilikan atas tanah yang sah yaitu Sertipikat HGB No. 02100/Pondok Karya atas nama TERGUGAT III tersebut telah dinyatakan sah oleh TURUT TERGUGAT VII (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang), maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Karenanya tanah aquo adalah tanah TERGUGAT III.

**Terlebih lagi dalam gugatan PARA PENGGUGAT dasar gugatan tidak sempurna dalam hal ini karena gugatan PARA PENGGUGAT atas tanah**



sengketa tidak jelas. Hal tersebut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan:

*“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Para Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”*

- 2 Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 12 halaman 6 yang menyatakan tindakan-tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang menguasai secara fisik atas Tanah Girik C 973 tersebut, demikian pula halnya tindakan TERGUGAT II yang telah merekayasa dan memplot Tanah Girik C 973 berada di tanah SHGB No. 1864 dan memperjual-belikan tanah tersebut, serta tindakan-tindakan TERGUGAT IV dan TERGUGAT V yang menjual belikan tanah girik C 973 adalah merupakan perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain serta bertentangan pula dengan kehati-hatian. Dengan sendirinya perbuatan-perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PARA PENGGUGAT.

Bahwa penolakan tersebut karena berdasarkan uraian tersebut diatas tindakan TERGUGAT III yang menguasai secara fisik atas tanah aquo seluas 422 M2 tidak merupakan perbuatan melawan hukum. Adapun tindakan TERGUGAT II tidak merekayasa dan memplot tanah girik C 973. Mengenai terjadinya jual beli atas tanah aquo dari TERGUGAT IV dan TERGUGAT V adalah sudah benar karena tanah aquo didasarkan pada sertipikat yang sebagai bukti otentik yang tak terbantahkan dan yang telah dibuat sesuai prosedur hukum. Artinya penguasaan atas fisik tanah tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.

Apabila PARA PENGGUGAT mengatakan adanya perbuatan melawan hukum ex. Pasal 1365, maka terlebih dahulu harus dibuktikan ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, menyatakan:

Hal. 121 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah sesuai prosedur hukum, sehingga **tidak** menerbitkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT.

Bahwa menurut R. SETIAWAN, S.H. dalam buku “Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, cetakan kelima, Penerbit Binacipta Bandung, Tahun 1994 halaman 75 menyebutkan bahwa untuk melakukan gugatan melawan hukum harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

**a Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*).**

Menurut *arrest Hoge Raad 1919*, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melanggar hukum jika:

- a melanggar hak orang lain atau;
- b bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat atau;
- c bertentangan dengan kesusilaan;
- d bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena penerbitan Sertipikat hak atas tanah sebagaimana terurai didatas telah sesuai prosedur hukum yang sudah tidak dapat diganggugugat lagi karena telah melewati 5 tahun, maka Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, dan Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012 tetap sah dan berharga karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*), in casu **tidak satupun** terbukti TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

**b Adanya Kesalahan.**

Bahwa **tidak** kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT III baik secara subyektif maupun obyektif, karena sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo.

**c Adanya Kerugian.**

Berdasarkan **tidak** adanya kerugian nyata (kongkrit) yang telah diderita oleh PARA PENGGUGAT baik secara materiil dan immaterial, karena tanah tersebut bukan tanah PARA PENGGUGAT, bahkan mengajukan gugatan aquo ini pun sebenarnya tidak terpenuhi legal standingnya.

**d Adanya Hubungan Causal Antara Perbuatan Melanggar Hukum Dengan Kerugian.**



Dalam hal ini **tidak** adanya perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan TERGUGAT III dan juga **tidak** adanya kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT, karena tanah aquo bukan tanah PARA PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian diatas unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Daad*) **tidak** terpenuhi, oleh karena itu maka gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak.

15. Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 14 halaman 7 yang menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, baik kerugian materil maupun kerugian immateril yang dapat diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp. 37.880.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta rupiah).

**Bahwa oleh karena TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melanggar hukum kepada PARA PENGGUGAT, maka tidak beralasan TERGUGAT III dihukum untuk membayar ganti rugi. Lagi pula antara tanah yang diklaim PARA PENGGUGAT dengan tanah milik TERGUGAT III sangat berbeda, dengan perbedaan tersebut berarti tidak ada kerugian yang disebabkan TERGUGAT III. dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT III. Terlebih lagi PARA PENGGUGAT tidak mempunyai bukti kepemilikan atas tanah aquo, sehingga tidaka ada perbuatan melawan hukum TERGUGAT III.**

- 16 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 15 halaman 7 yang menyatakan untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PARA PENGGUGAT diatas dan untuk menghindari itikat buruk dari PARA TERGUGAT akan mengalihkan harta kekayaannya dan tanah girik C 973 milik PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada pengadilan negeri agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas :

Sebelah utara : Pagar tembok Plaza Bintaro

Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan Tanah  
Milik Supriadi

Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya

Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro

Hal. 123 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Bahwa **penolakan** tersebut karena peletakan sita tersebut atas nama orang lain tidak dibenarkan, dimana sudah jelas dikatakan dalam gugatan PARA PENGGUGAT bahwa tanah girik C 973 atas nama NOIN bin MENON yang incasu milik pihak ketiga yang diluar pihak dalam perkara ini. Artinya peletakan sita jaminan yang seperti itu tidak dibenarkan karena akan merugikan pihak lain. Oleh karenanya permohonan peletakan sita tersebut harus ditolak.

Bahwa **tidak benar** dalil PARA PENGGUGAT tentang permohonan sita jaminan, karena sesuai dengan pasal 227 HIR sita jaminan diletakkan apabila terdapat sangkaan yang beralasan bahwa pihak TERGUGAT III akan mengalihkan harta kekayaannya milik PARA PENGGUGAT, sedangkan pada kenyataannya **PARA PENGGUGAT tidak mempunyai bukti kepemilikan atas tanah aquo**, sehingga tidak mempunyai dasar hukum mengajukan peletakan sita jaminan (*Consevoir Beslag*), karena tanah aquo **bukan** tanah milik PARA PENGGUGAT ;

Keberatan Permohonan sita jaminan (*Consevoir Beslag*) yang diajukan PARA PENGGUGAT juga karena :

- Permohonan sita jaminan (*consevoir beslag*) **bertentangan** dengan hukum karena tanah tersebut bukan tanah PARA PENGGUGAT, terlebih lagi objeknya tidak jelas ;
- Permohonan sita jaminan (*consevoir beslag*) patut diduga keras ditujukan terhadap tanah pihak lain, sehingga apabila sita jaminan (*consevoir beslag*) diletakkan, maka hal ini bertentangan dengan hak azazi pihak lain karena pihak lain tidak menjadi pihak dalam perkara ini ;
- Tanah yang disita bukan milik PARA PENGGUGAT karena itu Permohonan sita jaminan (*consevoir beslag*) tersebut nyata-nyata bertentangan dengan pasal 227 HIR, maka sangat-lah beralasan Permohonan sita jaminan (*consevoir beslag*) tersebut harus ditolak ;

17 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 16 halaman 7 yang menyatakan PARA PENGGUGAT merasa khawatir PARA TERGUGAT tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, PARA PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.



10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/ terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;

Bahwa Tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) ini **tidak** berdasarkan hukum karena tuntutan sejumlah uang tidak dapat dituntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*), sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1983 yang pada pokoknya menentukan uang paksa **tidak** berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.

18 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 17 halaman 8 yang menyata oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun PARA TERGUGAT melakukan verzet, banding atau kasasi.

Bahwa **penolakan** tersebut karena **menolak sangat bertentangan dengan SEMA No. 05 tahun 1978 tentang uitvoerbaar bij voorraad.**

19 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 1 halaman 8 yang menyatakan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Bahwa **penolakan** tersebut dengan alasan karena PARA PENGGUGAT **bukan** sebagai pemilik atas tanah aquo, dimana telah jelas diakui oleh PARA PENGGUGAT bahwa bukti tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON dan **bukan** atas nama PARA PENGGUGAT (**bukan** atas nama SENAN HR). Artinya telah jelas dan tegas secara formil tanah aquo **bukan** tanah milik PARA PENGGUGAT.

Dalam hukum perdata yang dicari adalah kebenaran formil, maka sesuai dengan Dokrin hukum dari Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia”, halaman 111, Penerbit Leberty, Yogyakarta, 1997, menyatakan:



“bahwa dalam acara perdata, kebenaran yang harus dicari oleh hakim adalah kebenaran formil, berlainan dengan dalam acara pidana dimana hakim mencari kebenaran materil”.

Oleh karena dalam hukum acara perdata, kebenaran yang dicari oleh hakim adalah kebenaran formil dan secara formil dalam gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON, maka secara formil PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari SENAN HR, **tidak mempunyai legal standing** mengajukan gugatan atas tanah aquo. Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT tersebut demi hukum harus ditolak untuk seluruhnya.

Terlebih sebagian atas tanah aquo berdasarkan Sertipikat HGB No. 02100/Pondok Karya atas nama TERGUGAT III seluas 422 M<sup>2</sup> adalah tanah milik TERGUGAT III. Maka gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak untuk seluruhnya.

20 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 2 halaman 8 yang menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).

Bahwa **penolakan** tersebut karena PARA TERGUGAT **tidak** melakukan perbuatan melawan hukum, terlebih lagi *-quod non-* oleh karena PARA PENGGUGAT **bukan** sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT.

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada jawaban TERGUGAT III pada butir 14 sebagaimana tersebut diatas, dalam hal mana gugatan PARA PENGGUGAT **tidak** memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara, maka PARA TERGUGAT **tidak** melakukan perbuatan melawan hukum kepada PARA PENGGUGAT. Oleh karenanya petitum butir 2 halaman 8 tersebut demi hukum harus ditolak.

21 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 3 halaman 8 yang menyatakan menurut hukum, bahwa :

- a Ny. Hj. MAANIH;
- b H. ACHMAD YUSUF ASHARI;
- c SANI;
- d ROCHYAH SENAN;



e NURYATI;

Adalah para ahli waris almarhum SENAN HR.  
Bahwa **penolakan** tersebut karena permohonan minta disahkan sebagai ahli waris telah masuk dalam kompetensi Pengadilan Agama sebagaimana terurai pada bagian eksepsi dan **bukan** kepada Pengadilan Negeri.

Apalagi walaupun PARA PENGGUGAT selaku ahli waris almarhum SENAN HR – *Quod Non*- membuktikan bahwa tanah aquo adalah **bukan** tanah PARA PENGGUGAT. Karena yang dijadikan dasar oleh PARA PENGGUGAT adalah tanah milik NOIN bin MENON (i.c. tanah girik C 973 atas nama NOIN BIN MENON). Dengan demikian **PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan** karena tidak mempunyai dasar hukum bukti kepemilikan atas tanah (yang diajukan sebagai bukti kepemilikannya adalah tanah atas nama NOIN BIN MENON). *In casu* seharusnya yang mengajukan gugatan perkara aquo adalah ahli waris NOIN BIN MENON bukan PARA PENGGUGAT yang mengaku selaku ahli waris SENAN HR.

Disamping itu PARA PENGGUGAT hanya terdiri dari H. ACHMAD YUSUF ASHARI, SANI, ROCHYAH SENAN dan NURYATI. Sedangkan Ny. Hj. MAANIH tidak mengajukan gugatan, hal ini membuktikan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT **kurang pihak**.

Bahwa terlebih lagi tanah aquo **bukan** tanah PARA PENGGUGAT sebagaimana telah dijelaskan diatas dan sebagian atas tanah aquo berdasarkan Sertipikat HGB No. 02100/Pondok Karya atas nama TERGUGAT III seluas 422 M<sup>2</sup> adalah tanah milik TERGUGAT III, oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT aquo demi hukum harus ditolak.

22 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 4 halaman 8 yang menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kedanaan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M<sup>2</sup> (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, dengan batas-bahtas sebagai berikut :

Hal. 127 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



- Sebelah utara : Pagar tembok Plaza Bintaro
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan Tanah Milik Supriadi
- Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
- Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro

## Sektor 3A

Bahwa **penolakan** tersebut karena sebagaimana petitum tersebut sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terdaftar atas nama NOIN bin MENON. Jadi bagaimana mungkin dapat dinyatakan PARA PENGGUGAT (yang selaku ahli waris SENAN HR) dapat dinyatakan sebagai pemilik atas tanah aquo. Karena tidak ada hubungan hukumnya atas kepemilikan terhadap tanah aquo tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan pada butir 3 jawaban TERGUGAT III diatas bahwa sebagai atas tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT III berdasarkan SHGB No. 02100/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 422 M<sup>2</sup>.

Sedangkan PARA PENGGUGAT **tidak** memiliki atas tanah aquo, dimana bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT hanyalah bukti girik C 973 atas nama orang lain yaitu atas nama NOIN MENON, yang *in casu* secara formil tidak ada hubungan hukumnya dengan PARA PENGGUGAT.

Terlebih lagi sebagaimana dijelaskan diatas bahwa **bukti tanah girik bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah**, karena bukti girik tersebut adalah hanya bukti sebagai pembayaran pajak saja dan sejak tahun 1961 sudah tidak ada lagi buku tanah milik adat karena dengan mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 TIDAK ada lagi tanah yang berstatus hak milik adat ;

Bahwa lagi pula ditegaskan oleh Direktur Jenderal Pajak melalui Surat No. SG-15/ PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 menyatakan bahwa Girik adalah bukan bukti hak atas tanah ;

Bahwa semua tanah hak milik adat karena hukum telah dikonversi atau diubah menjadi Hak Milik yang baru dan diatur dalam UUPA, kalau dimiliki oleh perorangan Warga Negara Indonesia tunggal atau menjadi HGU atau HGB kalau dimiliki subjek lain. Pajak yang digunakan sebagai ganti adalah IPEDA kemudian



sekarang diganti menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dasar pengenaan IPEDA dan PBB **bukan** lagi status tanahnya, melainkan siapa yang memanfaatkan/menggunakan tanah yang bersangkutan dialah yang wajib membayar pajak. Dengan demikian tidak menutup kemungkinan bahwa seorang okupan liar pun dikenakan IPEDA atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Maka Patuk atau Girik IPEDA dan PBB, **BUKAN** merupakan surat tanda bukti hak, bahkan dikenakan sebagai petunjuk status tanahnya dan pemegang haknya-pun tidak boleh. (Jaminan Kepastian dibidang Pertanahan oleh Prof. Boedi Harsono, S.H., "Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis) Mahkamah Agung RI", tahun 1998, Hal.39.

Oleh karena sebagian tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT III berdasarkan SHGB No. 02100/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas **422 M<sup>2</sup>**. Dimana sertifikat tersebut telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*), sehingga keabsahan Sertifikat tersebut karena berupa Akta Autentik yang dibuat telah melalui proses hukum yang benar (*due process of law*) dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, hal tersebut sesuai dengan pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan :

*“suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya”*

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka TERGUGAT III telah terlebih dahulu mengadakan pendaftaran tanah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:

*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”*

Sertifikat milik TERGUGAT III tersebut merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sebagaimana ditentukan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“Setifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat*



*didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukut dan buku tanah hak yang bersangkutan”*

Hal tersebut dikuatkan lagi dengan TERGUGAT III dalam **waktu 5 tahun** sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, PARA PENGGUGAT **tidak** mengajukan keberatan kepada TERGUGAT III, sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang, atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut **apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak** mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”*

Berdasarkan hal tersebut maka SHGB No. 02100/ Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 422 M<sup>2</sup> **Demi hukum sudah tidak dapat diganggu gugat lagi, dan dinyatakan sah milik TERGUGAT III ;**

23 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 4 halaman 8, (i.c. karena petitum gugatan PARA PENGGUGAT sebelumnya butir 4 (salah). Maka dalam hal jawaban ini petitum tersebut TERGUGAT III jadikan sebagai petitum pada butir ke 5) yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas :

- Sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kedanaan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M<sup>2</sup> (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, dengan batas-batas sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : Pagar tembok Plaza Bintaro
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 847 dan Tanah milik Supriadi
- Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
- Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor 3A

Bahwa **penolakan** tersebut karena PARA PENGGUGAT memohon sita terhadap tanah NOIN BIN MENON yang dalam perkara aquo **bukan** sebagai pihak. Hal tersebut tidak dibenarkan. Karena tanah tersebut tidak ada hubungan atau korelasinya dengan PARA PENGGUGAT. Sudah sangat jelas PARA PENGGUGAT selaku ahli waris SENAN HR, sedangkan tanah yang diminta diletakkan sita jaminan adalah tanah NOIN BIN MENON.

**Bahwa jika kita perhatikan dengan cermat, letak dan batas-batas serta asal usul atas tanah aquo adalah sangat berbeda, oleh karena sangat berbeda maka tanah aquo adalah bukan milik PENGGUGAT, sehingga tidak beralasan diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) di atas tanah aquo tersebut.**

**Dengan demikian petitum PARA PENGGUGAT tersebut diatas sudah sepatutnya dinyatakan harus ditolak.**

24 Bahwa TERGUGAT I **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 5 halaman 9, (i.c. karena petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 6) yang menyatakan:

- Akta Jual Beli No. 44/2000 tertanggal 27 April 2000;
- Akta Jual Beli No. 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005;
- Akta Jual Beli No. 208/2012 tertanggal 29 November 2012; dan
- Akta Jual Beli No 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012

Adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;  
Bahwa **penolakan** tersebut karena ke empat Akta Jual Beli tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan PARA PENGGUGAT. Dimana sudah sangat jelas

Hal. 131 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



bahwa PARA PENGGUGAT **bukan** selaku pemilik atas tanah aquo, sehingga PARA PENGGUGAT tidak ada hubungan hukumnya dengan Akta Jual Beli tersebut diatas. Oleh karena PARA PENGGUGAT tidak ada hubungan hukumnya dengan akta jual beli tersebut diatas, maka PARA PENGGUGAT tidak berhak menyatakan ke-empat akta jual beli tersebut diatas tidak sah.

Apalagi ke-empat akta jual beli tersebut diatas telah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan telah dilakukan sesuai prosedur hukum (*due process of law*). Maka demi hukum Akta Jual Beli tersebut diatas sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa sebagian tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT III dengan dasar perolehan asal usul tanah sebagai berikut:

- Dari HGB No. 1864/Pondok Karya a/n PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} sebagian atas tanah tersebut dilakukan pemisahan seluas 422 M<sup>2</sup> antara PT. PERMADANI INTERLAND {TERGUGAT II} selaku Penjual kepada ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} selaku Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2000 tanggal 27 April 2000, kemudian tanah seluas 422 M<sup>2</sup> tersebut dibaliknama menjadi SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000;
- Bahwa tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} seluas 422 M<sup>2</sup> tahun 2000 tersebut diatas dari ROKIB HARRIS {TERGUGAT V} dijual kepada SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 1 Juli 2005;
- Selanjutnya tanah SHGB No. 02100/Pondok Karya atas nama SINTA MARLIA ANGRAENI {TERGUGAT IV} dijual kepada DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI {TERGUGAT III} berdasarkan Akta Jual Beli No. 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut **pemilik terakhir SHGB No. 02100/Pondok Karya atas tanah seluas 422 M<sup>2</sup> adalah TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}**.

Bahwa Akta Jual Beli tersebut ditandatangani di depan PPAT, artinya Akta Jual Beli tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*), sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 – 4 – 1979 yang menyatakan:

***“Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”***

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa proses peralihan (jual beli) atas tanah aquo dilakukan telah sesuai prosedur hukum (*due process of law*), dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, sehingga saat ini tanah tersebut adalah sah milik TERGUGAT III {DEWA GDE DWIADNYA dan SITI WARDANI}.

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 menyatakan:

*“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerd atau hukum adat-1 c, jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riell dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam pasal 19 PP No.10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk Jual Beli dalam KUHPerd/ hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria”.*

Bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

*“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.*

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

*“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.*

Sesuai dengan pasal 1868 KUHPerd data yang menyatakan:

Hal. 133 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



*“suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya”*

Oleh karena Akta Jual Beli tersebut dibuat telah sesuai prosedur hukum, maka Akta Jual Beli tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan demikian harus mendapat perlindungan hukum. Sesuai juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang pada pokoknya menyatakan :

**“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”**

25 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 6 halaman 9, (i.c. karena petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT III jadikan sebagai petitum pada butir ke 7) yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa **penolakan** tersebut karena pernyataan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI adalah kewenangan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara.

Bahwa terlebih lagi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI penerbitannya telah melalui proses yang sesuai aturan hukum (*due process of law*) yang in casu sudah tidak dapat diganggu gugat lagi karena dalam **waktu 5 tahun** sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, PARA PENGGUGAT **tidak** mengajukan keberatan kepada TERGUGAT III, sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang, atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut **apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat***



*itu telah **tidak** mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”*

Berdasarkan hal tersebut maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02100/ Pondok Karya tahun 2000 atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI {TERGUGAT III}, seluas 422 M<sup>2</sup> **Demi hukum sudah tidak dapat diganggu gugat lagi, dan dinyatakan sah Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI {TERGUGAT III};**

26 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 7 halaman 9, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT III jadikan sebagai petitum pada butir ke 8) yang menyatakan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III atau siapapun yang menerima hak dari padanya untuk mengosokan tanpa syarat atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Provinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M<sup>2</sup> (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dan menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan SHGB No. 02100/ Pondok Jaya, atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI {TERGUGAT III} **diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 422 M<sup>2</sup>**. Maka PARA PENGGUGAT **tidak** mempunyai hak atas tanah aquo, PARA PENGGUGAT adalah bukan ahli waris NOIN BIN MENON tetap PARA PENGGUGAT selaku ahli waris SENAN HR. Artinya tidak ada dasar hukum antara tanah aquo dengan PARA PENGGUGAT, karena PARA PENGGUGAT bukan ahli waris dari NOIN BIN MENON.

Bahwa oleh karena sebagian tanah aquo adalah tanah milik TERGUGAT II berdasarkan SHGB No. 02100/ Pondok Jaya, atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI {TERGUGAT III} **diterbitkan pada**

Hal. 135 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



**tanggal 12 Juli 2000, seluas 422 M<sup>2</sup>** Maka tanah aqua bukan tanah PARA PENGGUGAT. Terlebih lagi gugatan PARA PENGGUGAT atas tanah tersebut **bukan** atas nama PARA PENGGUGAT, jadi bagaimana mungkin dapat diserahkan kepada PARA PENGGUGAT. Oleh karenanya petitum butir ini demi hukum harus ditolak.

27 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 8 halaman 9, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT I jadikan sebagai petitum pada butir ke 9) yang menyatakan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 35.880.000.000,- (tiga puluh lima milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 37.880.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);

Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT III terhadap PARA PENGGUGAT, maka tidak ada kerugian yang diakibatkan oleh TERGUGAT III, dengan demikian tidak berdasar hukum PARA PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum dan memohon agar menghukum TERGUGAT III membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana petitum gugatan diatas, terlebih bahwa PARA PENGGUGAT **bukanlah** pemilik atas tanah aqua. maka petitum yang meminta ganti rugi tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

28 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 9 halaman 10, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT III jadikan sebagai petitum pada butir ke 10) yang menyatakan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini.

Bahwa oleh karena TERGUGAT III **tidak** terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PARA PENGGUGAT, sehingga tidak beralasan hukum pula TERGUGAT III dibebankan membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT III lalai melakukan Putusan Pengadilan.



Apalagi Tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) ini **tidak** berdasarkan hukum karena tuntutan sejumlah uang **tidak dapat** dituntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (dua puluh juta rupiah), sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 yang pada pokoknya menyatakan:

*“Uang paksa (**dwangsom**) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang (**dwangsom**) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”.*

Oleh karena itu TERGUGAT III mohon agar petitum PARA PENGGUGAT pada butir ini harus dinyatakan ditolak.

29 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 9 halaman 10, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT III jadikan sebagai petitum pada butir ke 10) yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun PARA TERGUGAT melaksanakan verzet, banding atau kasasi;

**Bahwa keinginan PARA PENGGUGAT yang menginginkan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi adalah sangat bertentangan dengan SEMA No. 05 tahun 1978 tentang *uitvoerbaar bij voorraad*;**

30 Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada bagian petitum butir 12 halaman 10, (i.c. karena tata urutan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT salah, maka dalam hal jawaban ini TERGUGAT III jadikan sebagai petitum pada butir ke 13) yang menyatakan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa penolakan tersebut karena PARA PENGGUGAT dipihak yang tidak berhak atas tanah aquo tetapi mengajukan gugatan, maka yang dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini adalah PARA PENGGUGAT.

31 Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT III bukan diakui tetapi karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT III.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menangani Perkara aquo, menyatakan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar semua biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menangani perkara aquo berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

## Jawaban Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I:

1 Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;

2 Bahwa Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan profesinya sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku .

3 Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara PT. PERMADANI INTERLAND selaku Penjual dan PT. JAYA REAL PROPERTY selaku Pembeli, maka terlebih dahulu telah dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa atas sertifikat HGB nomor 01864/Pondok Karya oleh Tergugat I telah terlebih dahulu dilakukan pengecekan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang pada tanggal 7 September 2012 dengan nomor 58934 dan telah dinyatakan bersih dan tercatat sebagai pemilik yang sah adalah PT. PERMADANI INTERLAND sesuai data yang terdapat di BPN dan tercantum pada Sertifikat kepemilikan.
- 2 Bahwa dalam proses Jual Beli antara PT. PERMADANI INTERLAND selaku Penjual dan PT. JAYA REAL PROPERTY selaku Pembeli, telah dipenuhi kewajiban-kewajiban pajak bagi Penjual dan Pembeli, yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Pajak Penjual berupa pajak penghasilan (PPH) telah dibayarkan pada tanggal 19 September 2012.

13 Pajak Pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dibayarkan pada tanggal 17 September 2012.

14 Demikian juga Pajak Bumi dan Bangunan telah dibayar lunas sampai dengan tahun 2012.

1 Bahwa dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012, para pihak telah menyerahkan kelengkapan data-data baik dari Pihak Penjual dan Pihak Pembeli berupa fotocopy KTP Direktur dan Komisaris; anggaran dasar Perseroan berupa akta Pendirian dan akta Perubahannya, SK Kehakiman dan data-data lain yang berkaitan dengan hal tersebut, dimana aslinya telah diperlihatkan kepada Turut Tergugat I sebagai PPAT;

2 Bahwa sebagai tindakan kehati-hatian dari Turut Tergugat I dalam menjalankan profesinya sebagai PPAT, Tergugat I telah melakukan dokumentasi berupa pengambilan foto pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut.

Dengan demikian Turut Tergugat I sebagai PPAT dalam menjalankan tugas dan profesi terbukti telah menjalankan tugas dan pekerjaannya dengan penuh ketelitian dan memenuhi prinsip kehati-hatian.

4 Bahwa dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT dalam proses jual beli Objek Sengketa tersebut, Turut Tergugat I telah sesuai dengan kebenaran formil dan telah memenuhi syarat-syarat formil yang ditentukan;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan amar sebagai berikut :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Sah dan Berharga Akta Jual Beli Nomor : 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

**Atau**

Hal. 139 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



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

**Jawaban Turut Tergugat V dan VI sekarang Turut Terbanding V dan VI:**

- 1 Bahwa benar dalil-dalil Para PENGGUGAT pada angka 1, 2, 3, 4, dan 5 Gugatannya yang menyatakan Para PENGGUGAT bersama ibunya yang bernama Ny. Hj. MAANIH adalah pemegang hak dan pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah darat milik adat C 973 Persil 49 D.II, terktak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 M2 (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama NOIN bin MENON, karena tanah girik C 973 tersebut adalah tanah warisan dari almarhum ayah Para PENGGUGAT, yang bernama SENAN HR; sedangkan tanah girik C 973 tersebut diperoleh almarhum SENAN HR tersebut dari almarhum NOIN bin MENON (ayah Para TURUT TERGUGAT VI) karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963, yang disaksikan oleh RIMAT bin SILAN sebagai Mandor Desa Pondok Betung dan Haji BOHARI, serta diketahui oleh Kepala Desa Pondok Betung; dan selama hidupnya, almarhum ayah Para PENGGUGAT belum pernah menjual dan/ atau mengalihkan tanah girik C 973 tersebut kepada siapa pun juga;

Bahwa demikian pula Almarhum NOIN bin MENON (Ayah Para TURUT TERGUGAT VI) juga tidak pernah menjual dan/ atau mengalihkan tanah Girik C 973 tersebut kepada siapapun kecuali tukar-menukaj yang pernah dilakukan dengan SEN AN HR.

- 2 Bahwa benar dalil-dalil Para PENGGUGAT pada angka 9,10 dan 11 Gugatannya yang menyatakan H. NADJIH (ayah Para TURUT TERGUGAT V) semasa hidupnya pernah membuat Surat Pernyataan tertanggal 18 Nopember 2002 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah girik C 973 milik Para PENGGUGAT tidak masuk areal pembebasan tanah dan juga tidak dibebaskan oleh PT. PERMADANI INTERLAND (TERGUGAT II). Surat Pernyataan tersebut dibuat oleh almarhum H. NADJIH, karena H. NADJIH adalah pihak yang membebaskan tanah-tanah masyarakat untuk kepentingan



TERGUGAT II pada waktu itu, dimana tanah girik C 973 tidak termasuk tanah yang dibebaskan oleh almarhum H. NADJIH, bahkan H. NADJIH pernah mempersoalkan kepada TERGUGAT II, mengapa tanah girik C 973 yang tidak dibebaskan olehnya telah menjadi SHGB No. 1864 ? dan pada waktu itu TERGUGAT H hanya menyampaikan kepada H. NADJIH akan menyelesaikannya kemudian menunggu keadaan keuangan TERGUGAT II membaik, namun sampai saat ini TERGUGAT II tidak pernah menyelesaikan permasalahan tanah Girik C 973 tersebut, sampai akhirnya kantor yang selama ini ditempati TERGUGAT II yang beralamat di Jl. Nusa Jaya Rt. 03, RW. 06, Pondok Ranji, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan hi tup (dikosongkan).

Bahwa demikian pula, benar tanah Girik C 973 adalah seluruhnya merupakan tanah darat, yang mana sampai sebehrm tanah tersebut dikuasai (dipagar tembok) oleh TERGUGAT I, tanah tersebut masih digarap oleh pihak PENGGUGAT. Bahwa lokasi tanah Girik C 973 berada diluar wilayah tanah-tanah yang dibebaskan oleh TERGUGAT II.

Dengan demikian, apabila tanah girik C 973 tersebut masuk kedalam dan/atau menjadi SHGB No. 1864 milik TERGUGAT I dan SHGB No. 02100 milik TERGUGA III, diduga terjadi rekayasa yang dilakukan oleh TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT VII, karena TERGUGAT II pada awalnya adalah pemilik dan pemegang hak atas SHBG No. 1864 yang dijualnya kepada TERGUGAT L serta TERGUGAT II pada awalnya juga pemilik dan pemegang hak atas SHGB No. 02100 yang dijualnya kepada TERGUGAT V, yang selanjutnya TERGUGAT V menjualnya kepada TERGUGAT IV dan terakhir TERGUGAT IV menjualnya lagi kepada TERGUGAT III. ;

- 3 Bahwa dengan adanya rekayasa seolah-olah tanah girik C 973 tersebut dibebaskan oleh TERGUGAT II yang menjadi SHGB No. 1864 dan telah dijual oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, maka seluruh akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan SHGB No. 1864 harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Begitu pula Sertipikat Hak Guna Bangunan hasil pemecahan dari SHGB No. 1864 juga harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

Jawaban ini mutatis mutandis juga menjadi jawaban atas dalil-dalil Para PENGGUGAT pada angka 6, 7, dan 8 Gugatannya.

Hal. 141 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT V & VI mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Yang Mengadili dan Memeriksa perkara *a quo* agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2 Menghukum Para TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini;
- 3 Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini

## **Jawaban Turut Tergugat VII sekarang Turut Terbanding VII:**

### **A DALAM EKSEPSI :**

#### **1 KOMPETENSI ABSOLUT**

Bahwa maksud dan tujuan dari pengajuan perkara gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang merupakan kewenangan peradilan perdata, akan tetapi pada Posita gugatan Para Penggugat halaman 6 pada angka 10 dan Petitum Para Penggugat halaman 9 pada angka 6, yang memohon agar pengadilan berkenan memutuskan "*Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02100/Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;*".

Adapun pernyataan tersebut adalah membahas mengenai hal adanya suatu peristiwa hukum yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (beschikking), karena yang menjadi objek perkara ini adalah Surat dari Pejabat Tata Usaha Negara dan Sertipikat Hak Atas tanah yang dalam eksistensinya sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking), seperti yang dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009, hal ini dapat dicermati lebih konkrit dalam posita gugatan Penggugat yang mempersoalkan produk dari hasil Tata Administrasi Negara dan yang berwenang dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa dan mengadilinya.

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mengajukan gugatan yang berkenaan ataupun merupakan kewenangan dari Peradilan Tata



Usaha Negara, yang eksistensinya merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (beschikking), seperti yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009. Sehingga Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat patut untuk ditolak, karena menyalahi ketentuan hukum acara persidangan yaitu merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka oleh sebab itu gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sudah seyogyanya harus ditolak atau tidak dapat diterima, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk menerima eksepsi yang diajukan Turut Tergugat VII mengenai Kompetensi Absolut tersebut.

## 2 GUGATAN KABUR atau TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

- a Bahwa berdasarkan posita gugatan Para Penggugat halaman 3 dan 4 pada angka 1 sampai dengan angka 4, Para Penggugat mendalilkan yang pada intinya Para Penggugat dan Ibu Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang tanah darat milik adat C 973 Persil 49 D. II, yang terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang) seluas kurang lebih 5.980 M2 terdaftar atas nama NOIN bin MENON yang diperoleh berdasarkan warisan almarhum Ayah Para Penggugat dan Suami, yang bernama SENAN HR. Perolehan tanah SENAN HR tersebut dari almarhum NOIN bin MENON (Turut Tergugat VI) berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat dibawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963 serta belum pernah di jual dan/atau dialihkan baik oleh almarhum Ayah Penggugat semasa hidupnya maupun oleh Para Penggugat;
- b Bahwa berdasarkan posita gugatan Para Penggugat pada halaman 4 sampai dengan halaman 6 pada angka 5 sampai dengan angka 12 Para Penggugat mendalilkan yang pada intinya mempermasalahkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02100/Pondok Karya atas nama Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI;

Hal. 143 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terdapat adanya pertentangan dalam Fundamentum Petendi yang menimbulkan tidak jelas/kabur pada dasar hukum (Rechtgrond) dari eksistensi keperdataan kepemilikan tanah yang merasa milik Para Penggugat. Karena yang dijadikan alasan Para Penggugat menggugat hak keperdataan kepemilikan dari obyek tanah yang menjadi obyek a quo adalah warisan dari almarhum Ayah Para Penggugat dan almarhum Suami dari Ibu Para Penggugat, kemudian berdasarkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02100/Pondok Karya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas karena terdapat adanya campur aduk posita gugatan Para Penggugat membuat tidak jelas atau kabur gugatan Para Penggugat. Disatu sisi Penggugat menguraikan mengenai kepemilikan sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D. II, sedangkan disisi lain Penggugat mempermasalahkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02100/Pondok Karya untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh sebab itu sudilah kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak atau setidak-tidaknya tidak menerima gugatan Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Turut Tergugat VII dengan ini mohon kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat VII dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**B DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Bahwa Turut Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat agar apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini;
- 2 Bahwa Turut Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas akan kebenarannya oleh Turut Tergugat VII;
- 3 Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Para Penggugat halaman 5 dan 6 pada angka 9 dan 10 yang pada intinya Para Penggugat mendalilkan penerbitan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya merupakan hasil rekayasa Tergugat II, karena seolah-olah berasal dari pelepasan Hak Atas Tanah Girik C 973 melalui perantara Turut Tergugat V, serta tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, merupakan dalil yang sangat mengada-ada. Perlu Turut Tergugat VII tegaskan bahwa Turut Tergugat VII hanya sebagai Petugas pencatat administrasi mengenai pendaftaran Hak Atas Tanah. Sepanjang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, proses pendaftaran dapat dilakukan. Sehingga dalam hal ini sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat VII, dan didalam penerbitannya telah sesuai dengan Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku dan perlu Turut Tergugat VII jelaskan bahwa untuk jenis penggunaan tanahnya Turut Tergugat VII tidak berwenang mengubah peruntukannya, karena Turut Tergugat VII bukan yang berwenang dalam hal itu;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat VII memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- 1 Menerima eksepsi Turut Tergugat VII untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat VII untuk seluruhnya;
- 2 Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 3 Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

## SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan

Hal. 145 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



bahwa pada tanggal 4 September 2014 Kuasa Pembanding II semula Tergugat II, telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Agustus 2013 Nomor 565/Pdt.G/2013/PN.Tng., tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Kuasa Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2014, kepada kuasa para Penggugat sekarang Para Terbanding pada tanggal 15 Oktober 2014, kepada Kuasa Tergugat I dan III sekarang Pembanding I dan III, kepada Tergugat IV sekarang Turut Terbanding VIII pada tanggal 15 Oktober 2014, kepada Tergugat V sekarang Turut Terbanding IX pada tanggal 31 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I pada tanggal 01 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II pada tanggal 01 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III pada tanggal 01 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV pada tanggal 04 Desember 2014, kepada Turut Tergugat V dan VI sekarang Turut Terbanding V dan VI pada tanggal 07 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat VII sekarang Turut Terbanding VII pada tanggal 1 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III sekarang Pembanding I dan III melalui Kuasanya juga telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Agustus 2014 Nomor 565/Pdt.G/2013/PN.Tng., pada tanggal 10 September 2014, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Kuasa Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2014, kepada para Penggugat sekarang para terbanding pada tanggal 15 Oktober 2014, kepada Kuasa Tergugat II sekarang Pembanding II pada tanggal 11 September 2014, kepada Tergugat IV sekarang Turut Terbanding VIII pada tanggal 15 Oktober 2014, kepada Tergugat V sekarang Turut Terbanding IX pada tanggal 31 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I pada tanggal 01 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II pada tanggal 01 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III pada tanggal 01 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV pada tanggal 04 Desember 2014, kepada Turut Tergugat V dan VI sekarang Turut Terbanding V dan VI pada tanggal 07 Oktober 2014, kepada Turut Tergugat VII sekarang Turut Terbanding VII pada tanggal 1 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa Pembanding I dan III semula Tergugat I dan III melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 20 November 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 November



2014, memori banding mana telah di beritahukan dan di serahkan dengan saksama kepada Kuasa para Terbanding semula par Penggugat pada tanggal 28 November 2014, kepada Kuasa Tergugat II sekarang Pembanding II pada tanggal 28 November 2014, kepada Tergugat IV sekarang Turut Terbanding VIII pada tanggal 22 Desember 2014, kepada Tergugat V sekarang Turut Terbanding IX pada tanggal 03 Maret 2014, kepada Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding III pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Tergugat V dan VI sekarang Turut Terbanding V dan VI pada tanggal 28 November 2014, kepada Turut Tergugat VII sekarang Turut Terbanding VII pada tanggal 10 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II melalui kuasanya telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 26 November 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 November 2014 memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada para Penggugat sekarang para Terbanding pada tanggal 28 November 2014, kepada tergugat I dan III sekarang Pembanding I dan III pada tanggal 28 November 2014, kepada Tergugat IV sekarang Turut Terbanding VIII pada tanggal 22 Desember 2014, kepada Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut tergugat V dan VI sekarang Turut Terbanding V dan VI pada tanggal 28 November 2014, kepada Turut tergugat VII sekarang Turut Terbanding VII pada tanggal 10 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa para Terbanding semula para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Februari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 Februari 2015, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Tergugat I dan III sekarang Pembanding I dan III pada tanggal 4 Maret 2015, kepada Tergugat II sekarang Pembanding II pada tanggal 4 Maret 2015, kepada Tergugat IV sekarang Turut Terbanding VIII pada tanggal 09 April 2015, kepada tergugat V sekarang Turut Terbanding IX pada tanggal 06 April 2015, kepada Turut



Tergugat I sekarang Turut Terbanding I pada tanggal 06 Maret 2015, kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II pada tanggal 06 Maret 2015, kepada Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III pada tanggal 5 Maret 2015, kepada Turut Tergugat V sekarang Turut Terbanding V pada tanggal 06 Maret 2015, kepada Turut Tergugat V dan VI sekarang Turut Terbanding V dan VI pada tanggal 15 Maret 2015, kepada Turut Tergugat VII sekarang Turut Terbanding VII pada tanggal 4 Maret 2015 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, kepada para pihak berperkara oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang kepada Kuasa Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 18 Maret 2015, Kuasa tergugat I dan III sekarang Pembanding I dan III pada tanggal 12 Maret 2015, kepada Kuasa Tergugat II sekarang Pembanding II pada tanggal 9 Maret 2015, kepada tergugat IV sekarang Turut Terbanding VIII pada tanggal 9 April 2015, kepada Tergugat V sekarang Turut Terbanding IX pada tanggal 06 April 2015, kepada Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I pada tanggal 09 Maret 2015, kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II pada tanggal 09 Maret 2015, kepada Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III pada tanggal 09 Maret 2015, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV pada tanggal 09 Maret 2015, kepada Turut Tergugat V dan VI sekarang Turut Terbanding V dan VI pada tanggal 23 Maret 2015, kepada Turut Tergugat VII sekarang Turut Terbanding VII pada tanggal 09 Maret 2015;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Tergugat melalui kuasa hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang sehingga secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Agustus 2014 Nomor 565/Pdt.G/2013/PN.Tng., dan telah pula memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding III/Tergugat III yang diterima di

148



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 November 2014 dan dari Pemanding II / Tergugat II tertanggal 28 November 2014 serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding tertanggal 12 Februari 2015, berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi berbeda pendapat dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam putusannya dengan alasan-alasan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum dalam putusan eksepsi, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Hakim tingkat pertama telah tepat mempertimbangkannya sehingga karenanya putusan dalam eksepsi tersebut harus dikuatkan;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat terhadap para Tergugat dalam surat gugatannya mendasarkan pada hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat dan ibu para Penggugat yang bernama HJ. MAANIH adalah pemegang hak dan pemilik yang sah atas sebidang tanah darat milik adat C 973 Persil 49 D.II. terletak di wilayah Prop. Banten, Kota Tangerang Selatan, Kec. Pondok Aren, Kel. Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya RT.02. RW.05. (dahulu Prop. Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kab. Tangerang, Kawedanan Serpong, Kec. Ciledug, Desa Pondok Betung) seluas  $\pm$  5980 m2 terdaftar atas nama NOIN bin MENON selanjutnya disebut tanah obyek sengketa;
- Bahwa Para Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa atas dasar waris dari ayah/suami Para Penggugat yang bernama SENAN HR.
- Bahwa SENAN HR memperoleh tanah obyek sengketa atas dasar tukar menukar dengan NOIN bin MENON berdasarkan surat tertanggal 3 Desember 1963;
- Bahwa tanpa sepengetahuan para Penggugat, tanah obyek sengketa telah berubah menjadi tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.01864/Pondok Karya dan sertifikat Hak Guna Bangunan No.02100/Pondok Karya ke atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas gugatan para penggugat tersebut para tergugat telah mengajukan jawabannya masing-masing sebagai berikut:

Hal. 149 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



**JAWABAN TERGUGAT I dan TERGUGAT III**

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menyangkali dalil gugatan Penggugat dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III adalah pemilik sah atas tanah (sengketa) berdasarkan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864/Pondok Karya yang diperoleh dari hasil pembelian dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 oktober 2012 yang dibuat dihadapan PPAT RIKA SILVIANA,S.H. M.Kn (Turut Tergugat I) serta pemilik sah atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 422 m2, atas dasar pembelian dari Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli No.208/2012 tanggal 29 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan SRI RAHAYU HADI PRASETYO,SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat II);
- Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat III memperoleh tanah (sengketa) melalui procedure hukum yang sah maka sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;

**JAWABAN TERGUGAT II**

- Bahwa Tergugat II menyangkali dalil gugatan Penggugat dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa tidak benar kalau penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No.1864 itu berasal dari tanah girik C 973, tetapi yang benar adalah berasal dari sebagian tanah girik C 973 yang telah beralih menjadi Sertifikat Hak Milik No. 55 atas nama Ir. Sumardjo, No.84 atas nama Ir. Sumardjo, No.952 atas nama Wahyudi Bustam yang semuanya terbit pada tahun 1974;
- Bahwa Tergugat II telah melakukan pembebasan tanah sebagai dasar penerbitan Sertifikat HGB No. 1864;

**JAWABAN TURUT TERGUGAT I**

- Bahwa Turut Tergugat I menyangkali gugatan Penggugat dengan alasan :
- Bahwa Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan profesinya sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;



- Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara PT. PERMADANI INTERLAND selaku penjual dan PT. JAYA REAL PROPERTY selaku pembeli, maka terlebih dahulu dilakukan :
  1. Bahwa atas sertifikat HGB Nomor 01864/Pondok Karya oleh Tergugat I telah terlebih dahulu dilakukan pengecekan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang pada tanggal 7 September 2012 dengan Nomor 58943 dan telah dinyatakan bersih dan tercatat sebagai pemilik yang sah adalah PT. PERMADANI INTERLAND sesuai data yang tercatat di BPN dan tercantum pada sertifikat kepemilikan;
  2. Bahwa dalam proses jual-beli antara PT. PERMADANI INTERLAND selaku penjual dan PT. JAYA REAL PROPERTY selaku pembeli, telah dipenuhi kewajiban-kewajiban pajak bagi penjual dan pembeli;

#### JAWABAN TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI.

- Bahwa benar para Penggugat bersama ibunya yang bernama Ny. Hj. Maanah adalah pemegang hak dan pemilik yang sah atas sebidang tanah darat milik adat C 973 Persil 49 D.II. terletak di wilayah Prop. Banten, Kota Tangerang Selatan, Kec. Pondok Aren, Kel. Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya RT.02. RW.05. (dahulu Prop. Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kab. Tangerang, Kawedanan Serpong, Kec. Ciledug, Desa Pondok Betung) seluas  $\pm$  5980 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama NOIN bin MENON;
- Bahwa tanah girik C 973 milik para Penggugat tidak termasuk dalam areal pembebasan tanah dan juga tidak dibebaskan oleh PT. PERMADANI INTERLAND;

#### JAWABAN TURUT TERGUGAT VII.

- Bahwa Turut Tergugat VII menyangkali dalil gugatan Penggugat dengan alasan:
- Bahwa Turut Tergugat VII sebagai petugas pencatat administrasi mengenai pendaftaran tanah telah bertugas sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII;
- Bahwa mengenai jenis penggunaan tanah, Turut Tergugat VII tidak berwenang mengubah peruntukannya;



Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat menyangkali dalil gugatan Penggugat kecuali Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI maka sesuai dengan hukum pembuktian, kepada Penggugat harus dibebani terlebih dahulu untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan Penggugat maka hal yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah:

- 1 Apakah benar Penggugat adalah pemegang dan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;
- 2 Apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengalihkan tanah obyek sengketa menjadi tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864/Pondok Karya dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pada angka 1 diatas, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 yaitu “ Surat tukar menukar tanah darat “ yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi tukar menukar tanah hak milik adat dengan girik nomor 973, persil 49 D.II, antara NOIN bin MENON dengan SENAN bin HADJI RASIMIN pada tanggal 3 Desember 1963;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan keabsahan bukti P-1 tersebut, Penggugat telah mengajukan saksi H. Rimad yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bersama dengan H. Bahri ikut bertandatangan dalam surat tukar menukar tanah antara tanah Noin bin Menon ditukar dengan tanahnya HR. Senan, lokasi tanahnya di persil 47;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-1 yang menjelaskan dasar kepemilikan SENAN.HR /para Penggugat atas tanah obyek sengketa telah dikuatkan dengan adanya keterangan saksi H. Rimad yang juga menjadi saksi pada saat ditandatanganinya “ surat tukar menukar tanah darat “ antara Noin bin Menon dengan Senan.HR. yang pada pokoknya saksi H. Rimad menerangkan bahwa benar telah terjadi tukar menukar tanah darat tersebut, maka dengan adanya 2 (dua) alat bukti tersebut telah membuktikan bahwa benar tanah obyek sengketa adalah milik Senan.HR.



yang diperoleh dari hasil tukar menukar tanah dan saat ini berdasarkan waris menjadi milik para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah perbuatan para Tergugat dengan adanya peralihan tanah obyek sengketa menjadi tanah sertifikat Hak Guna Bangunan yang dikuasai oleh para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat tersebut yang bertolak belakang dengan dalil sangkalan para Tergugat terhadap keberadaan tanah obyek sengketa maka akan dipertimbangkan sekaligus dalil sangkalan para Tergugat yang mendalihkan bahwa para Tergugat menguasai tanah obyek sengketa adalah sesuai dengan prosedur yang sah sehingga para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan justru sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalihkan bahwa tanah obyek sengketa milik para Penggugat telah beralih menjadi tanah sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama para Tergugat yaitu:

- 1 Tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864/Pondok Karya;
- 2 Tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti bukti surat para Tergugat ataupun para Turut Tergugat akan dipertimbangkan secara acak guna mendukung dalil-dalil sangkalanannya yang pada pokoknya hampir sama;

Menimbang, bahwa oleh karena itu akan dipertimbangkan terlebih dahulu prosedur perolehan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya yang nantinya akan menentukan keabsahan diterbitkannya tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya yang merupakan pemecahan dari tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya;

Menimbang, bahwa Tergugat II pada sekitar tahun 1995 sampai tahun 1996 telah melakukan pembebasan tanah berdasarkan daftar lampiran bukti surat T.T.VII – 6 sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 SPH – 593/727/Kec.Pd.A/1995 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah sertifikat Hak Milik 55/GS.875/1974 (Girik C 973) luas tanah 455 m<sup>2</sup>;
- 2 SPH – 593/255-SPPH//Kec.Pd.A/1996 tanggal 18 Juni 1996 asal tanah sertifikat Hak Milik 56/GS.876/1974 (Girik C 383) luas tanah 453 m<sup>2</sup>;
- 3 SPH – 702-SPH/Kec.Pd.A/95 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah sertifikat Hak Milik 84/GS.3098/1974 (Girik C 973) luas tanah 422 m<sup>2</sup>;
- 4 SPH – 704-SPH/Kec.Pd.A/95 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah sertifikat Hak Milik 952/GS.2134/1976 (Girik C 973) luas tanah 470 m<sup>2</sup>;
- 5 SPH – 593/729/Kec.Pd.A/1995 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C 1743, luas tanah 455695 m<sup>2</sup>;
- 6 SPH – 700 – SPH.Kec.Pd.A/95 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C 1535, luas tanah 935 m<sup>2</sup>;
- 7 SPH – 593/728/Kec.Pd.A/1995 tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C 1568, luas tanah 435 m<sup>2</sup>;
- 8 SPH – 593/01-Kec.Pd.A/1996 tanggal 24 Januari 1996 asal tanah Girik C 1505, luas tanah 1045 m<sup>2</sup>;
- 9 SPH – 593/02/Kec.Pd.A/1996 tanggal 24 Januari 1996 asal tanah Girik C 1505, luas tanah 355 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa pembebasan tanah sebagaimana dimaksud oleh Tergugat II diatas telah diperkuat dengan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat VII yaitu TT.VII – 6 berupa surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 tanggal 11 Juni 1997 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 6.095 M<sup>2</sup> terletak di Desa Pondok Karya (dh. Desa Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT.II Tangerang atas nama PT.PERMADANI INTERLAND, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta;

Menimbang, bahwa dalam angka 2 bukti surat TT.VII – 6 tersebut diperjelas lagi adanya penjelasan tentang perolehan tanah yang akan dimohonkan menjadi Hak Guna Bangunan yaitu :

1 .... Dstnya



2 Bahwa dari luas tanah sebagaimana dimaksud butir 1 (satu) di atas, Pemohon telah memperoleh tanah seluas 6.095 M2 *berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pondok Aren, tanggal dan nomor pelepasan tersebut masing-masing sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran Surat Keputusan ini, sehingga tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan perincian*

- a Tanah Negara bekas Hak Milik seluas 2230 M2
- b Tanah Negara bekas Hak Milik Adat seluas 3865 M2

Menimbang, bahwa dalam daftar lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 tanggal 11 Juni 1997 tersebut /bukti TT.VII – 6 telah diperinci dengan jelas tentang nama pemilik asal/yang melepaskan Hak, Bukti Hak, Luas tanah serta tanggal dan nomor pelepasan hak;

Menimbang, bahwa dalam dictum ke-tiga perihal memutuskan bukti T.T.VII – 6 telah diputuskan untuk memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 6.095 M2 (enam ribu sembilan puluh lima meter persegi) , terletak di Desa Pondok Karya (dh. Desa Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT.II Tangerang dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Peta Situasi tanggal 2-4-1997 No.103/1997 seperti terlampir , kepada:

N a m a : PT.PERMADANI INTERLAND  
Badan Hukum : Indonesia  
Berkedudukan di : Tangerang

Menimbang, bahwa selanjutnya Surat Keputusan bukti surat TT.VII – 6 tersebut telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan menerbitkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1864 tanggal 28 Juli 1997 (bukti surat TT.VII – 1) dimana pemegang haknya adalah PT. PERMADANI INTERLAND yang kemudian berdasarkan catatan peralihan Buku Tanah tersebut pada tanggal 07 September 2012 pemegang haknya beralih kepada PT. JAYA REAL

Hal. 155 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PROPERTY, Tbk. atas dasar Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH.;

Menimbang, bahwa dalam bukti TT.VII – 1/ Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1864 telah dengan jelas diterangkan dalam kolom asal persil yaitu “*pemberian hak*” dan dalam kolom Penunjuk tercatat perolehan tanah bekas hak milik No. 55, 56, 84 dan 952 dan bekas milik adat C.1743, 1535, P.49 D.III, C. 1568, P.49 D.II, C.1505, P.48b S.II. dimana terhadap tanah bekas hak milik No. 55, 84 dan 952 berasal dari tanah C 973 yang telah berubah menjadi tanah hak milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas yang didukung oleh bukti-bukti surat dari para Tergugat termasuk bukti surat dari Turut Tergugat maka telah terbukti bahwa Tergugat II memperoleh sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar;

Menimbang, bahwa oleh karena perolehan Tergugat II atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya telah sesuai dengan prosedur yang benar maka tidak terbukti bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya telah dikeluarkan sertifikat kedua yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864/Pondok Karya pada tanggal 25 Agustus 2009 (bukti T.I – 1) sebagai pengganti sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864 yang hilang;

Menimbang, bahwa kini akan dipertimbangkan peralihan hak atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864 dari Tergugat II ke Tergugat I yang menguasai tanah obyek sengketa saat ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memperoleh tanah obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH., sebagaimana telah tertuang dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 tanggal 25 Agustus 2009 dimana pemegang haknya adalah PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk (bukti T.I – 1);

Menimbang, bahwa sebelum dilakukannya jual beli tanah termaksud, Tergugat I telah memperoleh jaminan akan kondisi tanah yang akan dibelinya (tanah sengketa) dari Tergugat II yaitu HENRY TEJASAPUTRA sebagai pihak penjual



dalam surat pernyataannya tertanggal 15 Agustus 2012 (bukti surat T.I – 9) yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya yang terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan dengan luas 4843 M2 (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) adalah benar milik Henry Tejasaputra yang selanjutnya dinyatakan bahwa :

- 1 Tanah tersebut tidak dalam sengketa
- 2 Tanah tersebut tidak pernah dijual belikan
- 3 Tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg
- 4 Tanah tersebut sudah sertifikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I- 10 dan T.I – 11, Tergugat II sebagai penjual telah memberikan jaminan melalui surat pernyataannya kepada Tergugat I sebagai pembeli bahwa sejak tanggal 15 Agustus 2012 , Tergugat II telah menjual lepas tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan dengan luas 4843 M2 (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan menjamin melakukan pengosongan lokasi dan menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat transaksi tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum dilakukannya jual beli, Tergugat I selaku pembeli telah melakukan pengecekan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01864 (bukti T.T.VII 1) di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dengan nomor pengecekan 58943 pada tanggal 07 September 2012 yang hasilnya tanah yang akan dibelinya (sengketa) dinyatakan bersih dan tercatat sebagai pemilik yang sah atas nama PT. PERMADANI INTERLAND sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat kepemilikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka peralihan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dari Tergugat II ke Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 (bukti T.I – 2) dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH., telah sesuai dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga karenanya harus dinyatakan sah secara hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan perolehan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya yang terletak di Kelurahan

Hal. 157 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondok Karya, Kecamatan pondok Aren, Kabupaten Tangerang, seluas 422 m2 oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat III mendalilkan memiliki tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya atas dasar Akta Jual Beli Nomor 208/2012 dari Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.III – 2 berupa Akta Jual Beli Nomor 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012, terbukti adanya fakta terjadinya jual beli tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02100 /Pondok Karya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Mei 2000 Nomor 230/Pondok Karya/2000 seluas 422 m2 antara Nyonya SINTA MARLIA ANGRAENI (Tergugat IV) selaku pihak penjual dengan Tuan Insinyur DEWA GDE DWIADNYA dan NYONYA SITI WARDANI (Keduanya selaku Tergugat III) sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan catatan peralihan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100 maka terlihat adanya peralihan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai berikut:

- 1 Pemegang haknya pertama atas nama ROKIB HARRIS, atas dasar adanya Akta Jual Beli tanggal 27-04-2000 Nomor 44/2000, PPAT Nyonya ZAKIA DOUGLAS BAADILLA,SH.;
- 2 Pemegang haknya kedua atas nama Nyonya SINTA MARLIA ANGGRAENI, atas dasar Akta Jual Beli Nomor 137/2005 tanggal 01 Juli 2005, PPAT MARCE KRISNA MOERNI,SH.
- 3 Pemegang haknya ketiga/terakhir atas nama Insinyur DEWA GDE DWIADNYA dan Nyonya SITI WARDANI, atas dasar Akta Jual Beli Nomor 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012, PPAT SRI RAHAYU HADI PRASETYO,SH.

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.III -1 / Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100 tercatat pemegang hak terakhir adalah Insinyur DEWA GDE DWIADNYA dan Nyonya SITI WARDANI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012 dihadapan PPAT Sri Rahayu Hadi Prasetyo,SH.;

Menimbang, bahwa dalam kolom Penunjuk bukti T.III - 1 tersebut terdapat catatan : Pemisahan dari Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya a/n PT.PERMADANI INTERLAND , Akta Jual Beli tanggal 27-04-2000 Nomor 44/2000 ,

158



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya ZAKIA DOUGLAS BAADILLA,SH. PPAT wilayah kerja Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata asal perolehan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya awalnya berasal dari pemisahan dari sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya dan berdasarkan pertimbangan hukum diatas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100 diperoleh Tergugat III telah sesuai dengan prosedur yang benar dan berdasarkan ketentuan/peraturan yang berlaku maka perolehan Tergugat I dan Tergugat III atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864/Pondok Karya atas dasar Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya atas dasar Akta Jual Beli Nomor 208/2012 tanggal 29 Nopember 2012 adalah sah secara hukum dan karenanya Tergugat I dan Tergugat III tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat III tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum maka terhadapnya selaku pembeli harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus memperoleh perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas maka para Tergugat telah dapat mematahkan dalil pokok gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar hukum dan karenanya harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 28 Agustus 2014 Nomor 565/Pdt.G/2013/PN.Tng., tidak dapat dipertahankan lagi dan karenanya harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Agustus 2014 Nomor 565/Pdt.G/2013/PN.Tng., dibatalkan maka terhadap Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam putusan tersebut harus diperintahkan untuk diangkat;

Hal. 159 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat sekarang Terbanding berada dipihak yang kalah maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, HIR, Pasal-Pasal dari peraturan hukum yang bersangkutan dalam pemeriksaan perkara ini:

**M E N G A D I L I**

- I. Menerima permohonan banding dari Pemanding I dahulu Tergugat I dan Tergugat III serta dari Pemanding II dahulu Tergugat II;
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 28 Agustus 2014 Nomor 565/Pdt.G/2013/PN.Tng., yang dimohonkan banding tersebut. Dan.

**M E N G A D I L I   S E N D I R I**

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Memerintahkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas:
  - Sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II , terletak dalam wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jl. Nusa Jaya Rt.02 Rw.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung) seluas kurang lebih 5980 m2 (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) setelah dilakukan pengukuran seluas 5265 (lima ribu dua ratus enam puluh lima) meter persegi terdaftar atas nama NOIN bin MENON dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Pagar tembok Plaza Bintarao
    - Sebelah Timur : Tanah Sertipikat Hak Milik No. 847 dan tanah milik Supriyadi.
    - Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya
    - Sebelah Barat : Masjid As'sunah dan tembok perumahan Bintaro Sektor 3A.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 565/  
PEN.CB/PDT.G/2013/PN.TNG., tanggal 9 Juni 2014 untuk di a n g k  
a t;

- 3 Menghukum para Terbanding dahulu para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Senin**, tanggal **29 Juni 2015** oleh kami, **H. ARWAN BYRIN, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **LIEF SOFIJULLAH, S.H., M.Hum.** dan **TUMPAK SITUMORANG, S.H.M.H.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 7 Mei 2015 Nomor 42/PEN/PDT/2015/PT.BTN., ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis**, tanggal **2 Juli 2015** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **SUNIYANTA, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, di luar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

<p style="text-align: center;"><b>HAKIM ANGGOTA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>LIEF SOFIJULLAH, S.H., M.Hum</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>HAKIM KETUA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>H. ARWAN BYRIN, S.H., M.H.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>TUMPAK SITUMORANG, S.H.M.H.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PANITERA PENGGANTI</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SUNIYANTA, S.H.</b></p>

Hal. 161 dari 154 hal. Put. No. 42/PDT/2015/PT.BTN



Perincian Biaya Banding :

1 Meterai ---- .....	Rp. 6.000,-
2 Redaksi ---- .....	Rp. 5.000,-
3 Administrasi.....	Rp. 139.000,-

---

Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)