



PUTUSAN
Nomor 193 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

Ir. GUNAWAN HARSONO, Direktur Utama PT Bhakti Sari Wahyu, bertindak atas nama perseroan, berkedudukan di Jalan Raya Serang Km 14,5 Nomor 40 RT. 003/RW. 001, Desa Telagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hidayat Bostam, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Taman Buaran Indah IV, Jalan Kebon Anggrek, Blok LB.3, Nomor 11-12, Penggilingan Raya, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2014.

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANGERANG, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Tk. II, Kabupaten Tangerang, Jalan Raya Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor Simanjuntak, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2013.

2. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN, berkedudukan di Jalan Syech Nawawi Al-Bantani, Curug, Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Dede Surahman, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2013.

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

Halaman 1 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT CIPENDAWA FARM INTERPRISES, TBK, berkedudukan di Wisma Intra Asia Lt.3, Jalan Prof Dr. Soepomo, S.H. Nomor 58, Jakarta Selatan, diwakili oleh Robijanto selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dading P. Hasta, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Wonoagung Nomor 9, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014.

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tahun 1995 Penggugat telah melakukan pembebasan tanah yang terletak di Kampung Peusar, Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Dati II Tangerang, Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat) dari Para Penggarap sebanyak 30 (tiga puluh) orang penggarap tanah yang telah dibebaskan oleh Penggugat, dengan terlebih dahulu diawali pembayaran ganti rugi atas tanah yang telah dilepaskan haknya kepada Negara, sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak Garapan yang ditandatangani oleh Penggarap dengan Penggugat serta disaksikan oleh Kepala Desa Binong dan Camat Curug (Bukti P – 1);
2. Bahwa tanah seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) tersebut di atas, diperoleh Penggugat melalui prosedur pembebasan dari para penggarap tanah yang sah, yang telah dilepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan Penggugat, sebagaimana Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat I Nomor 1081/KPT/P2T/KAB/XII/1995 tertanggal 29 November 1995 (Bukti P – 2);
3. Bahwa atas perolehan hak, Penggugat telah melaksanakan pembebasan tanah dan pembayaran sebagaimana ketentuan dan prosedur yang diatur dalam Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, sehingga Penggugat diberi hak oleh Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Nomor 66/HGB/KPT/1996 tanggal

Halaman 2 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 September 1996, guna untuk mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum berupa Sertifikat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 dan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan terlebih dahulu membayar biaya pemasukan ke kas Negara sebesar Rp32.162.625,00 (tiga puluh dua juta seratus enam puluh dua ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), dengan lamanya hak berlaku 20 (dua puluh) tahun, terhitung sejak tanggal 16 Februari 1995 dan akan berakhir pada tanggal 24 September 2015 (Bukti P – 3);

4. Bahwa atas dikabulkannya permohonan Penggugat tersebut, maka Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Dati II Tangerang, Provinsi Banten (d/h. Jawa Barat), sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong, Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak PT Bhakti Sari Wahyu, dengan diterbitkannya Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong oleh Tergugat I pada tanggal 08 November 1996, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Bukti P – 4), dengan batas-batas tanah sekarang:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan dan batas Kodya Tangerang;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tegalan, sawah dan rumah;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan tol dan tegalan;
- Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan ruko;

5. Bahwa setelah Penggugat memperoleh hak dan menguasai tanah Negara tersebut di atas, tiba-tiba 3 (tiga) tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 31 Desember 1999, Surat Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong, Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) dibatalkan oleh Tergugat II atas usulan Tergugat I terhadap pembatalan pemberian hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat, berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tertanggal 31 Desember 1999, dengan alasan karena tanah tersebut terdapat tumpang tindih hak atas tanah dengan Surat Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Desa Jatake, Surat Ukur Nomor 6/1980 tanggal 07 April 1980

Halaman 3 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 68.613 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi) atas nama Turut Tergugat (Bukti P – 5);

6. Bahwa alasan Tergugat II yang membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong, Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), dikarenakan tanah Penggugat terjadi tumpang tindih hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Desa Jatake tertanggal 11 Juli 1979 yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 6/1980 tanggal 7 April 1980 seluas 68.613 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi), atas nama Turut Tergugat, yang mana masa berlakunya berakhir pada tanggal 10 Juli 1999, sesuai Surat Keputusan Nomor SK.42/HGB/DA/1979 tanggal 03 Februari 1979 (Bukti P – 6);
7. Bahwa jika dicermati, tanah yang dijadikan alasan pembatalan hak atas tanah dikarenakan cacat hukum administrasi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong atas nama Penggugat oleh Tergugat II dan Tergugat I adalah-alasan yang sangat bertentangan dengan hukum, karena:
 - a. Tanah yang bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Desa Jatake tanggal 11 Juli 1979 (Vide Bukti P – 6), telah berakhir pada tanggal 10 Juli 1999, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 35 ayat 1 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, sedangkan Surat Keputusan Tergugat II diterbitkan pada tanggal 31 Desember 1999 (+ 5 bulan) setelah berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Desa Jatake atas nama Turut Tergugat;
 - b. Objek/letak tanah terletak di 2 (dua) Desa/Kelurahan yang berbeda yaitu Desa/ Kelurahan Binong dan Desa/Kelurahan Jatake;
 - c. Adanya penelitian lapangan yang dilakukan oleh Tergugat I, berdasarkan Surat Laporan Penelitian Lapangan dan Pertimbangan Aspek Penatagunaan Tanah Nomor 460.03.051-1995 tertanggal 10 Februari 1995;
 - d. Tanah Turut Tergugat yang telah habis masa berlakunya seharusnya diserahkan kembali kepada Negara, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang tidak lagi dilakukan perpanjangan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, oleh karena itu hak atas tanah tersebut hapus karena hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,

Halaman 4 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, sehingga Surat Keputusan Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;

Sehingga alasan Tergugat II dan Tergugat I adalah alasan yang dicari-cari dan sewenang-wenang yang tentunya sangat merugikan Penggugat;

8. Bahwa untuk adanya suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah terhadap kepemilikan tanah tersebut di atas, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Penggugat telah berkali-kali mengirim surat kepada Tergugat I dan Tergugat II, dengan maksud untuk mendapatkan pengkajian dan penyelesaian terhadap masalah hukum atas pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong tersebut di atas dengan jalur non Pengadilan, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, namun hingga saat gugatan ini diajukan Penggugat tidak mendapatkan jawaban ataupun respon dari Tergugat I dan Tergugat II;
9. Bahwa dengan dibataalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong tersebut, Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Penggugat, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang bertentangan dengan hukum atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila, atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki orang yang berhak terhadap harta benda orang lain, dan karena itu perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atas pembatalan sertifikat tersebut di atas, berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tertanggal 31 Desember 1999, yang tentunya mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi:
"Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";
10. Bahwa secara *de jure* dan *de facto* Penggugat telah bertahun-tahun menguasai fisik tanah dan memilikinya tanah tersebut di atas, namun tiba-tiba Tergugat II telah membatalkan Surat Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong, dengan alasan tanah

Halaman 5 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



tersebut telah terjadi tumpang tindih hak atas tanah dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Desa Jatake, Surat Ukur Nomor 6/1980 tanggal 07 April 1980 seluas 68.613 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi) atas nama Turut Tergugat, padahal secara prosedur Penggugat telah melaksanakan hak dan kewajibannya untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II merupakan perbuatan yang melawan hukum, sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1366 KUHPdata, yang berbunyi:

“Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”;

11. Bahwa digugatnya Turut Tergugat dalam perkara ini, karena menyangkut alasan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Desa Jatake terhadap tanah tumpang tindih dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong atas nama Penggugat yang dibatalkan oleh Tergugat II atas usulan Tergugat I;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut jelas melawan hukum, dan berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat berupa kerugian materiil yaitu dibatahkannya Surat Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong yang telah dibayarkan kepada Negara sejumlah Rp32.162.625,00 (tiga puluh dua juta seratus enam puluh dua ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), yang terdiri dari:
 - a. Biaya pemasukan kepada Negara Rp 21.441.750,00
 - b. Uang pemasukan untuk pelaksanaan Landreform Rp 10.720.875,00
ditambah dengan biaya-biaya pembebasan tanah,
Pajak Bumi & Bangunan (PBB), perijinan-perijinan
dan pendaftaran tanah, yang telah dikeluarkan
oleh Penggugat sejumlah Rp1.675.982.910,00
(satu miliar enam ratus tujuh puluh lima juta
sembilan ratus delapan puluh dua ribu sembilan
ratus sepuluh rupiah), yang terdiri dari:
 - c. Uang pembebasan/pembayaran kepada
Penggarap tanah sebanyak 30 penggarap
@ Rp60.000,00/meter x 25.990 m² Rp1.559.400.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu miliar lima ratus lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);

- d. Biaya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 yang terdiri dari:

- Tahun 1996	: Rp 734.130,00
- Tahun 1997	: Rp 1.305.120,00
- Tahun 1998	: Rp 1.305.120,00
- Tahun 1999	: Rp 1.740.160,00
- Tahun 2000	: Rp 1.740.160,00
- Tahun 2001	: Rp 5.601.140,00
- Tahun 2002	: Rp 4.459.160,00
- Tahun 2003	: Rp 5.601.140,00
- Tahun 2004	: Rp 8.289.687,00
- Tahun 2005	: Rp 8.289.687,00
- Tahun 2006	: Rp 5.601.140,00
- Tahun 2007	: Rp 7.923.831,00
- Tahun 2008	: Rp 7.923.831,00
- Tahun 2009	: Rp12.308.864,00
- Tahun 2010	: Rp12.631.140,00
- Tahun 2011	: Rp14.814.300,00
- Tahun 2012	: <u>Rp14.814.300,00 +</u>

Rp115.082.910,00

(seratus lima belas juta delapan puluh dua ribu sembilan ratus sepuluh rupiah);

- e. Biaya perijinan berupa fatwa rencana pengarahan lokasi Nomor 659/126/bappeda/95/1 sejumlah Rp 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

- f. Biaya bunga/interest bank sebesar 12 % per tahun, terhitung sejak akhir tahun 1999 sampai dengan tahun 2013 (13 tahun), yaitu :

$12 \% \times \text{Rp}1.708.145.535,00 \times 13$ Rp2.664.707.034,60

(dua miliar enam ratus enam puluh empat juta tujuh ratus tujuh ribu tiga puluh empat koma enam puluh rupiah);

- g. Berupa keuntungan yang semestinya diperoleh Penggugat untuk membangun perumahan sebesar 20 % per tahun selama 13 tahun, yaitu

Halaman 7 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 % x Rp1.708.145.535,00 x 13 tahun, sehingga total keuntungan yang seharusnya diperoleh selama 13 (tiga belas) tahun adalah Rp4.441.178.391,00 (empat miliar empat ratus empat puluh satu juta seratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah);

- h. Biaya jasa konsultan dan perijinan lainnya untuk pembangunan perumahan tersebut sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Sehingga total seluruhnya sebesar Rp9.314.030.960,60 (sembilan miliar tiga ratus empat belas juta tiga puluh ribu sembilan ratus enam puluh koma enam puluh rupiah);

13. Bahwa semua kerugian Penggugat ini harus menjadi tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II dengan jumlah seluruhnya Rp9.314.030.960,60 (sembilan miliar tiga ratus empat belas juta tiga puluh ribu sembilan ratus enam puluh koma enam puluh rupiah), yang untuk dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sampai keputusan perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

14. Bahwa kerugian-kerugian materiil, moril dan immateriil yang Penggugat derita sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas, yang berupa hilangnya kesempatan untuk menikmati kesenangan hidup, kerugian mana tidak dapat diukur dengan uang, karena tidak ada seorangpun yang normal yang bersedia mengorbankan kesenangan hidupnya walaupun diganti dengan sejumlah uang yang bersifat edukatif agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengulangi perbuatan lagi serta mengingat kerugian materiil dan moril yang diderita sangat besar jumlahnya dapatlah ditaksir sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

15. Bahwa di samping kerugian materiil tersebut di atas, Penggugat juga mengalami kerugian moril dan finansial, karena untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut Penggugat telah mengurus untuk mendapatkan perijinan-perijinan dari instansi pemerintah yang terkait, berupa:

- a. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah berupa fatwa rencana pengarah lokasi Nomor 659/123-Bapeda/95/I tanggal 12 Januari 1995 (Bukti P – 7);
- b. Bupati Kabupaten Tangerang tentang Ijin Prinsip Lokasi Tanah seluas ± 3 (tiga) hektar di desa Binong, Kecamatan Curug tanggal 18 Januari 1995 (Bukti P – 8);
- c. Surat Keputusan Tergugat I Nomor 460.04-SK.433.4 tentang Pemberian Ijin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan seluas ± 30.000 m²

Halaman 8 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh ribu meter persegi) terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug atas nama Penggugat (Bukti P – 9);

16. Bahwa Penggugat menuntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*) atas setiap keterlambatan pembayaran ganti rugi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa karena gugatan ini didasari atas kepemilikan tanah, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, agar dinyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 93 K/TUN/2002 tanggal 3 Oktober 2006;
18. Bahwa gugatan ini didasari akte-akte otentik dan surat-surat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga berdasarkan Pasal 180 HIR putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah berdasarkan Surat Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan batas-batas tanah sekarang:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan dan batas Kodya Tangerang;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tegalan, sawah dan rumah;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan tol dan tegalan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan ruko;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan yang melawan hukum dengan membatalkan surat tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong, berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999;

Halaman 9 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Nomor 03/HGB/ KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999, yang dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas tanah yang dikuasai Penggugat sebesar Rp9.314.030.960,60 (sembilan miliar tiga ratus empat belas juta tiga puluh ribu sembilan ratus enam puluh koma enam puluh rupiah), secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi atas dibataalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996, berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999, sebesar Rp9.314.030.960,60 (sembilan miliar tiga ratus empat belas juta tiga puluh ribu sembilan ratus enam puluh koma enam puluh rupiah), secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya kerugian moril dan immaterial yang tidak dapat dinilai dengan uang, yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, apabila lalai dan tidak mematuhi keputusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan;
11. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding, *verzet* atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
12. Biaya perkara menurut hukum;

Atau:

- Bila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kompetensi Absolut.
 - a. Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, akan tetapi pada posita gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) sampai dengan 12 (dua belas) menguraikan mengenai hal-hal

Halaman 10 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



yang berkaitan dengan titik singgung perbuatan hukum Tata Administrasi Negara yang berkaitan dengan tugas serta kewenangan dari Tergugat I dan Tergugat II;

- b. Bahwa posita gugatan Penggugat mempermasalahkan mengenai Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 yang mengakibatkan dibatalkannya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang tercatat atas nama PT Bhakti Sari Wahyu. Dalam eksistensinya suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (*Beschikking*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) jelas merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) apabila Penggugat meminta untuk dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999, dalam hal ini dipertegas oleh Petitum Penggugat pada angka 5 (lima) halaman 8 (delapan) yang memohon “Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999, yang dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut”;
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas karena gugatan Penggugat menitikberatkan/mempermasalahkan pada titik singgung mengenai Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 tentang Pembatalan Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 25.990 m² terletak Di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten DT. II Tangerang atas nama: PT Bhakti Sari Wahyu, maka dalam tata cara pembatalannya maupun pencabutannya berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berhak untuk memeriksa dan mengadilinya adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh sebab itu Tergugat I memohon agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ini;



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas karena posita maupun Petitem Penggugat memperlmasalahkan/menitikberatkan pada titik singgung dari perbuatan tata administrasi negara yang merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang, maka Tergugat I dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* ini untuk memutus dengan Putusan Sela dengan Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena merupakan Kewenangan (Kompetensi) Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. *Plurium Litis Consortium* (Tidak Lengkap Penarikan Sebagai Pihak).

Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) pada intinya Penggugat mendalilkan:

- a. Bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Dati II Tangerang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 atas nama PT Bhakti Sari Wahyu;
- b. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Desa Binong, Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 atas nama PT Bhakti Sari Wahyu, terdapat adanya tumpang tindih dengan sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Desa Jatake tercatat atas nama PT Cipendawa Farm Enterprise, Ltd;
Bahwa Ex Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake yang diterbitkan tanggal 7 April 1980, Surat Ukur tanggal 7 April 1980 Nomor 6/1980 seluas 68.613 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi) tercatat atas nama PT Cipendawa Farm Enterprise, Ltd sebagian dialihkan haknya kepada PT Wahana Karya Sukses Prima seluas 25.170 m² (dua puluh lima ribu seratus tujuh puluh meter persegi) berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas tanggal 09 Nopember 2011 Nomor 28 yang dibuat oleh dan dihadapan Udin Narsudin, S.H., M.Hum, Notaris di Kota Tangerang Selatan;
- c. Bahwa Ex Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas, saat diterbitkan masuk kedalam wilayah Kabupaten Tangerang dan merupakan satu hamparan, akan tetapi karena adanya pemekaran wilayah, yaitu Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang, Sertifikat tersebut di atas terbagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi 2 wilayah, yaitu Kelurahan Jatake (Wilayah Kota Tangerang) dan Desa Binong (Wilayah Kabupaten Tangerang). Dari keseluruhan Ex Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake yang masuk wilayah Kabupaten Tangerang, telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, dimana dari keseluruhan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong tersebut, seluruhnya tumpang tindih dengan sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake tercatat atas nama PT Cipendawa Farm Enterprise, Ltd;

- d. Bahwa dari keseluruhan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 atas nama PT Bhakti Sari Wahyu karena adanya tumpang tindih dengan sebagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat;
- e. Bahwa dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 tentang Pembatalan Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten DT. II Tangerang atas nama: PT Bhakti Sari Wahyu. Selanjutnya oleh PT Bhakti Sari Wahyu (sebagai Penggugat) diajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melawan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat (sebagai Tergugat I), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (sebagai Tergugat II) dan PT Cipendawa Agroindustri, Tbk (sebagai Tergugat III Intervensi) dengan register perkara Nomor 48/G/2000/PTUN-BDG Jo. Nomor 35/B/2001/PT.TUN.JKT Jo. 93 K/TUN/2002 dimana dari amar perkara tersebut pada intinya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- f. Bahwa dengan adanya gugatan PT Bhakti Sari Wahyu (Penggugat) yang pada intinya gugatan tidak dapat diterima tersebut di atas, yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, selanjutnya PT Cipendawa Farm Enterprise, Ltd melepaskan haknya terhadap sebagian dari Ex Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake yang masuk Desa Binong (wilayah Kabupaten Tangerang) berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas tanggal 09 Nopember 2011 Nomor 28 yang dibuat oleh dan

Halaman 13 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Udin Narsudin, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang Selatan kepada PT Wahana Karya Sukses Prima;

- g. Bahwa apabila memperhatikan uraian dari materi kepemilikan Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud pada posita gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 4 (empat), berdasarkan data yang ada pada Tergugat I tentunya ada pihak yang lebih berhak atas hak keperdataannya, terhadap kepemilikan dari objek yang dipermasalahkan Penggugat, yaitu PT Wahana Karya Sukses Prima;
- h. Bahwa apabila memperhatikan dari materi Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 tentang Pembatalan Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten DT. II Tangerang atas nama: PT Bhakti Sari Wahyu, tentunya Badan/Instansi yang mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat tersebut yang seharusnya dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* ini, yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, karena tidak ditariknya PT Wahana Karya Sukses Prima dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagai pihak, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, oleh sebab itu sudah seyogyanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* ini;

3. Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*Obscur Libel*).

- a. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 4 (empat) Penggugat mendalilkan yang pada intinya Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong yang diperoleh dengan tata cara dan prosedur yang sesuai dengan aturan yang berlaku, dimana tanah tersebut berasal dari pembebasan tanah yang sebelumnya dikuasai oleh para penggarap sebanyak 30 (tiga puluh) orang dengan terlebih dahulu diawali pembayaran ganti rugi atas tanah yang telah dilepaskan haknya kepada Negara, sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak Garapan yang ditandatangani oleh Penggarap dengan Penggugat serta disaksikan oleh Kepala Desa Binong dan Camat Curug;

Halaman 14 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016

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)



- b. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) sampai dengan 12 (dua belas) Penggugat mendalilkan yang pada intinya mempermasalahkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 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 milik Penggugat. Karena yang dijadikan alasan Penggugat menggugat hak keperdataan kepemilikan dari objek tanah yang menjadi objek *a quo* adalah membebaskan tanah dari pihak para penggarap yang selanjutnya tanah garapan yang telah dibebaskan tersebut diterbitkan Surat Keputusan Nomor 66/HGB/KPT/1996, kemudian berdasarkan Surat Keputusan tersebut di atas terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, sedangkan berdasarkan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 Sertifikat tersebut di atas telah dibatalkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas karena terdapat adanya campur aduk posita gugatan Penggugat membuat tidak jelas atau kabur gugatan Penggugat. Disatu sisi Penggugat menguraikan mengenai kepemilikan Hak Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong yang merasa masih sah, sedangkan disisi lain Penggugat mempermasalahkan pembatalan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 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 setidaknya-tidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Kewenangan Absolut (Peradilan Umum/Pengadilan Negeri Tangerang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Memutus Perkara Ini;
 1. Bahwa dari maksud dan tujuan pada pengajuan surat gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, akan tetapi dari isi dalam Posita maupun dalam petitum gugatan Penggugat membahas hal-hal yang berkaitan dengan titik singgung perbuatan hukum tata administrasi



negara, yang berkaitan dengan tugas dan kewajiban serta kewenangan dari Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat membahas tentang surat keputusan pembatalan Sertifikat Hak Atas tanah yang dalam eksistensinya suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (*beschikking*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan hal ini merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (*beschikking*), apabila diminta untuk dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat yang mempersoalkan surat keputusan pembatalan Sertifikat Hak Atas tanah, hal ini dapat dicermati dalam Posita Gugatan Penggugat dari angka 5 (lima) sampai dengan angka 12 (dua belas) yaitu mempersoalkan produk hukum tata administrasi Negara karena cacad administrasi, kemudian dibatalkan dalam hal ini berupa Sertifikat hak atas tanah yang dinyatakan batal demi hukum dalam proses penerbitannya, serta diperkuat dalam Petitum Penggugat angka 5 (lima) yang memohon untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 tentang Pembatalan Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug Kabupaten DT. II Tangerang Atas Nama PT Bhakti Sari Wahyu;
4. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang mempersoalkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat yang dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 31 Desember 1999 Nomor 03/HGB/KWBPN/1999, maka seharusnya dalam pengajuan gugatan mengenai pembatalan maupun pencabutannya adalah merupakan kewenangan dari pengadilan Tata Usaha Negara yang berhak untuk memeriksa dan mengadilinya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka untuk itu Tergugat II memohon agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat patut ditolak atau tidak dapat diterima, oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena tidak sesuai atau telah menyalahi ketentuan hukum beracara dipersidangan;



5. Bahwa berdasarkan uraian dalam posita gugatan maupun permohonan petitum petendi dalam surat Gugatan Penggugat yang mempermasalahkan/ menitik beratkan pada perbuatan tata administrasi negara yang merupakan kewenangan dari ranah administrasi pejabat tata usaha negara, tetapi diajukan pada Pengadilan Negeri Tangerang, oleh sebab itu Tergugat II dengan ini memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk memutus dalam "Putusan Sela" dengan menyatakan: "Pengadilan Negeri Tangerang Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*, karena merupakan Kewenangan (Kompetensi) Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara";

II. *Plurium Litis Consortium* (Tidak Lengkap Penarikan Sebagai Pihak).

Bahwa pihak-pihak yang digugat oleh Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk pada materi kepemilikan dari bidang tanah yang dipermasalahkan, tentunya ada pihak yang lebih berhak atas hak keperdataan/kepemilikan dari objek tanah yang dipermasalahkan Penggugat, sedangkan apabila merujuk pada materi surat keputusan pembatalan dari Sertifikat hak atas tanah, tentunya Badan/instansi yang mengeluarkan surat keputusan pembatalannya yang seharusnya dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa hak atas tanah dari objek perkara, yang dipermasalahkan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan angka 1 (satu) sampai dengan angka 4 (empat), berdasarkan data yang ada pada Tergugat II adalah merupakan milik hak keperdataan dari PT Wahana Karya Sukses Prima berkedudukan di Tangerang, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas tanggal 09 Nopember 2011 Nomor 28 yang dibuat oleh dan dihadapan Sdr. Udin Narsudin, S.H, M.Hum selaku Notaris di Kota Tangerang Selatan;
3. Bahwa dengan adanya pihak lain yang berhak atas hak keperdataan dari tanah objek perkara, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas tanggal 09 Nopember 2011 Nomor 28 yang dibuat oleh dan dihadapan Sdr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum selaku Notaris di Kota Tangerang Selatan, seharusnya Penggugat mengikut sertakan PT Wahana Karya Sukses Prima berkedudukan di Tangerang, sebagai pihak dalam perkara *a quo*;



4. Bahwa apabila merujuk dari isi materi dalam gugatan Penggugat yang mempersoalkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999, tentunya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, sebaiknya dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebab yang memproses dan yang mengeluarkan surat keputusan tersebut;
5. Bahwa baik yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat maupun berdasarkan data yang ada pada Tergugat II dan Tergugat I, terhadap objek tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat, sebelumnya sudah memiliki status hak kepemilikan atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake, sehingga oleh sebab itu terdapat banyak pihak yang terkait/terlibat baik langsung maupun tidak langsung, akan tetapi mengapa Penggugat tidak mengikuti sertakan mereka sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga apabila hanya Tergugat I, II dan Turut Tergugat saja, yang dijadikan pihak, maka tentunya gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak dalam perkara *a quo*;
6. Bahwa demi adanya kepastian hukum dari hak keperdataan kepemilikan atas tanah yang dijadikan objek perkara, serta untuk melindungi hak-hak keperdataan kepemilikan atas tanah dari pihak yang berhak, tetapi dalam rangka penyelesaian permasalahan tidak dijadikan pihak pada perkara *a quo*, maka oleh sebab itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah seyogyanya harus ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini, karena dalam gugatan Penggugat, kurang dalam Penarikan Sebagai Pihak dalam perkara *a quo*;

III. *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur).

1. Bahwa isi gugatan Penggugat Cacat Materiel, sebab dari objek yang digugat tidak jelas atau kabur, karena dalam posita gugatan Penggugat dalam satu sisi mempermasalahkan surat keputusan pejabat tata usaha negara berupa surat keputusan pembatalan Sertifikat hak atas tanah Nomor Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan dalam satu sisi yang lain Penggugat menyatakan diri sebagai pemilik berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 7636/Binong yang berasal dari bidang-bidang tanah negara bebas yang dituangkan dalam akta pelepasan hak/oper garapan, yang pada saat ini status haknya sudah



dibatalkan/tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga dalam hal ini adanya pertentangan dalam *fundamentum petendi* yang menimbulkan tidak Jelas/Kabur dari status hak atas tanah, pada dasar hukum (*rechtgrond*) dari eksistensi hak keperdataan kepemilikan tanah milik Penggugat, sebab yang dijadikan dasar/alasan Penggugat menggugat adalah objek tanah yang sudah tidak memiliki status hak keperdataan kepemilikan tanah, berdasarkan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999, sebab dari bidang-bidang tanah yang dibebaskan oleh Penggugat adalah hasil oper alih hak menggarap dari Para Penggarap, yang status hukum penggarapan atas tanahnya tidak ada hubungan hukum hak keperdataan kepemilikan dari tanah;

2. Bahwa gugatan yang diajukan Pengugat tidak jelas dalam menyatakan adanya persengketaan dari hak keperdataan kepemilikan atas bidang tanah, sebab objek tanah yang diperkarakan diperoleh Penggugat dengan tata cara pengoperan hak dari penggarapan atas tanah negara, akan tetapi bukan dimiliki oleh Penggugat atas dasar jual beli atas hak keperdataan kepemilikan dari status tanah adat atau dari status tanah yang sudah terdaftar bersertifikat, yang kemudian adanya sebab suatu perbuatan hukum dari tata usaha negara diberikan kepada Penggugat;
3. Bahwa dalam satu sisi yang lain dari data yang ada pada Tergugat I dan Tergugat II sudah ada status hak keperdataan atas kepemilikan dari tanah milik pihak lain dari bidang tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat, oleh sebab itu berdasarkan hal tersebut dari dasar hukum status kepemilikan dari tanah Penggugat telah kabur mengenai status hukum hak keperdataannya;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seyogyanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena dasar materi Gugatannya *Obscuur Libel* (kabur);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Eksepsi tersebut di atas, untuk itu Tergugat II memohon sudi kiranya agar yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang memeriksa dan atau yang mengadili perkara ini, berkenan memutus dengan menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat II, dengan menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Eksepsi Kompetensi Absolut.

Pengadilan Negeri Tangerang (Badan Peradilan Umum) Tidak Berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 121/Pdt.G-/2013/PN.Tng (*Exceptie Van Onbevoegdheid van den Rechter*);

Bahwa Surat Gugatan Penggugat yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum", akan tetapi ternyata dalam Gugatan, Penggugat menitikberatkan pada Surat Keputusan Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 yang menetapkan menyatakan batal SHGB Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1995 Nomor 15310/1995, seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama PT Bhakti Sari Wahyu (sekarang Penggugat), sehingga dengan demikian gugatan Penggugat ini sudah seharusnya diajukan dimuka Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Surat Keputusan Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 adalah Produk dari Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 121/Pdt.G-/2013/PN.Tng ini;

Oleh karena itu Eksepsi Turut Tergugat tersebut di atas beralasan hukum untuk dikabulkan, selanjutnya mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Yang Mulia untuk mengeluarkan Putusan Sela bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan ketentuan Pasal 133 RIB/LN 1941/44;

II. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa Gugatan Penggugat Perkara Nomor 121/Pdt.G-/2013/PN.Tng adalah Gugatan yang kurang pihak, sehingga secara yuridis tidak sempurna dan sudah seharusnya ditolak; oleh karena:

1. Bahwa Tanah Sertifikat Guna Bangunan Nomor 27/Jatake Surat Ukur Nomor 6/1980 tanggal 7 April 1980 tercatat atas nama Turut Tergugat; yang terletak di Desa Jatake Kecamatan Curung Kabupaten Tangerang - Propinsi Banten oleh Turut Tergugat sudah dialihkan/dilepaskan hak prioritasnya kepada Pihak Ketiga yakni PT Wahana Karya Sukses Prima yang dalam hal ini diwakili oleh Direktornya Tuan Drs. H. Yogi Yogaswara, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 23 tanggal

Halaman 20 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Udin Nasrudin, S.H., M.Kn
Notaris Kota Tangerang Selatan;

Oleh karena Tanah SHGB Nomor 27/Jatake dikuasai/milik sah Pihak
Ketiga yakni PT Wahana Karya Sukses Prima bahkan sekarang ini sudah
diajukan proses pensertifikatan (dan dilakukan pembangunan pagar
keliling), sehingga PT Wahana Karya Sukses Prima sudah seharusnya
ikut ditarik juga sebagai pihak dalam Gugatan Perkara Nomor
121/Pdt.G/2013/PN.Tng;

2. Bahwa dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor
1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983 ditegaskan: Gugatan tentang
penguasaan tanah cukup ditujukan kepada pihak yang secara *feitelijk*
(nyata-nyata) menguasai tanah atau barang sengketa (Vide Jurisprudensi
Mahkamah Agung RI Jilid I Tahun 1983 tentang Perkara Perdata);

3. Bahwa selain tidak ditariknya PT Wahana Karya Sukses Prima sebagai
pihak dalam Gugatan Penggugat ini, maka gugatan Penggugat ini kurang
pihak oleh karena Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi
Jawa Barat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan
Surat Keputusan Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember
1999 yang menyatakan batal SHGB Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi
tanggal 9 Oktober 1995 Nomor 15310/1995, seluas 25.990 m² (dua puluh
lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama PT.
Bhakti Sari Wahyu (sekarang Penggugat) tidak ditarik sebagai pihak
dalam perkara ini;

Seharusnya Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa
Barat ditarik juga sebagai pihak karena gugatan Penggugat menitik
beratkan pada Surat Keputusan Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31
Desember 1999 *a quo*, oleh karena itu Gugatan Penggugat Perkara
Nomor 121/Pdt.G/2013/PN.Tng adalah gugatan yang yuridis tidak
sempurna karena kurang pihak yakni PT Wahana Karya Sukses Prima
dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tidak
ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini;

Oleh karenanya dengan hormat dan kerendahan hati Turut Tergugat
memohon Majelis Hakim Yang Mulia memutuskan bahwa Eksepsi
Tegugat beralasan hukum untuk diterima dan mohon Gugatan Penggugat
ditolak seluruhnya setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet
ontvankelijk verklaard*);

Halaman 21 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



III. Eksepsi : Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur, tidak jelas dan tidak lengkap).

Bahwa memperhatikan Surat Gugatan Penggugat Nomor 121/Pdt.G/2013/PN.Tng; dengan ini Turut Tergugat menolak dengan tegas atau secara *expressis verbis* menyatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur, tidak jelas/tidak cermat secara yuridis isi/maksud tujuannya, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat ini harus ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima, oleh karena:

Bahwa dalam Gugatan Penggugat nampak jelas dan nyata diberi judul "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum"; akan tetapi baik dalam Posita dan Petitum Gugatan Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk membatalkan Surat Keputusan Nomor 03/HGB/KWBPN/1999 tanggal 31 Desember 1999 dan memohon agar Penggugat ditetapkan menjadi pemilik satu-satunya SHGB Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1995 Nomor 15310/1995, seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama PT Bhakti Sari Wahyu (sekarang Penggugat);

Sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur; oleh karena itu Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak, setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Perbuatan Tergugat Rekonvensi menarik Penggugat Rekonvensi sebagai pihak dalam Perkara Nomor 121/Pdt.G/2013/PN.Tng, adalah perbuatan yang tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, karena Tanah Sertifikat Guna Bangunan Nomor 27/Jatake Surat Ukur Nomor 6/1980 tanggal 7 April 1980 tercatat atas nama Turut Tergugat, yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curung, Kabupaten Tangerang - Propinsi Banten oleh Turut Tergugat sudah dilepaskan hak prioritasnya kepada Pihak Ketiga yakni PT. Wahana Karya Sukses Prima yang dalam hal ini diwakili oleh Direkturya Tuan Drs. H. Yogi Yogaswara, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 23 tanggal 09 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Udin Nasrudin, S.H., M.Kn Notaris Kota Tangerang Selatan;
2. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut sudah menimbulkan kerugian Immateriil bagi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi, yang untuk itu Penggugat Rekonvensi menuntut melalui Pengadilan Negeri Tangerang agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi yakni:



Dengan adanya gugatan Nomor 121/Pdt.G/2013/PN.Tng, maka Penggugat Rekonvensi menanggung malu yang amat sangat, Penggugat juga telah kehilangan banyak waktu, tenaga dan pikiran akibat adanya gugatan tersebut, dan kehilangan kesempatan untuk menikmati manfaat ketenangan dan rasa aman, sehingga berdampak sangat luas bagi bisnis Penggugat Rekonvensi; Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil dalam wujud material secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

3. Bahwa selain tuntutan ganti rugi immateriil tersebut di atas, Penggugat Konvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi mentaati putusan ini, terhitung sejak gugatan Rekonvensi ini diajukan sampai dengan dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa untuk menjamin tuntutan kerugian yang diajukan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi tersebut, mohon diletakkan Sita Jaminan asset milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yakni: Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Serang KM 14,5 Nomor 40 RT.003 RW.01, Desa Telagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, beserta mobil, dan alat-alat elektronik lainnya;
5. Bahwa gugatan Rekonvensi ini didukung dengan bukti-bukti otentik yang memenuhi ketentuan Pasal 182 RIB/LN 1941/44, maka mohon Putusan Pengadilan dilaksanakan lebih dulu serta merta walaupun ada Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali atasnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang sudah kami uraikan di atas, maka Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon Majelis Hakim Yang Mulia pada waktunya Turut Tergugat mohon diputuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi yang seluruhnya sejumlah Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap hari lalai tidak mentaati putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dijatuhkan sampai putusan dilaksanakan sebagaimana menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan dalam perkara ini;
5. Menyatakan putusan segera dilaksanakan lebih dulu serta merta walaupun ada Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali atasnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 121/Pdt.G/2013/PN.Tng tanggal 4 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Membebani Penggugat Dalam Konvensi membayar ongkos perkara yang sampai saat ini dihitung berjumlah sebesar Rp1.547.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Membebani Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang sampai saat ini dihitung sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.BTN Tanggal 15 Juli 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari:
 - 1.1. Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
 - 1.2. Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan:
 - 2.1. Putusan Sela Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 20 Agustus 2013 Nomor 121/Pdt.G/2013/PN.Tng, yang dimohonkan banding tersebut;
 - 2.2. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Maret 2014 Nomor 121/Pdt.G/2013/PN.Tng, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 Agustus 2014 kemudian terhadapnya

Halaman 24 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 121/Pdt.G/2013/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 September 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi pada tanggal 18 September 2014, tanggal 19 September 2014 dan tanggal 22 September 2014, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Oktober 2014 dan tanggal 29 September 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I 1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat telah melakukan pembebasan tanah tahun 1995 yang terletak dan dikenal di Kampung Peusar, Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Dati II Tangerang, Provinsi Banten dahulu Provinsi Jawa Barat dari Para Penggarap tanah sebanyak 30 (tiga puluh) orang dengan memberikan pembayaran ganti rugi atas Pelepasan Hak Garapan tanah tersebut; Vide: Surat Pernyataan Pelepasan Hak Garapan yang ditandatangani oleh Penggarap dengan Pemohon Kasasi dan disaksikan oleh Saksi serta dikuatkan oleh Kepala Desa Binong dan Camat Curug. (BUKTI P – 1);
2. Bahwa sebelum dilakukan Pembebasan Pelepasan hak Tanah Garapan sebagaimana diuraikan pada point 1 (satu) tersebut di atas, Pemohon Kasasi terlebih dahulu mengajukan Permohonan Rencana Pengarahan Lokasi kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang dan atas Permohonan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah

Halaman 25 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan dan akhirnya Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tangerang menerbitkan Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi Nomor 653/126-Bappeda/95/I, tanggal 12 Januari 1995 dengan menentukan persyaratan administrasi yang harus dilakukan oleh Pemohon Kasasi;

Vide: Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi Nomor 653/126-Bappeda/95/I, tanggal, 12 Januari 1995 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;

3. Bahwa berdasarkan Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi Nomor 653/126-Bappeda/95/I, tanggal, 12 Januari 1995, Pemohon Kasasi telah melakukan dan mematuhi persyaratan/ketentuan tersebut di atas sebagai berikut:

- a. Membayar Biaya Retribusi Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi tanah di Desa Binong, Kecamatan Curug luas 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) untuk Perumahan dengan Tanda Bukti Penerimaan Nomor 52/95 tanggal 18 Januari 1995 sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) Jo. Tanda Bukti Penerimaan Nomor 52/95 tanggal, 18 Januari 1995, uang leges sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah) yang diterima oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Dinas Pendapatan;
- b. Izin Prinsip lokasi tanah seluas \pm 3 ha (tiga hektar) di Desa Binong, Kecamatan Curug Nomor 593/13-Ass.Tapra tanggal, 18 Januari 1995 dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang;
- c. Laporan Penelitian Lapang dan Pertimbangan Aspek Penatagunaan Tanah Nomor 460.03.051-1995 yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang cq. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah tanggal 10 Februari 1995 dan dilengkapi dengan, Peta Kemampuan Tanah, Peta Situasi serta Peta Lokasi Tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Tangerang dan Kepala Seksi Penatagunaan Tanah;
- d. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 460.04-SK.433.P, Lampiran Peta Lokasi Tanah tentang; "Pemberian izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan seluas \pm 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug atas nama PT Bhakti Sari Wahyu (Non Fasilitas tanggal 16 Februari 1995";
- e. Surat Pernyataan Melepaskan Hak Garapan dari Penggarap kepada Pemohon Kasasi dan dikuatkan oleh Saksi-saksi serta ditandatangani

Halaman 26 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Camat Kecamatan Curug, dan Kepala Desa Binong dan bukti kwitansi Pembayaran kepada Penggarap sebanyak 30 (tiga puluh) orang x @ Rp60.000,00/meter x 25.990 m² = Rp1.559.400.000,00 (satu miliar lima ratus lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) "Daftar terlampir";

- f. Bahwa setelah dilakukan Pembebasan Tanah tersebut Pemohon Kasasi telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan diterima oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB Tangerang pada tanggal, 14 Juni 1995 atas nama Penggarap;
- g. Tanggal 30 Agustus 1996 Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah membentuk Panitia Pemeriksa Tanah Panitia "A" dalam rangka permohonan Hak, Pemohon Kasasi sebagai berikut:
 1. Kepala Sub. Seksi Pengurusan Hak atas tanah selaku Ketua merangkap Anggota;
 2. Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah selaku Wakil Ketua merangkap anggota;
 3. Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah selaku anggota, Kepala Seksi Penggunaan Tanah selaku Anggota;
 4. Kepala Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang selaku anggota;
 5. Staf Sub. Seksi Pemberian Hak Atas Tanah selaku Sekertaris merangkap Anggota;

Dan membuat Risalah oleh Panitia Pemeriksa Tanah "A" Nomor 132/PAN/BHT/HGB/VIII/1996 tanggal, 30 Agustus 1996;

- h. Surat Tanda Setoran Nomor 1079/GR/X/1996 dari PT Bhakti Sari Wahyu (Pemohon Kasasi) sebesar Rp32.162.625,00 (tiga puluh dua juta seratus enam puluh dua ribu enam ratus dua puluh rupiah) untuk pembayaran: Uang Pemasukan kepada Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 18 September 1996 Nomor 66/HGB/KPT/96 luas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) tanggal 4 oktober 1996;
- i. Surat Keterangan Tanah Nomor 1081/KPT/P2T/KAB/XI/1995 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Tangerang, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah tanggal 29 November 1995 atas

Halaman 27 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Para Penggarap yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi untuk keperluan Permohonan Hak, berdasarkan Permohonan KPT tanggal 17 November 1995 atas dasar Izin Lokasi tanggal 16 Pebruari 1995 Nomor 460.04-SK.433.P;

4. Bahwa ternyata sebelum Izin Lokasi diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Tangerang ternyata Kepala Kantor Pertanahan telah memberitahukan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat dengan Surat Pengantar Nomor 460.09.052/II-1995 tentang Hasil penelitian lapang Aspek Penatagunaan Tanah Nomor 460.03.051-1995 tentang Permohonan izin lokasi atas nama Pemohon Kasasi;
5. Bahwa setelah Pemohon Kasasi melengkapi seluruh persyaratan administrasi tersebut, maka Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah mengeluarkan Keputusan tanggal 18 September 1996 Nomor 66/HGB/KPT/1996 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Bhakti Sari Wahyu Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Tangerang atas tanah seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang dan Pemohon Kasasi diwajibkan membayar:
 - a. Uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp21.441.750,00
 - b. Uang pemasukan untuk pelaksanaan Landreform Rp10.720.875,00Jumlah..... Rp32.162.625,00
6. Bahwa berdasarkan kumpulan data fisik dan data yuridis di atas, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi tanggal 23 Oktober 1996 Nomor 28805 Luas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, (dahulu) Provinsi Jawa Barat atas nama PT Bhakti Sari Wahyu atau Pemohon Kasasi;
7. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten (Provinsi Jawa Barat) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 03/HGB/KWBPN/1990 telah melakukan Pembatalan Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi tanggal, 23 Oktober 1996 Nomor 28805 seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) tanggal, 31 Desember 1999 terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang atas nama; PT Bhakti Sari Wahyu atau Pemohon

Halaman 28 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dengan alasan tumpang tindih antara SHGB Nomor 27/Jatake dengan SHGB Nomor 7636/Binong sebagaimana pertimbangannya pada huruf c dan b dan memutuskan sebagai berikut:

Pertama : Membatalkan Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal, 18 September 1996 Nomor 66/HGB/KPT/1996 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT.Bhakti Sari Wahyu atas tanah seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten DT II Tangerang dan menyatakan tanahnya sejak tanggal diterbitkannya Surat Keputusan ini kembali kedalam status semula;

Kedua : Menyatakan batal Pendaftaran Haknya yang telah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi tanggal, 9 Oktober 1995 Nomor 15310/1995, luas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama PT Bhakti Sari Wahyu dan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah..... dstnya;

Dengan alasan menyatakan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake tanggal 11 Juli 1979 dan berakhir tanggal 10 Juli 1999, Surat Ukur Nomor 6 tahun 1980 dan Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake, asalnya telah diuraikan pada Surat Ukur tanggal 24 Juni 1932 Nomor 508/1932, Hak Guna Usaha Nomor 3 Desa Kadu, Luas 68.613 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi) atas nama PT Cipendawa Farm Interprises, Ltd terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang tanggal, 7 April 1980;

8. Bahwa Pembatalan Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi tanggal 23 Oktober 1996 Nomor 28805 seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) tanggal 31 Desember 1999 terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang atas nama PT. Bhakti Sari Wahyu atau Pemohon Kasasi dan ternyata Pemohon Kasasi tidak mendapat Pemberitahuan ataupun menerima Tembusan dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat;

Halaman 29 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi membuat surat kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 22 Desember 1997 Nomor 30/BWS/XII/1997 dan akhirnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang memberikan Penjelasan Hak Guna Bangunan Nomor 7636 Desa Binong, Kecamatan Curug, atas nama PT Bhakti Sari Wahyu atau Pemohon Kasasi yang intinya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong tumpang tindih dengan sebagian HGB Nomor 27/Jatake terletak di Desa Binong atas nama PT Cipendawa Farm Enterprice Ltd;

- II. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 17 bersambung s/d halaman 18 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang tanpa mempertimbangkan perkara *a quo* secara cermat dan teliti dengan alasan-alasan:

Karena:

Pemohon Kasasi atau PT Bhakti Sari Wahyu dalam hal memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636, Gambar Situasi Nomor 28805 Luas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak dan dikenal di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang yang mana Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penelitian dan pertimbangan atas syarat Administrasi yang dilengkapi oleh Pemohon Kasasi yang terdiri dari sebagai berikut:

1. Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi Nomor 653/126-Bappeda/95/I, tanggal, 12 Januari 1995 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
2. Membayar Biaya Retribusi Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi tanah di Desa Binong, Kecamatan Curug luas 30.000 (tiga puluh ribu) m² dan disetor ke Dinas Pendapatan Daerah, Kabupaten Tangerang;
3. Izin Prinsip lokasi tanah seluas \pm 3 ha (tiga hektar) di Desa Binong, Kecamatan Curug Nomor 593/13-Ass.Tapra tanggal, 18 Januari 1995 dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang;
4. Penelitian Lapang dan Pertimbangan Aspek Penatagunaan Tanah Nomor 460.03.051-1995 yang dilakukan Kepala Seksi Penatagunaan Tanah tanggal, 10 Februari 1995 dan dilengkapi dengan Peta Kemampuan Tanah, Peta Situasi serta Peta Lokasi Tanah yang dilakukan Tergugat I;
5. Pemberian izin Lokasi yang diberikan Tergugat I terhadap Pemohon Kasasi atau PT Bhakti Sari Wahyu untuk Pembangunan Perumahan

Halaman 30 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas $\pm 30.000 \text{ m}^2$ (tiga puluh ribu meter persegi) terletak di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;

6. Surat Pernyataan Melepaskan Hak Garapan dari Penggarap kepada Pemohon Kasasi dan dikuatkan oleh Saksi-saksi serta ditandatangani oleh Camat Kecamatan Curug, dan Kepala Desa Binong;
7. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Tangerang;
8. Tergugat I telah membentuk Panitia Pemeriksa Tanah Panitia "A" dalam rangka permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;
9. Surat Tanda Setoran Nomor 1079/GR/X/1996 dari PT Bhakti Sari Wahyu (Pemohon Kasasi) sebesar Rp32.162.625,00 (tiga puluh dua juta seratus enam puluh dua ribu enam ratus dua puluh rupiah) sebagai uang pemasukan kepada Negara dan uang pemasukan untuk pelaksanaan Landreform;

Bahwa selain diuraikan di atas, ternyata Tergugat I telah memberitahukan terlebih dahulu kepada Tergugat II dengan Surat Pengantar Nomor 460.09.052/II-1995 tentang Hasil penelitian lapang Aspek Penatagunaan Tanah Nomor 460.03.051-1995 atas Permohonan izin Lokasi atas nama Pemohon Kasasi;

Berdasarkan uraian di atas, maka Perbuatan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi patut dilindungi secara hukum dan menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi Nomor 28805, Luas 25.990 m^2 (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak dan dikenal di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang yang diperoleh Pemohon Kasasi patut dinyatakan sah secara hukum;

- III. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas Pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 58/Pdt/2014/PT.BTN tanggal 8 Juli 2014 dan mengambil alih dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 131/PDT.G/2013/PN.TNG tanggal 4 Maret 2013 dengan pertimbangan hukum menyatakan telah terjadi tumpang tindih, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong, Gambar Situasi Nomor 28805, Luas 25.990 m^2 (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak dan dikenal di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang atas nama Pemohon Kasasi;

Dengan:

Halaman 31 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016

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)



“Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27 Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Surat Ukur Nomor 6 tanggal 7 April 1980, Luas 68.613 m² dan ternyata Surat Ukur Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake tersebut asalnya adalah Surat Ukur tanggal, 24 Juni 1932, Nomor 508/1932 Hak Guna Usaha terletak di Desa Kadu, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;

Berdasarkan uraian di atas, maka untuk mencari kebenaran materil patut diuji dan dipertimbangkan kebenaran materil atas perolehan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake sebagai berikut:

Bahwa ternyata sesuai dengan fakta hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27 tersebut terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dan Surat Ukur Nomor 6 tahun 1980 adalah berazaskan dari Surat Ukur tanggal 24 Juni 1932, Nomor 508/1932. Hak Guna Usaha Nomor 3 terletak di Desa Kadu, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;

Berdasarkan uraian di atas maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake patut dinyatakan cacat hukum dan harus batal demi hukum karena:

- Terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake adalah terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;
- Terbukti Surat Ukur tanggal 24 Juni 1932, Nomor 508/1932, berdasarkan Hak Guna Usaha Nomor 3 terletak di “Desa Kadu”, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;

Bahwa walaupun demikian, yang mana pertimbangan hukum oleh putusan Pengadilan Tinggi Banten Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake adalah bagian suatu Hampan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan perolehan kebenarannya maupun keabsahannya;

Oleh karenanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake tersebut patut dinyatakan Batal Demi Hukum, karena telah berakhir tanggal 10 Juli 1999 dan ternyata tidak di perpanjang lagi;

Karena:

- Bahwa apabila dicermati secara detail dan secara seksama terhadap data fisik dari kedua sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake, terbit tahun 1980 dengan surat ukur Nomor 6 tahun 1980, Jatake, Kecamatan Curug, luas 68.613 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi), dan berakhir tanggal 10 Juli 1999, dimana asal-usul HGB tersebut berasal dari HGU Nomor 3/Desa Kadu, Kecamatan Curug dan dari Surat Ukur Nomor 508/1932 tanggal 24 Juni 1932, dengan demikian terbukti fisik tanah yang diukur dalam kumpulan

Halaman 32 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



data fisik maupun data yuridis untuk SHGB Nomor 27/Jatake adalah fisik tanah antara Desa Jatake dan Desa Kadu, Kecamatan Curug;

- Bahwa terhadap data fisik SHGB Nomor 7636/Binong, seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), dengan surat ukur Nomor 28805 tanggal 23 Oktober 1996 fisik tanah berada di Desa Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, atas nama PT Bhakti Sari Wahyu;
- Dengan berdasarkan surat-surat ukur atau data fisik dari kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake yang telah berakhir tanggal 10 Juli 1999 dan sertifikat Nomor 7636/Binong yang akan berakhir tanggal 24 September 2015, sehingga rasio dari pengukuran yang dilaksanakan oleh petugas kantor pertanahan Kabupaten Tangerang adalah menetapkan data fisik di Desa Binong untuk Desa Binong untuk SHGB Nomor 7636/Binong, seluas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), atas nama PT. Bhakti Sari Wahyu, sedangkan data fisik tanah Desa Jatake adalah untuk SHGB Nomor 27/Jatake, seluas 68.613 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi), atas nama PT Cipendawa Farm Interprises, Tbk (Turut Temohon Kasasi);
- Bahwa oleh karena terbukti data fisik dari masing-masing kedua SHGB yang diperkarakan adalah tidak ada kesamaan dari luas maupun surat ukur, maupun desa letak tanah dimaksud, dan lagi pula tidak ada ditemukan perpindahan tanah, ataupun penggabungan dari kedua desa menjadi satu desa. Maka telah terbukti pula kesalahan dan kekeliruan dari Majelis Hakim *Judex Facti* secara disengaja dan subjektif membuat pertimbangannya tanpa alas hukum yang benar dan tepat, melainkan memberikan putusan yang sangat subjektif yang sama sekali tidak mencerminkan perikemanusiaan dan perikeadilan;
- Bahwa secara detail dan secara seksama telah dapat dicermati lebih dalam terhadap pertimbangan *Judex Facti* dimaksud dengan menimbang atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake oleh karena terlebih dahulu terbit seolah-olah benar adanya, padahal penerbitannya telah tidak secara cermat dan sembarangan tempat;
- Bahwa SHGB Nomor 7636/Binong atas nama PT Bhakti Sari Wahyu yang walaupun belakangan terbit adalah berdasarkan adanya validasi, verifikasi, aplikasi atas data yuridis, maupun data fisik, sebagai proses penerbitan secara prosedural. Dengan demikian pertimbangan dari



Judex Facti di atas bertentangan dengan azas penerbitan sertifikat, yang masih bersifat negatif, yang artinya bahwa belum tentu sertifikat yang lebih dahulu terbit “benar” dibandingkan yang berikutnya sementara yang pertama terbit itu telah terbukti menyalahi prosedur, dengan kata lain terbukti berantakan, sampai-sampai mengakui dan menghalalkan fisik tanah Desa Jatake berada di Desa Binong, dengan demikian telah terbukti tindakan *Judex Facti* yang membuat putusan sedemikian adalah tidak profesional alias abal-abal;

- Bahwa dengan terbukti dengan Putusan *Judex Facti* sedemikian maka harus diperbaiki dalam tingkat yang lebih profesional dan akurat oleh Hakim Agung pada tingkat Mahkamah Agung;
- Bahwa memperhatikan hal dalam perkara ini yang pada pokoknya adanya tumpang tindih antara Desa Jatake melekat pada SHGB Nomor 27 dan Desa Binong melekat pada SHGB Nomor 7636, bukanlah masalah telah berakhirnya SHGB Nomor 27/Jatake dan bukan pula masalah akan berakhirnya SHGB Nomor 7636/Binong, namun bagaimana terjadi Desa Jatake tumpang tindih dengan Desa Binong. Dan bagaimana cara mengadilinya dan memberikan putusan sebagai solusinya;
- Bahwa selanjutnya maka lebih tepat dan menghakimi serta memutuskan permasalahan apakah benar-benar data yuridis dan data fisik kedua sertifikat dimaksud tumpang-tindih...?????, dan apakah tepat surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan (Termohon Kasasi I dan II) Nomor 03/HGB/KW.BPN/1999 tanggal 31 Desember 1999, merupakan penyelesaian akhir dari permasalahan tumpang-tindih dimaksud...????, maka sangatlah perlu penghakiman dan pertimbangan yang lebih akurat dan profesional untuk menetapkan pemberian keputusan yang mencerminkan perikemanusiaan dan perikeadilan berdasarkan kebenaran-kebenaran yang sesungguhnya, dengan demikian keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nomor 03/HGB/KW.BPN/1999. tanggal 31 Desember 1999 yang membatalkan SHGB Nomor 7636/Binong harus dikoreksi oleh Majelis Hakim Agung pada tingkat Mahkamah Agung RI, atau setidaknya sepatutan dan wajar menyatakan kepada suatu perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*) atau lebih dikenal dalam praktek sebagai abuse of power (penyalahgunaan wewenang dan kekuasaan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV. Bahwa dengan demikian sangat wajar dan mendasar Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 121/PDT.G/2013/PN.Tng. tanggal 4 Maret 2013 yang diambil alih pertimbangannya dan dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 58/Pdt/2014/PT.BTN tanggal 8 Juli 2014 dengan Pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan tidak relevan mempersoalkan terbitnya SK Pembatalan tanggal 31 Desember 1999 dengan berakhirnya masa berlaku SHGB Nomor 7636/Binong sejak tahun 1996 di atas hamparan tanah terdaftar berada di dua Desa Jatake dan Binong dan bukan tanah Negara bebas, setidaknya sampai tanggal 10 Juli 1999;

Karena:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan tidak mempertimbangkan peraturan perundang-undangan proses pengajuan Sertifikat HGB Nomor 7636/Binong berada di tanah negara bebas sedangkan Sertifikat HGB Nomor 27/Jatake sudah jelas tidak memenuhi unsur dalam pengajuan Sertifikat HGB dan memang tidak bebas, sebagaimana diuraikan pada angka romawi VII di atas dan menyimpang dari ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan Pasal 107 menyatakan Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi;

oleh karenanya Sertifikat HGB Nomor 27/Jatake jelas dan nyata cacat hukum dan harus batal demi hukum;

Berdasarkan uraian di atas, maka SK Pembatalan SHGB Nomor 7636/Binong yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah bertentangan dengan peraturan yang berlaku sehingga patut dinyatakan mengandung cacat hukum dan harus batal demi hukum dan akhirnya memerintahkan

Halaman 35 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II untuk menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7636/Binong dinyatakan sah secara hukum dan tidak tumpang tindih;

- V. Bahwa seandainya Turut Tergugat benar keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake berada di atas Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 7636/Binong, Turut Tergugat atau PT Cipendawa Farm Interprises, Tbk telah ditelantarkan Tanah tersebut oleh karenanya bertentangan dengan kriteria tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar karena tanah yang dibiarkan terlantar oleh Turut Tergugat, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II harus melakukan upaya untuk ditindak lanjuti dan diamankan sebagaimana diatur berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria 1960 menyatakan, yaitu: Pasal 10 ayat (1) menyatakan:

“setiap orang dan badan hukum mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan”;

Sehingga konsekuensi dari ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUPA tersebut tanah pertanian itu tidak boleh dibiarkan terlantar dan harus bermanfaat sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUPA memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dstnya;

Atas dasar uraian tersebut di atas Tergugat I dan Tergugat II selaku Pejabat Pemerintah dibidang Pertanahan wajib melakukan suatu tindakan/tegoran dan atau membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 27/Jatake milik Turut Tergugat III;

- VI. Bahwa selain diuraikan di atas ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake milik Turut Tergugat telah berakhir, maka karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake telah berakhir serta diperolehnya juga cacat hukum sehingga patut dan pantas Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung agar menyatakan segala bentuk-bentuk surat yang timbul yang dilakukan Turut Tergugat terhadap siapapun atau melakukan suatu Akta Jual Beli adalah patut dinyatakan batal demi hukum;
- VII. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka status & kedudukan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 7636 terletak di Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang tersebut patut dan pantas Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II harus menyatakan Sah secara hukum, karena Turut Tergugat memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake

Halaman 36 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016

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)



adalah didasarkan atas suatu sebab yang terlarang sebagai pemilik atas objek *a quo* perkara, sehingga patut dan pantas Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa Para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membatalkan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 7636/Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang serta menyatakan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake milik Turut Tergugat;

Berdasarkan uraian di atas, jelas dan nyata Pengadilan Tinggi Banten dan Pengadilan Negeri Tangerang telah salah dalam menerapkan hukum dan kurang cukup dalam melakukan pertimbangan hukum atas fakta-fakta yang terungkap di persidangan, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 558 K/SIP/1975 yang berbunyi sebagai berikut:

“Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan”;

Patut dan pantas Mahkamah Agung RI membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 58/Pdt/2014/PT.BTN tanggal 8 Juli 2014 Jo Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 121/PDT.G/2013/PN.Tng. tanggal 4 Maret 2013 dan mengadili sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) yang dikuatkan oleh putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menolak gugatan Penggugat telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana terbukti bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya dalam konvensi, sebaliknya Para Tergugat juga tidak dapat mempertahankan kebenaran dalil bantahannya dalam Rekonvensi, sebagaimana pertimbangan putusan *Judex Facti*;
- Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok sengketa bukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena itu Surat Keputusan Tergugat II tetap sah berlaku dalam perkara *a quo*, karena dua Sertipikat Hak Guna Bangunan dalam satu bidang tanah telah terjadi tumpang tindih sejak keluarnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake tahun 1980 dengan luas 68.613 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi) kemudian terbit Sertipikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 7636/Binong pada tahun 1996 luas 25.990 m² (dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi);

- Bahwa Penggugat tidak relevan lagi mempersoalkan terbitnya Surat Keputusan Pembatalan tanggal 31 Desember 1999 karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Jatake tanggal 10 Juli 1999 sudah habis masa berlakunya;
- Bahwa lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Ir. GUNAWAN HARSONO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ir. GUNAWAN HARSONO** tersebut;

Halaman 38 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 April 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd./.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 1988031 003.

Halaman 39 dari 39 hal. Put. Nomor 193 K/Pdt/2016