



P U T U S A N

Nomor 179/PDT/2023/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. PT. BANGUN PRIMA CIPTA, dahulu beralamat di Ruko Sentra Blok A/6, Cimone, Tangerang, sekarang beralamat di Jl. Jendral Sudirman KM 1, Business Park Tangerang City Blok F Nomor 29, Cikokol, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu: Unoto Dwi Yilianto, S.H., M.H., Mellisa Anggraini, S.H., M.H., Ridwan Nurorohim, S.H., M.H., Wahyuddin, S.H., M.Kn., Taufik Hidayat, S.H., Advokat dan atau Konsultan Hukum pada Hamid Dwi Hudaya "HDH" Law Office, beralamat di Jln Eka Dasa Nomor 3, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2022, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
2. YAYASAN PANDU PERTIWI, yang berkedudukan di Perumahan Villa Permata Blok C-10, Desa Sindang Sari, Kec Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu: Dendi Adi Surya, S.H., Alexandra Gerungan, S.H., LL.M., Morales Sharoz Sundusing, S.H., Rian Wicaksana, S.H., M.H., C.L.A., Steven Winardy, S.H, LL.M., Danil Pratama, S.H., Liza Mashita Ramadhania, S.H., Jessica Christi Victoria, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor Hukum ADCO Law, beralamat di Setiabudi Building 2, Lantai 2 Suite 205 C, Jln H.R. Rasuna Said, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28

Hal 1 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai
Pembanding II semula Tergugat II;

3. PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG cq. BUPATI TANGERANG,
beralamat di Jalan H. Somawinata Nomor 1, Kel Kadu
Agung, Kec Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, dalam
hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu: H. Deden
Syukron, S.H., M.H., Amaliah, S.H., M.H., Intan Pratiwi
Razak, S.H., Achmad Alvin Zulkarnaen, S.H., Para
Advokat dari Low Office "Syuqron & Partners,
Advokat, Mediator, Kurator & Pengurud, berkantor di
Jln Hartono Boulevard Blok R 27, Medernland – Kota
Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
25 November 2022, selanjutnya disebut sebagai
Pembanding III semula Tergugat III;

Lawan

JONO GUNAWAN, NIK 3173011806730002, Pekerjaan karyawan swasta,
beralamat di Jl Cemara IV Nomor 7, RT. 009/008 Kel
Duri Kosambi, Kec Cengkareng, Jakarta Barat, dalam
hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama
Muzayin, S.H., Afif Johan, S.T., S.H., dan Tomi, S.H.,
Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Law
Office "Muzayin & Partners, beralamat di Jln Raden
Pura Nomor 14, Kp Gudang RT/RW 003/006, Desa
Pasir Nangka, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten
Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 3 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai
Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan penetapan
penunjukan majelis hakim;

Hal 2 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 18 November 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM KONPENSI:

Dalam Provisi:

- o Menolak permohonan provisi yang dimintakan oleh Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- o Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) kepada Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat (Jono Gunawan) adalah pemilik sah atas tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 160, Desa Sindangsari atas nama Pemegang Yusuf Suhendra dengan luas 2.810 M2 yang terletak di Desa Sindangsari, Kec. Pasar Kemis, Kab. Tangerang, berdasarkan Akta Subrogasi No. 33 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Hj. Titiek Febriyanti Utami Marwan, S.H.;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk secara sukarela menyerahkan seketika tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lepas dari segala beban yang ada di atas tanah tanah tersebut dan kalau perlu dengan bantuan aparat yang berwenang (bij strake arm);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONPENSI:

- o Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Hal 3 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- o Menghukum Para Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.684.000,00 (Tiga juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/Pdt.G/ 2022/PN Tng, diucapkan pada tanggal 18 November 2022, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III;

Bahwa Putusan tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Tergugat I pada tanggal 8 Desember 2022, kepada Tergugat II dan III diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang masing-masing pada tanggal 28 November 2022 dan 30 Noverber 2023;

Bahwa Kuasa Pembanding I semula Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 22 November 2022 telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 19 Desember 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, Permohonan Banding tersebut disertai dengan memori banding dari Kuasa Pembanding I semula Tergugat I tanggal 22 Desember 2022 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Desember 2022;

Bahwa Kuasa Pembanding II semula Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 28 November 2022 telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 1 Desember 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, Permohonan Banding tersebut tidak disertai dengan memori banding;

Bahwa Kuasa Pembanding III semula Tergugat III berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 November 2022 telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 7 Desember 2022, sebagaimana ternyata dari Akta

Hal 4 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Banding Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, Permohonan Banding tersebut disertai dengan memori banding dari Kuasa Pembanding III semula Tergugat III tanggal 23 Desember 2022 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Desember 2023;

Bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Desember 2022, kepada Pembanding II semula Tergugat II diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 Januari 2023 sedangkan kepada Pembanding III semula Tergugat III diberitahukan oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Januari 2023;

Bahwa permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat II tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2022, kepada Pembanding I semula Tergugat I diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 9 Desember 2022 sedangkan kepada Pembanding III semula Tergugat III diberitahukan oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 5 Desember 2022;

Bahwa permohonan banding dari Pembanding III semula Tergugat III tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 9 Desember 2022, kepada Pembanding I semula Tergugat I diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Desember 2022 sedangkan kepada Pembanding II semula Tergugat II diberitahukan oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Januari 2023;

Bahwa memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan/diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Desember 2022, kepada Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 5

Hal 5 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2023, kepada Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 30 Desember 2022;

Bahwa memori banding dari Pembanding III semula Tergugat III tersebut telah diberitahukan/diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Desember 2022, kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Januari 2023, kepada Pembanding II semula Tergugat II diberitahukan pada tanggal 5 Januari 2023;

Bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 10 Januari 2023 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Januari 2023 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 12 Januari 2023;

Bahwa kepada Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III serta Terbanding semula Penggugat telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I semula Tergugat I, pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi Banten dalam memeriksa dan mengadili pada tingkat banding ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/Pdt.G/20221/PN.Tng;

Hal 6 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



MENGADILI SENDIRI;

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Pemanding untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard/NO);

Dalam Provisi

- Menyatakan menolak permohonan/gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Subrogasi Nomor 33 tanggal 26 Februari 2021 yang dibuat dihadapan Ny. Hj. Titiek Febriyanti Utami Marwan, S.H., Notaris di kota Jakarta Barat, Bukan bukti peralihan hak atas tanah melainkan bukti peralihan hak atas piutang;
3. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 593/20- Kec.Psk/2009 dari Fatimah Binti Balok terkait pelepasan hak atas tanah seluas lebih kurang 2.950 m2 yang terletak di Perumahan Villa Permata, Kp Sindangsari Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang sebagaimana Girik C Nomor 1558 Persil 218a/II.D atas Balok Bin Abid yang terdaftar/tercatat di dalam Buku C Desa Sindangsari;
3. Menyatakan sebelum adanya penyerahan dari Penggugat Rekonpensi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemilik sah atas lahan tanah seluas 2.950 m2 yang terletak di Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan

Hal 7 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang sebagaimana Surat Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 593/20- Kec.Psk/2009 dari Fatimah Binti Balok berdasarkan Girik C Nomor 1558

4. Persil 218/D.II atas nama Balok Bin Abid yang terdaftar/tercatat di dalam Buku C Desa Sindangsari;
5. Menyatakan penyerahan lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang seluas 5.883 m2 dari Penggugat Rekonpensi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Penggugat Rekonpensi yang memberikan persetujuan kepada Yayasan Pandu Pertiwi untuk memanfaatkan lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang yang memberikan persetujuan dan perijinan kepada Yayasan Pandu Pertiwi untuk memanfaatkan dan menggunakan lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, dengan mendirikan bangunan sekolah di atasnya, sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan sah demi hukum Yayasan Pandu Pertiwi yang mendirikan bangunan sekolah di atas lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang;
9. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap hak kepemilikan Penggugat Rekonpensi atas lahan tanah seluas 2.950 m2 yang terletak di dalam lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang sebagaimana Surat Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 593/20-Kec.Psk/2009 dari Fatimah Binti Balok berdasarkan Girik C Nomor 1558 Persil 218/D.II atas nama Balok Bin Abid yang terdaftar/tercatat di dalam Buku C Desa Sindangsari;

Hal 8 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi atas kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
11. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi atas kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah); dan
12. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 593/20- Kec. Psk/2009 dari Fatimah Binti Balok terkait pelepasan hak atas tanah seluas 2.950 m2 yang terletak di Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang sebagaimana Girik C Nomor 1558 Persil 218a/II.D atas Balok Bin Abid yang terdaftar/tercatat di dalam Buku C Desa Sindangsari;
3. Menyatakan sebelum adanya penyerahan dari Penggugat Rekonpensi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemilik sah atas lahan tanah seluas 2.950 m2 yang terletak di Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang sebagaimana Surat Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 593/20- Kec. Psk/2009 dari Fatimah Binti Balok berdasarkan Girik C Nomor 1558 Persil 218/D.II atas nama Balok Bin Abid yang terdaftar/tercatat di dalam Buku C Desa Sindangsari;
4. Menyatakan penyerahan lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang seluas 5.883 m2 dari Penggugat Rekonpensi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat Rekonpensi yang memberikan persetujuan kepada Yayasan Pandu Pertiwi untuk memanfaatkan lahan fasos/ fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal 9 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang yang memberikan persetujuan dan perijinan kepada Yayasan Pandu Pertiwi untuk memanfaatkan dan menggunakan lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, dengan mendirikan bangunan sekolah di atasnya, sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan sah demi hukum Yayasan Pandu Pertiwi yang mendirikan bangunan sekolah di atas lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang;
8. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap hak kepemilikan Penggugat Rekonpensi atas lahan tanah seluas 2.950 m² yang terletak di dalam lahan fasos/fasum Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang sebagaimana Surat Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 593/20-Kec.Psk/2009 dari Fatimah Binti Balok berdasarkan Girik C Nomor 1558 Persil 218/D.II atas nama Balok Bin Abid yang terdaftar/ tercatat di dalam Buku C Desa Sindangsari;
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi atas kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

LEBIH SUBSIDAIR

1. Membatalkan putusan perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN. Tng;
2. Memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk segera mengadili ulang peekara Aquo dengan susunan Majelis Lain, sesuai dengan ketentuan pasal 41 ayat (5) UU Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah oleh UU Nomor 5 tahun 2005 dan dirubah oleh UU Nomor 3 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 14 tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon Putusan yang

Hal 10 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dari Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding III semula Tergugat III pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi Banten dalam memeriksa dan mengadili pada tingkat banding ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari PEMBANDING semula TERGUGAT III;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 18 November 2022;

DAN MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi PEMBANDING semula TERGUGAT III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan TERBANDING semula PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum TERBANDING semula PENGGUGAT membayar biaya perkara;

Atau apabila Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi Banten dalam memeriksa dan mengadili pada tingkat banding berkenan mengambil Putusan hukum dengan amarnya, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Pembanding/Semula Para Tergugat;
2. Menolak Permohonan Pembanding/Semula Para Tergugat untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/Pdt.G/2022/PN.Tng yang dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 18 November 2022;

Hal 11 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Permohonan Pembanding/Semula Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/PDT.G/2022/PN.Tng yang dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 18 Novemver 2022;
3. Menghukum Pembanding/Semula Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut, beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 18 November 2022, memori banding dari Kuasa Pembanding I dan III semula Tergugat I dan III serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya mendalilkan, Agar Tergugat tidak melakukan perbuatan dalam bentuk apapun, termasuk yang melarang Tergugat untuk melakukan perbuatan dalam bentuk dan jenis apapun termasuk namun tidak terbatas pada tindakan melarang mengagunkan, memperjual belikan, mengalihkan, memindahkan kepemilikan, menggunakan dan melakukan perikatan dengan pihak ketiga atas objek perkara/sengkata;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan menolak tuntutan provisi Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak tuntutan provisi Penggugat, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk

Hal 12 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus tuntutan provisi tersebut ditingkat banding dengan alasan, bahwa Terbanding semula Penggugat didalam posita gugatannya pada bagian provisi tidak menguraikan dengan jelas mengenai perbuatan dari Pembanding semula Tergugat terhadap objek perkara yang menimbulkan kekhawatiran bagi Terbanding semula Penggugat, sehingga tidak jelas urgensinya dari tuntutan provisi a quo;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding II semula Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi/kewenangan absolut, karena menurut Pembanding II semula Tergugat II, Penggugat mempermasalahkan Surat Keputusan Bupati Tangerang tentang ijin mendirikan bangunan (Surat Keputusan Bupati Tangerang Nomor 642.1/9020-BP2T/200), diatas objek perkara, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili perkara ini dan Pengadilan Negeri Tangerang harus menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Sela Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 3 Agustus 2022, menyatakan menolak eksepsi Tergugat II tentang kompetensi absolut tersebut, dan menyatakan Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak eksepsi Tergugat II tersebut, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus eksepsi tentang kewenangan absolut tersebut ditingkat banding, oleh karena yang menjadi substansi dari perkara a quo menurut Terbanding semula Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III, dan bukan mengenai keputusan tatausaha Negera (Keputusan Bupati Tangerang tentang Ijin Mendirikan Bangunan);

Hal 13 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain eksepsi mengenai kewenangan absolut diatas, Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III juga mengajukan eksepsi tentang:

1. Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan a quo;
2. Gugatan Penggugat kekurangan pihak;
3. Gugatan tidak jelas/kabur;
4. Gugatan atas itikat buruk;
5. Gugatan Non Objek;
6. Gugatan tidak mempunyai hubungan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 18 November 2022, menyatakan menolak seluruh eksepsi Tergugat I, II dan III, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus eksepsi-eksepsi Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III tersebut ditingkat banding dengan alasan, karena alasan-alasan eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan, bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 160, seluas lebih kurang 2.810 M2 (dua ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atas nama Yusuf Suhendra, yang diperoleh Penggugat secara sah berdasarkan Akta Subrogasi Nomor 33, yang dibuat dihadapan Ny. Hj. Titiek Febriyanti Utami Marwan, S.H., Notaris di Kota Jakarta Barat, tanggal 26 Februari 2021;

Menimbang, bahwa dalil pokok Terbanding semula Penggugat tersebut telah dibantah oleh Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III sebagaimana diuraikan dalam dalam jawabannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat bukanlah sebagai pemilik dari dari objek

Hal 14 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara, karena perjanjian Subrogasi Nomor 33 hanya mengenai peralihan piutang dari kreditur lama (Bank) kepada Penggugat selaku kreditur yang baru (Subrogator) dan bukan perjanjian mengenai peralihan hak milik atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Desa Sindangsari;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Terbanding semula penggugat telah mengajukan bukti-bukti yang terdiri dari bukti surat/tertulis yaitu P-1 sampai dengan P-21 serta 4 (empat) orang saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil bantahannya Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III mengajukan bukti-bukti yang terdiri dari bukti surat/tertulis yaitu T.I-1 sampai dengan T.I-6A, dan T.II-1 sampai dengan T.II-23 serta T.III-1 sampai dengan T.III-8 dan menghadirkan 1 (satu) orang ahli dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 18 November 2022, yang menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan dengan tepat dan benar, dengan alasan sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, terutama bukti P-8 dimana bukti P-8 adalah foto copy Akta atau Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (Subrogasi) Nomor 33, yang dibuat oleh dan atau dihadapan Ny. Hj. Titiek Febriyanti Utami Marwan, S.H., Notaris di Kota Jakarta Barat, tanggal 26 Februari 2021;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8 telah terbukti bahwa pada awalnya PT. Bank Mandiri (persero) Tbk., sebagai pihak pertama atau Kreditur dengan Yusuf Suhendra Cq. Cahaya Karisma selaku Debitur (peminjam) berdasarkan Perjanjian Kredit Jangka Pendek Nomor 28.027/KRJP, tanggal 16 Oktober 1996, atas perjanjian mana sampai saat ini yaitu tanggal 26 Februari 2021, Yusuf Suhendra masih mempunyai utang kepada Kreditur sebesar Rp182.652.593,0 (seratus delapan puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu lima ratus Sembilan puluh tiga rupiah), kemudian pada tanggal 26 Februari 2021 piutang tersebut oleh PT Bank

Hal 15 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri (persero) Tbk., dialihkan kepada Jono Gunawan (Terbanding semula Penggugat), oleh karenanya kepemilikan terhadap piutang sebesar Rp182.652.593,0 (seratus delapan puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu lima ratus Sembilan puluh tiga rupiah), telah beralih dari Kreditur lama (PT. Bank Mandiri (persero) Tbk., kepada Terbanding semula Penggugat (Subrogator) selaku kreditur yang baru;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 4 dari Perjanjian Pengalihan Piutang (bukti P-8) disebutkan, bahwa "Dokumen jaminan" berarti semua jaminan dimaksud dalam lampiran B kolom Dokumen Jaminan antara lain berupa Hak Hipotik/Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai Jaminan Pribadi atau Jaminan Perusahaan berkaitan dengan Perjanjian Kredit dan atau Perjanjian Restrukturisasi, lampiran mana satu fotocopynya, bermaterai cukup dilekatkan pada minuta akta ini, namun demikian bukti P-8 tidak menjelaskan apakah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Sindangsari atas nama Yusuf Suhendra menjadi jaminan atau diagunkan dalam Perjanjian Kredit Jangka Pendek Nomor 28.027/KRJP, tanggal 16 Oktober 1996 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-8 juga disebutkan, bahwa Perjanjian Kredit Jangka Pendek Nomor 28.027/KRJP, tanggal 16 Oktober 1996 adalah perjanjian bawah tangan, dimana jika suatu perjanjian kredit dengan jaminan barang tidak bergerak, lazimnya perjanjian kreditnya dibuat dalam bentuk otentik, sehingga dengan demikian dari awal Terbanding semula Penggugat patut menduga bahwa piutang yang dialihkan tersebut tidak dijamin dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Desa Sindangsari tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-6 yaitu foto copy surat Pengecekan Sertifikat, tanggal 18 Maret 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan bukti P-7 yaitu foto copy dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 23 Maret 2021, dimana dari bukti P-6 dan P-7 ini terbukti, bahwa sampai dengan saat dilakukan pengecekan oleh petugas, ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 160, terdaftar atas nama Yusuf Suhendra, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 160 ini tidak sedang diagunkan, tidak

Hal 16 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat blokir dan tidak terdapat sita serta tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;

Menimbang, bahwa bukti P-1 yaitu foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, terdaftar atas nama Yusuf Suhendra, pada bukti P-1 ini juga tidak ditemukan adanya catatan yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Desa Sindangsari a quo sedang diagunkan/dijadikan jaminan apapun;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas telah terbukti, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Desa Sindangsari yang terdaftar atas nama Yusuf Suhendra (objek perkara) tidak menjadi jaminan terhadap piutang sebesar Rp182.652.593,0 (seratus delapan puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu lima ratus Sembilan puluh tiga rupiah), yang dialihkan kepada Terbanding semula Penggugat (Subrogator);

Menimbang, bahwa andaikan benar adanya bahwa objek perkara dijaminakan dalam piutang yang dialihkan kepada Terbanding semula Penggugat, itupun juga tidak serta merta jaminan beralih menjadi milik Terbanding semula penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan setelah mempelajari bukti-bukti P-2 sampai dengan P-5, P-9 sampai dengan bukti P-21 serta keterangan dari saksi Juanda, saksi Adih, saksi Sri Ardiana Sari dan saksi Juniar Felani, ternyata tidak satupun yang dapat membuktikan adanya atau telah terjadi peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang dari Yusuf Suhendra kepada Jono Gunawan (Terbanding semula Penggugat), oleh karenanya Terbanding semula Penggugat bukanlah sebagai pemilik sah dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Desa Sindangsari atas nama Yusuf Suhendra (objek perkara) sebagaimana didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata Terbanding semula Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokoknya tersebut, oleh karenanya petitum gugatan Terbanding semula Penggugat pada angka 3 (tiga) yang meminta agar pengadilan menyatakan Penggugat (Jono Gunawan) adalah pemilik sah atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik

Hal 17 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) Nomor 160, Desa Sindangsari atas nama Yusuf Suhendra dengan luas 2.810 M2 yang terletak di Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Subrogasi Nomor 33 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Hj. Titiek Febriyanti Utami Marwan, S.H., tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pada angka 3 (tiga) merupakan petitum pokok dan dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum selebihnya yang bergantung/berkaitan erat dengan petitum pokok tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi, sehingga gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi pada pokoknya mendalilkan, bahwa objek perkara adalah tanah dengan Girik C Nomor 1558, Persil 218a/II.D dengan luas 2.950 M2 yang terdaftar/tercatat di Desa Sindangsari atas nama Balok Bin Abid kemudian oleh Fatimah Binti Balok selaku ahli waris Balok melepaskan haknya kepada Tergugat I pada tahun 2009, sedangkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Desa Sindangsari atas nama Yusuf Suhendra menurut penelusuran Pembanding I semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi Yusuf Suhendra membeli tanah H. Lias yang terletak di Kampung Leles, Desa Sindangsari, sehingga berbeda lokasinya dengan objek perkara;

Menimbang, bahwa dari berita acara sidang pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 2 September 2022 yang dihadiri oleh kuasa para pihak telah ternyata, bahwa ketika kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi menunjuk objek perkara, ternyata tidak ada tanggapan dan atau bantahan dari kuasa hukum Pembanding I semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi terhadap objek perkara yang ditunjuk oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tersebut, sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kuasa hukum Pembanding I semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi membenarkan lokasi yang diperiksa adalah objek perkara;

Hal 18 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan dalam konpensi telah terbukti, bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 160, Desa Sindangsari (objek perkara) adalah masih terdaftar atas nama Yusuf Suhendra dan belum dinyatakan batal, sedangkan Pembanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi dalam posita dan petitum gugatannya telah meminta agar menyatakan sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Pelepasan Hak atas tanah Nomor 593/20-Kec.Psk/2009, dari Fatimah Binti Balok terkait pelepasan hak atas tanah seluas 2.950 M2, yang terletak di Perumahan Villa Permata, Kp. Sindangsari, Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, sebagaimana Girik C Nomor 1558 Persil 218a/II.D, atas nama Balok Bin Abid yang terdaftar/tercatat didalam buku C Desa Sindangsari (objek perkara);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam satu objek perkara ini masih terdapat sertifikat Hak Milik atas nama orang lain/ Yusuf Suhendra yang belum dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak berlaku, atau dengan kata lain masih ada sertifikat hak milik aktif, maka gugatan Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka substansi atau pokok perkara dalam rekonpensi tidak dapat diperiksa, oleh karenanya gugatan Pembanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai alasan banding dari Pembanding I dan III sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya, yang pada pokok mohon agar membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Tng, beralasan menurut hukum karenanya dapat dikabulkan, sedangkan alasan banding dalam rekonpensi tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai alasan yang disampaikan dalam kontra memori bandingnya, yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten menolak permohonan banding Para Pembanding semula Para Tergugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Tng, tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya harus ditolak;

Hal 19 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Pengadilan Tinggi Banten berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 18 November 2022, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi Banten akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947, Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan,

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 18 November 2022, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi

- Menolak provisi Terbanding semula Penggugat seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Pembanding I semula Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Hal 20 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Rabu, tanggal 5 Juli 2023, oleh kami, RAMLI DARASAH, S.H., M.Hum., sebagai Ketua Majelis, SUPRIYONO, S.H., M.Hum., dan Dr. Hj. SITI SURYATI, S.H., M.H., M.M., masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 12 Juli 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, serta MEITA YULIANA, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua:

Supriyono, S.H., M.Hum.

Ramli Darasah, S.H., M.Hum.

Dr. Hj. Siti Suryati, S.H., M.M., M.H.,

Panitera Pengganti,

Meita Yuliana, S.H

Hal 21 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN



Perincian Biaya Banding :

- Materai	Rp 10.000,-
- Redaksi	Rp 10.000,-
- Administrasi	Rp 130.000,-
<hr/>	
- J u m l a h	Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 22 dari hal 22 Putusan Nomor 179PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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