

PUTUSAN

NOMOR 57/Pdt.G/2020/PN.Tng.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TAUFIK SAID, selaku Kuasa Waris dari Para Ahli Waris (Alm) H. Mursaid dan (Almh) Hj. Emi Suhaemi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 September 2019, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alex Mulyadi, SH dan Rina, SH.,MH., para Advokat pada Kantor Alex Mulyadi dan Rekan, beralamat di Cluster Carcia Jl. Bukit Golf XI, Blok QG 5, No.20, Modernland-Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**.

L a w a n



1. **MARYONO**, beralamat di RT 002/ RW 04, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. MODERNLAND REALTY Tbk**, beralamat di Green Central City, Comercial Area 5th Floor, Jl. Gajah Mada No.188, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **LURAH KELURAHAN PEKOJAN**, beralamat di Jl. H.R. Rasuna Said, kecamatan Pinang – Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **CAMAT KECAMATAN PINANG**, beralamat di Jl. H.R. Rasuna Said, Kunciran, Kecamatan Pinang – Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **KEPALA KANTOR AGRARIA dan TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KOTA TANGERANG Cq. KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL CENGKARENG-BATU CEPER-KUNCIRAN**, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan Gang Kavling 5, Babakan, Kec. Tangerang-Kota Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

6. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq. DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA Cq. DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN, PERKOTAAN DAN FASILITAS JALAN DAERAH Cq. SATUAN KERJA PENGADAAN TANAH JALAN TOL WILAYAH I Cq. PENGADAAN TANAH JALAN TOL CENKARENG – BATUCEPER - KUNCIRAN, Cq. PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN (PPK) PENGADAAN TANAH JALAN TOL CENKARENG –BATUCEPER - KUNCIRAN, beralamat di Jl. Lili Paris Blok A 12/15, Banjar Wijaya, Cipondoh-Kota Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca :



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 57/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 17 Januari 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 57/Pdt.G/2020/PN.Tng. tanggal 20 Januari 2020 tentang penentuan hari persidangan ;

3. Berkas perkara Nomor 57/Pdt.G/2020/PN.Tng ;

Setelah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat serta saksi-saksinya;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 16 Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17 Januari 2020 dalam Register Perkara Nomor 57/Pdt.G/2020/PN.Tng telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah Persil 86 S Blok 29 Kahir 1706, Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang, atas nama EMI SUHAEMI berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang (orangtua Tergugat I) selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) dengan batas- batas :

- Sebelah Utara :Tanah Sdr BAAN
Sekarang PT. TANGERANG MATRA
- Sebelah Timur :Tanah Sdr. WAHID
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr. SENEN AKUB
Sekarang KWEE MARSUDI
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. RESI
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.

2. Bahwa riwayat perolehan tanah milik PENGGUGAT adalah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB Nomor: 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang (orangtua Tergugat I) selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),



3. Bahwa dengan demikian maka Akta Jual Beli Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 yang dilakukan antara PIAH BT Ijang (orangtua Tergugat I) selaku Penjual dengan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan DRS. E. S. EDDYA NOOR, selaku Camat Cipondoh yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah secara hukum;
4. Bahwa PENGGUGAT merupakan ahli waris yang sah dari Hj. EMI SUHAEMI berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 16 Juli 2019 dan Surat Kuasa Waris tanggal 16 Juli 2019 yang teregister pada Kantor Kecamatan Kota Tangerang dengan Nomor: 590/295-Kec.Tng, tertanggal 26 Juli 2019, oleh karenanya tanah objek sengketa secara hukum sah beralih kepada Penggugat selaku ahli waris Hj. EMI SUHAEMI serta sebagai Kuasa Waris Penggugat berhak bertindak untuk dan atas nama para ahli waris;
5. Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang bertikad baik sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
 - *Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objekjual beli danberdasarkanpenelitiantersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*

Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

- *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
- *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
- *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.*

In Casu Proses Jual Beli tanah antara antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dengan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli telah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, yaitu:

- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).*

- Dilakukan secara tunai dan terang dihadapan/ diketahui Kepala Desa, hal ini sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan saksi DRS. Muhamad Nape selaku Lurah Kelurahan Cipete dan H. Edi Suhada HS. selaku Sekretaris Kelurahan Cipete.

- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah.

Bahwa berdasarkan keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah Cipete tanggal 13 Oktober 1992 yang menyatakan tanah dengan di Persil 86 S Blok 29 Kahir 1706, terletak di Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang adalah kepunyaan PIAH BT. IJANG.

Pembelian dilakukan dengan harga yang layak, hal ini sesuai dengan harga beli PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 11.120.000,- (Sebelas Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah).

Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.

- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.

Maka, berdasarkan hukum PENGGUGAT dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;

6. Bahwa setelah proses jual beli tersebut PENGGUGAT tidak pernah menjual belikan tanah a quo kepada pihak manapun tak terkecuali kepada TERGUGAT II;
7. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2018 PENGGUGAT mendapatkan informasi perihal tanah milik PENGGUGAT sebidang tanah Persil 86 S Blok 29 Kahir 1706, Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang, atas nama EMI SUHAEMI, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi), terkena rencana pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng – Batuceper – Kunciran;



8. Bahwa dengan inisiatif sendiri tanpa undangan pada tanggal 31 Januari 2019 PENGGUGAT menghadiri rapat di Kantor TURUT TERGUGAT I terkait pembahasan/pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Batuceper - Kunciran yang dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Kejaksaan Negeri Kota Tangerang, dan pihak-pihak yang terkena proyek tersebut;
9. Bahwa PENGGUGAT cukup terkejut ketika dalam rapat tersebut mengetahui bidang tanah miliknya sudah ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT I, hasil pendataan, inventarisasi dan identifikasi TURUT TERGUGAT I yang menetapkan bidang tanah milik PENGGUGAT masuk kedalam daftar bidang tanah 107 dimana para penerima hak ganti ruginya adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
10. Bahwa pada kesempatan rapat tersebut PENGGUGAT mengisi buku kehadiran, menandatangani absensi tanda hadir, mencantumkan nomor hand phone (telepon genggam), kemudian menyampaikan maksud dan tujuan kehadirannya kepada pimpinan rapat (TURUT TERGUGAT I) bahwasanya PENGGUGAT adalah pemilik sah dari tanah yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng – Batuceper – Kunciran, yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, bidang tanah 107, berdasarkan (AJB) Nomor: 2259/ Cipondoh/ 1992, tertanggal 15 Oktober 1992, antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi), terletak di Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang), Kota Tangerang;
11. Bahwa PENGGUGAT sangat dirugikan atas ketidak cermatan TURUT TERGUGAT I dalam melakukan pendataan, inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, sehingga secara fatal menetapkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak penerima ganti rugi atas bidang tanah 107 milik PENGGUGAT;
12. Bahwa pada rapat tersebut PENGGUGAT mengutarakan permohonan secara langsung kepada TURUT TERGUGAT I untuk diberi kesempatan melengkapi dokumen-dokumen/data-data yang dipersyaratkan, mengingat pada saat itu beberapa bulan sebelumnya PNGGUGAT telah kehilangan 2 (dua) bendel berkas peninggalan orang tua PENGGUGAT Almarhumah



EMI SUHAEMI yang berisi dua buah Akta Jual Beli yaitu Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 2409/Cipondoh/1992, tertanggal 29 Oktober 1992, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992(tanah milik PENGGUGAT yangterkena pembangunan Ruas Tol Cengkareng – Batuceper – Kunciran, yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, masuk bidang tanah 107), sebabuntuk mengurussurat-surat kehilangan demikian memerlukan waktu yang tidak sebentar;

13. Bahwa terkait dengan kehilangan yang dialaminya pada tanggal 2 Februari 2019 PENGGUGAT membuat pengumuman berita kehilangan didua Surat Kabar yaitu POS KOTA dan WARTA KOTA atas kehilangan dua berkas Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 2409/Cipondoh/1992, tertanggal 29 Oktober 1992 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992(tanah milik PENGGUGAT yang terkena pembangunan Ruas Tol Cengkareng – Batuceper – Kunciran, yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, bidang tanah 107);
14. Bahwa selama masa pengumuman berita kehilangan di 2 (dua) surat kabar tersebut tidak ada satu pun pihak yang datang kepada PENGGUGAT mengaku atau mengklaim sebagai pemilik bidang tanahnya tak terkecuali TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
15. Bahwa setelah melakukan pengumuman di 2 (dua) surat kabar guna melengkapi persyaratan pelaporan kehilangan surat berharga berupa Akta Jual Beli (AJB) di Kepolisian PENGGUGAT terlebih dahulu melaporkan kehilangannya kepada TERGUGAT III, kemudian TERGUGAT III mengeluarkan Surat Keterangan Nomor: 470/02-Kemasy/Pkj/II/2019, tertanggal 4 Februari 2019, atas kehilangan 1 (satu) berkas Akte Jual Beli Nomor 2259/Cipondoh/1992, tanggal 15 Oktober 1992;
16. Bahwa setelah semua persyaratan lengkap termasuk didalamnya Surat Bagan Silsilah Keluarga Almarhumah EMI SUHAEMI tanggal 16 Juli 2019, teregister pada Kantor Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Nomor: 593/33-Tapem/VII/2019, tertanggal 16 Juli 2019, Surat Pernyataan Waris tanggal 16 Juli 2019, teregister pada Kantor Kecamatan Tangerang, Nomor: 590/295/Kec.Tng, tertanggal 26 Juli 2019, dan Surat Kuasa Waris tanggal 16 Juli 2019, teregister pada Kantor Kecamatan Tangerang dengan Nomor: 590/295-Kec.Tng, tertanggal 26 Juli 2019, maka pada tanggal 15 September 2019 PENGGUGAT melaporkan kehilangannya kepada Pihak Kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor: LP/C/250/IX/2019/PMJ/Restro Tng Kota, atas kehilangan dua berkas Akta



Jual Beli yang salah satunya adalah Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 (tanah milik PENGGUGAT yang terkena pembangunan Ruas Tol Cengkareng – Batuceper – Kunciran, yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, bidang tanah 107);

17. Bahwa dalam proses penyidikan laporan kehilangan dua akte jual beli milik PENGGUGAT yang salah satunya adalah Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 (tanah milik PENGGUGAT yang terkena pembangunan Ruas Tol Cengkareng – Batuceper – Kunciran, terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, bidang tanah 107), pada tanggal 25 Oktober 2019 dua Penyidik Pembantu dari Sat. Reskrim Polres Metro Tangerang Kota bersama PENGGUGAT melakukan pengecekan langsung ke lokasi bidang tanah milik PENGGUGAT tersebut;



18. Bahwa selama berlangsungnya proses penyidikan pengecekan di lokasi hingga PENGGUGAT diminta oleh Penyidik untuk menunjukkan batas-batas dari tanah milik PENGGUGAT, yang diakui oleh TERGUGAT I, tidak ada satu orang pun dari warga sekitar tempat tinggal TERGUGAT I yang menghalang-halangi, mengakui, atau mengklaim tanah tersebut miliknya, atau pihak-pihak lain, padahal proses pengecekan serta pengukuran pada saat itu dilakukan dan diketahui oleh khalayak ramai, secara terang-terangan, dilaksanakan pada siang hari antara pukul 13.00 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB;
19. Bahwa secara hukum legalitas tanah milik PENGGUGAT diperkuat dengan keluarnya surat Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota, Nomor: B/7345/X/RES.1.24/2019/Restro Tng Kota, Perihal Surat Keterangan Hilang, tertanggal 31 Oktober 2019, yang ditunjukkan kepada Camat Cipondoh, pada poin nomor 3 (tiga) huruf C dari hasil penyidikan dikemukakan bahwa "pada tanggal 23 September 2019 penyidik telah melakukan pengecekan dan penjelasan ke Kantor Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang terhadap AJB No.2409/Cipondoh/1992 dan AJB No. 2259/Cipondoh/1992 baik Register dan Arsip ditemukan di PPAT Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang" hal tersebut mempertegas bukti mengenai sahnya proses jual beli tanah tersebut yang sampai saat ini masih atas nama Almarhumah EMI SUHAEMI yang setelah terjadinya jual beli tahun 1992 sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 2259/Cipondoh/1992, tertanggal 15 Oktober 1992, antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orang tua Penggugat) selaku Pembeli,

tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan kembali kepada pihak manapun oleh PENGGUGAT, artinya baik TERGUGAT I ataupun TERGUGAT II tidak mempunyai hak atas bidang tanah a quo;

20. Bahwa keabsahan AJB No. 2259/Cipondoh/1992, teratnggal 15 Oktober 1992 dipertegas kembali dalam poin nomor 4 (empat) surat Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota, Nomor: B/7345/X/RES.1.24/2019/Restro Tng Kota, Perihal Surat Keterangan Hilang, tertanggal 31 Oktober 2019, yang ditunjukkan kepada Camat Cipondoh, dari hasil penyidikan menyebutkan "Selanjutnya terhadap 2 (dua) bendel Akta Jual Beli yang hilang sebagaimana poin Nomor 2 dimohon kepada Camat yang bersangkutan dapat melakukan proses pengurusan 2 (dua) bendel Akta Jual beli pengganti" hal ini membuktikan bahwa Jual Beli tanah antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dengan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli sah secara hukum, dimana Pembelian tanah dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal mana sampai saat inidata yuridis serta register atas tanah tersebut tersimpan rapih pada Kantor Kecamatan Cipondoh dan tetap masih atas nama EMI SUHAEMI;
21. Bahwa berdasarkan pada surat Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota, Nomor: B/7345/X/RES.1.24/2019/Restro Tng Kota, Perihal Surat Keterangan Hilang, tertanggal 31 Oktober 2019 diatas, Camat Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah Sementara (PPATS) melegalisir Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992, tertanggal 15 Oktober 1992, antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi), terletak di Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang), Kota Tangerang, dengan kutipan "Disalin sesuai Aslinya oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Cipondoh" teregister dengan Nomor: 590/13/PPATS/XI/2019, tertanggal 8 November 2019;
22. Bahwa oleh karena itu berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992, tertanggal 15 Oktober 1992 tersebut, PIAH BT Ijang (orang tua TERGUGAT I) selaku Penjual secara sah telah menjual tanah



miliknya kepada EMI SUHAEMI (orangtua PENGGUGAT), sehingga sudah tidak ada lagi hak TERGUGAT I atas tanah a quo;

23. Bahwa semasa proses pengurusan surat kehilangan Akte Jual Beli milik PENGGUGAT tersebut, setelah rapat yang diselenggarakan pada tanggal 31 Januari 2019 di Kantor TURUT TERGUGAT I, PENGGUGAT tidak pernah dilibatkan oleh TURUT TERGUGAT I, baik mendapat pemberitahuan, informasi, ataupun konfirmasi, terkait perkembangan verifikasi atau perbaikan data bidang tanah 107 milik PENGGUGAT sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang;
24. Bahwa PENGGUGAT sangat kesulitan bertemu dengan TURUT TERGUGAT I bahkan ketika mendatangi kantor TURUT TERGUGAT I, security (Satpam) selalu mengatakan bahwa pejabat yang bersangkutan pada kantor TURUT TERGUGAT I sedang sibuk atau tidak bisa ditemui;
25. Bahwa setelah proses pengurusan surat kehilangan di Kepolisian selesai, pada bulan Oktober 2019 PENGGUGAT mendatangi kantor TERGUGAT II perwakilan Tangerang di Jl. Hartono Raya, Kota Tangerang, guna meminta klarifikasi atau itikad baik penyelesaian dari TERGUGAT II terkait tanah milik PENGGUGAT yang diakui oleh TERGUGAT II, yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng – Batu Ceper – Kunciran, terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, bidang tanah 107, namun TERGUGAT II menolak memberikan keterangan apapun kepada PENGGUGAT kecuali hanya memberikan sebuah foto copy surat Penetapan Nomor : 39/2019 Del. Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG;
26. Bahwa Penggugat sangat terkejut ketika mengetahui telah ada Penetapan Nomor: 39/2019 Del. Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG atas tanah Milik Penggugat seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) terletak di Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng - Batu Ceper – Kunciran, dimana dalam penetapan tersebut tercantum TERGUGAT II sebagai Termohon I dan TERGUGAT I sebagai Termohon II, sebagai para pihak penerima penawaran ganti rugi atas bidang tanah yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng - Batu Ceper – Kunciran yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, bidang tanah nomor 107, seluas 1.192 M² (seribu seratus Sembilan puluh dua meter persegi), sebesar Rp 2.703.088.000,- (dua miliar tujuh ratus tiga juta delapan puluh delapan ribu rupiah);;



SALINAN

27. Bahwa setelah mengetahui surat penetapan tersebut PENGGUGAT membuat surat kepada TURUT TERGUGAT I, dengan nomor: 054/Srt.Keb/AM&R/X/2019, tertanggal 31 Oktober 2019, perihal keberatan atas Penetapan Nomor : 39/2019 Del. Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG, yang pada intinya menolak hasil pendataan, inventarisasi, indentifikasi serta verifikasi dari Turut Tergugat I, sehingga Pengadilan Negeri Negeri Tangerang menetapkan TERGUGAT I sebagai Termohon II dan TERGUGAT II sebagai Termohon I, sebagai para pihak yang menerima penawaran ganti rugi atas bidang tanah yang terkena pembangunan Ruas Jalan Cengkareng - Batuceper – Kunciran yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, bidang tanah nomor 107, seluas 1.192 M2 (seribu serratus Sembilan puluh dua meter persegi), sebesar Rp 2.703.088.000,- (dua miliar tujuh ratus tiga juta delapan puluh delapan ribu rupiah);
28. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak pernah menanggapi atau membalas surat dari PENGGUGAT sampai gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Tangerang;
29. Bahwa akibat ketidak cermatannya perbuatan TURUT TERGUGAT I, PENGGUGAT sangat dirugikan sebagai pemilik sah atas bidang tanah 107;
30. Bahwa PENGGUGAT juga menyurati Turut Tergugat II, dengan nomor: 067/Srt.Keb/AM&R/XII/2019, tertanggal 3 Desember 2019, perihal Konfirmasi Kepemilikan Hak Bidang 107 Serta Keberatan atas Penetapan Nomor : 39/2019 Del. Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG, yang pada pokoknya adalah menolak ketidak cermatan TURUT TERGUGAT II atas pengajuan/permohonannya kepada Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga Pengadilan Negeri Tangerang menetapkan TERGUGAT I sebagai Termohon II dan TERGUGAT II sebagai Termohon I, sebagai para pihak yang berhak menerima penawaran ganti rugi atas bidang tanah yang terkena pembangunan Ruas Jalan Cengkareng - Batuceper – Kunciran yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, bidang tanah nomor 107, seluas 1.192 M2 (seribu serratus Sembilan puluh dua meter persegi), sebesar Rp 2.703.088.000,- (dua miliar tujuh ratus tiga juta delapan puluh delapan ribu rupiah);
31. Bahwa sama halnya dengan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II pun tidak pernah menanggapi atau mengklarifikasi surat keberatan dari PENGGUGAT sampai gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri



Tangerang, meskipun jelas perbuatan TURUT TERGUGAT II sangat merugikan PENGGUGAT;

32. Bahwa pada tanggal 3 Desember 2019 PENGGUGAT menyampaikan Somasi kepada TERGUGAT I ke alamat sebagaimana tempat tinggal TERGUGAT I yang tercantum dalam surat Penetapan Nomor : 39/2019 Del. Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG, dengannomor: 064/Som/AM&R/2019, terkait perbuatanTERGUGAT I yang mengaku secara sepihak tanah milik PENGGUGAT Persil 86 S Blok 29 Kahir 1706, Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang, atas nama EMI SUHAEMI berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijangselaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi), yang oleh TERGUGAT I secara melawan hukum diakui sebagai tanah miliknya kemudian dijsdikan data dan diajukan kepada TURUT TERGUGAT I untuk menjadi pihak yang berhak atas ganti rugi pengadaan tanah Ruas Tol Cengkareng - Batuceper – Kunciran, bidang tanah nomor 107, sebesar Rp2.703.088.000,- (dua miliar tujuh ratus tiga juta delapan puluh delapan ribu rupiah);
33. Bahwa terhadap surat Somasi tersebut TERGUGAT I tidak pernah menjawab, menanggapi, atau beritikad baik untuk mengklarifikasi perbuatannya sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang;
34. Bahwa perbuatan TERGUGAT I merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT, sebagaimana tertuang dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato): *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*;
35. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I juga dapat dikategorikan perbuatan pidana sebagaimana diaturdalamUndang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasal 41 ayat (4) dan ayat (6) yang berbunyi:



- Ayat (4)

"Pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan"

- Ayat (6)

"Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"



36. Bahwa demikian penetapan bidang tanah 107 dan Penetapan Nomor: 39/2019 Del.Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG, hasil inventarisasi, identifikasi TURUT TERGUGAT I, yang kemudian diajukan/dimohonkan oleh TURUT TERGUGAT II kepada Pengadilan Negeri Tangerang atas data yang diberikan oleh TERGUGAT III dan diketahui oleh TERGUGAT IV tanpa melalui prosedur pemeriksaan/verifikasi data fisik dan data yuridis terhadap alas hak tanah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT karena menghilangkan Hak PENGGUGAT atas tanah milik PENGGUGAT;

37. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II didukung oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara melawan hukum telah menghilangkan hak Penggugat atas tanah milik PENGGUGAT dengan memasukkan data salah kepada TURUT TERGUGAT I, hal ini termasuk dalam perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menentukan bahwa :

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

38. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah dirugikan baik secara materil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian materil :

Bahwa untuk membayar Jasa Pengacara dan lainnya dalam memperjuangkan hak PENGGUGAT sebagai pemilik tanah a quo yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengekareng – Batu Ceper - Kuncitran telah mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp 500.000.000.- (Lima Ratus Juta Rupiah).

- Kerugian Immateriil :

Bahwa PENGGUGAT telah tersita waktu, tenaga dan pikiran dalam memperjuangkan haknya jika dinilai dengan uang senilai Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah);

39. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka berdasar hukum PENGGUGAT mengajukan gugatan, untuk itu beralasan hukum PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

40. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka beralasan hukum PENGGUGAT memohon agar menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



41. Bahwa oleh karena terbukti tanah a quo merupakan tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992, maka beralasan hukum PENGGUGAT mohon untuk menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) terletak di Persil 86 S Blok 29 Kahir 1706, Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang, dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : Tanah Sdr BAAN
Sekarang PT. TANGERANG MATRA
- Sebelah Timur : Tanah Sdr. WAHID
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr. SENEN AKUB
Sekarang KWEE MARSUDI
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. RESI
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.

42. Bahwa oleh karena terbukti Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) terletak di

Kelurahan Cipete Pakojan, Kecamatan Pinang Kota Tangerang yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng - Batu Ceper - Kunciran, maka beralasan hukum bila penetapan bidang tanah 107 ataupun Penetapan No. : 39/ 2019 Del.Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG dengan Termohon TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak sah dan/atau batal demi hukum;

43. Bahwa oleh karena perbuatan PARA TERGUGAT yang secara melawan hukum menghilangkan hak Penggugat atas tanah a quo, dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka beralasan hukum PENGGUGAT mohon agar menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
44. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka beralasan hukum PENGGUGAT mohon agar menghukum PARA TERGUGAT membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan rincian untuk kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika pada saat Putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.
45. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan oleh bukti – bukti yang autentik (*authenticated*) yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*Volledig Bewijskracht*) yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sehingga cukup memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 HIR, maka beralasan hukum PENGGUGAT meminta agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;
46. Bahwa gugatan ini sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang tidak didasari oleh bukti-bukti yang benar dan tidak sesuai dengan fakta, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian, serta penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah PENGGUGAT jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat

Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) terletak di Persil 86 S Blok 29 Kohir 1706, Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Sdr BAAN
Sekarang PT. TANGERANG MATRA
- Sebelah Timur : Tanah Sdr. WAHID
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr. SENEN AKUB
sekarang KWEE MARSUDI
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. RESI
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.



4. Menyatakan Penetapan bidang tanah 107 dan Penetapan No. : 39/ 2019 Del.Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG dengan Termohon TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak sah dan/atau batal demi hukum;
5. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum PARA TERGUGAT membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan rincian untuk kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika pada saat Putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi.

9. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk

membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain. Dalam peradilan yang baik, PENGGUGAT mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya, untuk Tergugat I hadir kuasanya poltak Hutadjulu dkk dari kantor Advokat DHIPA ADISTA JUSTICIA beralamat di Taman Royal I Jl. Permata raya No. 19A, Poris Plawad, Kec. Tangerang, Kota Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Januari 2020, untuk Tergugat II hadir kuasanya Budi Widarto dkk. Advokat dan Konsultan Hukum BJMPH berkedudukan di Green Central City Comersial Area 3 td floor Jalan Gajah Mada No. 188 Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2020, untuk Tergugat III dan Tergugat IV hadir kuasanya Dr. Jamin Ginting dkk dari kantor Konsultan Hukum Jamin Ginting & Partner beralamat di Ruko Glaze 2 Blok D No. 15 Paramount Gading Serpong berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Maret 2020, Turut Tergugat I hadir wakilnya atau kuasanya Edy Dwi Daryono dkk berdasarkan surat tugas dari Kepala Kantor Pertnahan Kota tangerang beralamat di Jalan Printis kemerdekaan Kota Tangerang berdasarkan surat tugas tanggal 4 Februari 2020, sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara patut;



Menimbang, bahwa Majelis telah mengupayakan perdamaian melalui mediasi sesuai dengan Perma No. 1 Tahun 2016 dan berdasarkan kesepakatan para pihak untuk mediator menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator dari hakim-hakim Pengadilan Negeri Tangerang, kemudian Hakim Ketua Majelis menunjuk Didit Susilo Guntono, SH.MH sebagai mediator untuk perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 18 Maret 2020 mediasi yang dilaksanakan gagal mencamai kesepakatan atau damai, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan tanpa perbaikan ataupun tambahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 Mei 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO :

Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT pada gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dimana pada faktanya Pengadilan

Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dikarenakan sengketa *a quo* adalah sengketa mengenai penetapan bidang tanah oleh TURUT TERGUGAT I yang objeknya adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ("KTUN") sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya halaman 6 (enam) point 9 (Sembilan), sehingga oleh karenanya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (*i.c* Pengadilan Tata Usaha Negara Serang);

1. Bahwa didalam surat gugatannya PENGGUGAT mempermasalahkan penetapan atas bidang tanah dalam proyek Tol Cengkareng-Batu ceper-Kunciran yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I, terhadap lokasi objek tanah dengan peta bidang 107, dimana PENGGUGAT mendalilkan bahwa lokasi objek tanah pada peta bidang 107 adalah milik dari PENGGUGAT;
2. Bahwa penentuan lokasi dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah kewenangan dari Gubernur (*i.c* TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 13 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("PERPRES 148 Tahun 2015") yang menyatakan :
 "Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang *ditetapkan dengan keputusan gubernur*, yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembanguan untuk kepentingan umum."
3. Bahwa sehubungan dengan penetapan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan ruas jalan tol Cengkareng-Batu ceper-Kunciran telah ditetapkan melalui Keputusan Gubernur Banten (*i.c* TERGUGAT III dan TERGUGAT IV) Tentang penetapan Lokasi Pembangunan Nomor : 598/Kep.271-Huk/2015 tanggal 01 Juni 2015 ("*SK Gubernur Banten Nomor 598/Kep.271-Huk/2015*");
4. Bahwa apabila PENGGUGAT merasa keberatan dengan keputusan penetapan lokasi tersebut, maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan permasalahan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("UU No. 2 Tahun 2012") yang menyatakan :



"Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi."

5. Bahwa kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili sengketa penetapan lokasi juga ditegaskan kembali melalui Pasal 1 angka 2, angka 3 dan angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Beracara dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Pengadilan Tata Usaha Negara ("PERMA 2 Tahun 2016"), yang pada intinya menyatakan penyelesaian sengketa mengenai keberatan terhadap penetapan lokasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, hal mana selengkapnya menyatakan sebagai berikut :



Pasal 1 angka 2 :

"Gugatan adalah keberatan tertulis atas penetapan lokasi ayang diajukan Penggugat ke pengadilan."Pasal 1 angka 3 :

"Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan Gubernur atau Bupati/Walikota yang mendapat delegasi dari Gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, Perubahan penggunaan tanah, dan Peralihan hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum."

Pasal 1 angka 7 : "Pengadilan ialah Pengadilan Tata usaha Negara."

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka patut dan beralasan hukum untuk melepaskan TERGUGAT didalam perkara *a quo* dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

GUGATAN DALUARSA KARENA SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENGAJUKAN KEBERATAN TERHADAP PENETAPAN LOKASI DAN PENETAPAN GANTI KERUGIAN DALAM JANGKA WAKTU YANG DITENTUKAN UNDANG-UNDANG :

7. Bahwa gugatan *a quo* harus dinyatakan daluarsa karena sebelum

mengajukan gugatan PENGGUGAT tidak pernah mengajukan keberatan terhadap penetapan lokasi dan/ atau penetapan ganti kerugian dalam jangka waktu yang ditentukan undang-undang; Bahwa dalam penetapan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat mekanisme keberatan terhadap penetapan lokasi yang dilakukan oleh Gubernur atau Walikota/Bupati yang mendapat delegasi. Keberatan tersebut diajukan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 jo Pasal 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2016 yang menyatakan :

Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 :

"Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi"

Pasal 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2016 :

"Pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak diumumkan penetapan lokasi"

8. Bahwa pada faktanya penetapan lokasi telah dilakukan sejak tahun 2015, berdasarkan Keputusan Gubernur Banten Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Nomor : 598/Kep.271-Huk/2015 tanggal 01 Juni 2015, dimana terhadapnya PENGGUGAT tidaklah pernah mengajukan keberatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam bentuk apapun;
9. Bahwa sehubungan dengan ganti kerugian, Undang-undang telah menentukan

jangka waktu pengajuan keberatan terhadap penetapan ganti kerugian yakni 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan cara mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri dengan TERMOHON lembaga Pertanahan (I.c TURUT TERGUGAT I). hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Pasal 5 PERMA Nomor 3 Tahun 2016 yang menyatakan :

Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 :

"Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan



keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)"

Pasal 5 PERMA Nomor 3 Tahun 2016 :

"Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Ganti Kerugian"

10. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan di atas, gugatan *a quo* tidaklah mengajukan keberatan sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan PERMA Nomor 3 Tahun 2016 *qud non*, maka gugatan ini pun telah daluarsa karena telah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja, dimana penetapan ganti kerugian telah dilakukan penetapan berdasarkan nomor penetapan konsinyasi : 130/PDT.P.CONNS/2019/PN.TNG tertanggal 19 Juli 2019 sedangkan gugatan *a quo* baru terregister di Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Januari 2019;

11. Merujuk pada seluruh uraian diatas, bahwa karena PENGGUGAT tidak pernah mengajukan keberatan penetapan lokasi dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi dilakukan serta tidak adanya **keberatan** terhadap ganti kerugian dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana yang disyaratkan dalam undang-undang, maka sudah sepatutnya apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

GUGATAN YANG DI AJUKAN OLEH PENGGUGAT SALAH PIHAK (ERROR INPERSONA)

12. Bahwa gugatan *a quo* harus dikualifikasikan sebagai gugatan salah pihak (*error in persona*) karena PENGGUGAT keliru menjadikan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai TERGUGAT dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*) karena yang dipersengketakan oleh PENGGUGAT sebagaimana di dalilkan PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 2 (dua) poin 1 (satu) yang mendalilkan bahwa adanya Jual beli tanah antara EMI SUHAEMI (orang tua PENGGUGAT) dengan "PIAH BT IJANG" sebagai "orang tua" TERGUGAT I adalah TIDAK BENAR karena orang tua dari TERGUGAT I berdasarkan catatan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 36.7111.50064.90001 serta catatan pada Surat keterangan waris Nomor: 595.5/53. Pem/KJ/2019 tercatat dengan nama subjek hukum adalah "HJ. SOPIAH";

13. Bahwa penyebutan dan penulisan nama antara "PIAH BT IJANG" dengan "HJ. SOPIAH" adalah jelas dan nyata menyimpang dari yang semestinya hingga mengubah identitas seseorang sebagai subjek hukum., Menurut doktrin ahli hukum **M. Yahya Harahap** dalam buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Halaman 54*, kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil;
14. Bahwa lebih lanjut TERGUGAT I maupun "HJ. SOPIAH" (orang tua TERGUGAT I) tidak pernah mengadakan perjanjian dengan PENGGUGAT berkenaan dengan objek sengketa sehingga jelas dan tegas bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah memiliki hubungan hukum, maka PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat dan/atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang untuk menggugat TERGUGAT I, sebab dalam *Hukum Acara Perdata* di jelaskan bahwa Gugatan/Permohonan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain., Dan hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 294/K/SIP/1971* tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan bahwa ;
"Gugatan diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang yang mempunyai kepentingan."
Lebih lanjut dalam *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 4 K/Rup/1958* tertanggal 13 Desember 1958 menyebutkan bahwa :
"Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara."
Lebih lanjut lagi *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 239K/SIP/1968* : tertanggal 13 Desember 1958 menyebutkan bahwa :
"Gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima"
15. Bahwa PENGGUGAT didalam gugatannya halaman 12 (duabelas) poin 29 (duapuluh sembilan) yang mendalilkan bahwa "*akibat ketidak cermatan perbuatan TURUT TERGUGATI, PENGGUGAT sangat dirugikan*" bahwa dari dalil tersebut secara jelas dan nyata bahwa kerugian PENGGUGAT adalah bukan merupakan perbuatan dari PARA TERGUGAT akan tetapi akibat dari TURUT TERGUGAT I (vide Pasal 1365 KUH Perdata : "Tiap



perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian seseorang itu, mengganti kerugian tersebut"), namun dalam gugatannya PENGGUGAT justru hanya menjadikan TURUT TERGUGAT I sebagai TURUT TERGUGAT dimana hal tersebut merupakan kesalahan dalam tertib hukum acara perdata., Dengan hanya dijadikan sebagai TURUT TERGUGAT maka hal tersebut hanya dimaksudkan sebagai pelengkap gugatan tanpa bisa diberikan kewajiban untuk melakukan sesuatu., menurut M. Yahya Harahap sebagaimana dikemukakan dalam buku "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan edisi kedua halaman 120, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang)., Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) :



16. Bahwa merujuk pada seluruh uraian diatas, dengan mendasarkan pada dalil gugatan serta di hubungkan dengan fakta bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas hukum dan/ atau hubungan hukum dengan TERGUGAT I untuk bertindak sebagai PENGGUGAT, PENGGUGAT salah dalam menentukan kedudukan para pihak dalam perkara *a quo* maka gugatan *a quo* haruslah dikualifikasikan sebagai gugatan salah pihak (*error in persona*) dan/ atau gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) :

17. Bahwa walaupun PENGGUGAT tidak keliru menjadikan TERGUGAT I sebagai TERGUGAT dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*) *quad non*, maka gugatan *a quo* harus dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
18. Bahwa di dalam dalil gugatan PENGGUGAT halaman 2 (dua) poin 1 (satu) PENGGUGAT mendalilkan bahwa permasalahan hukum diajukannya gugatannya adalah karena adanya hubungan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tanah antara EMI SUHAEMI (orang tua PENGGUGAT) dengan Ahli Waris atau "Orang Tua" dari TERGUGAT I, yang mana seluruh Ahli Waris dari Almarhum MASAD Bin DIMPIL dan Almarhum HJ. SOPIAH adalah memiliki kedudukan yang sama sebagai Ahli waris terhadap harta-harta peninggalan dari si Pewaris (vide : Pasal 833 KUH Perdata), namun senyatanya dalam perkara *a quo* PENGGUGAT hanya mengajukan

Gugatan kepada salah satu Ahli Waris MASAD Bin DIMPIL yaitu MARYONO sebagai TERGUGAT I;

19. Bahwa berdasarkan catatan Surat Keterangan Ahli Waris orang tua TERGUGAT I yakni MASAD Bin DIMPIL (Almarhum) yang menikah dengan Almarhum HJ. SOPIAH (Almarhum) memiliki 9 (sembilan) Orang anak yang masih hidup, yang diantaranya adalah :

1. HJ. SADIAH;
2. MAR;
3. MURSANA;
4. ASAN;
5. MISDI;
6. MARYATI;
7. MARYONO (TERGUGAT I);
8. YUTO;
9. MASNA;



20. Bahwa dengan tidak ditariknya seluruh ahli waris kedalam pusara perkara *a quo*, maka mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi MA RI No. 2438 K/SIP/1980* tanggal 22 maret 1982 yang menyatakan bahwa :

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut serta sebagai pihak dalam perkara".

21. Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian fakta dan dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, maka telah jelas dan terbukti bahwa gugatan perkara *a quo* termasuk dalam kualifikasi gugatan kurang pihak karena PENGGUGAT tidak menyertakan seluruh Ahli Waris dari orang tua TERGUGAT I Almarhum MASAD Bin DIMPIL dan Almarhum HJ. SOPIAH sebagai tergugat dalam gugatan (*plurium litis consortium*);

GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK (ERROR IN OBJECTO)

Bahwa didalam Surat gugatannya, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan sebagai "pemilik" atas tanah dengan dasar "bukti kepemilikan" berupa Akta Jual Beli Nomor : 2259/Cipondoh/1992 Kohir : 1706 Persil 86 S seluas 1700 M²antara EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT) dengan "PIAH BT UANG" yang mana didalilkan terletak di kelurahan Pakojan Kecamatan Pinang Kota Tangerang, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah Sdr. Baan /PT. Tangerang Matra

Sebelah Timur : Tanah Sdr. Wahid/PT. Moderland Reality Tbk
Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Senen Akub/Kwee Marsudi
Sebelah Barat : Tanah Sdr. Resi/PT. Moderland Reality Tbk

22. Bahwa tidaklah benar berdasarkan dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, tanah yang dimaksud oleh PENGGUGAT yakni Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S saat ini ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT II sebagai bidang tanah 107 pada proyek pembangunan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran;
23. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam posita maupun petitumnya yang menyebutkan kedudukan objek sengketa *a quo* adalah salah objek (*error in objecto*) karena pada senyatanya berdasarkan catatan pada Peta ricik atas Persil 86 Desa Cipete Kecamatan Cipondoh di tahun 1982 bahwa kedudukan objek tanah atas Kohir : 1706 Persil 86 S yang terletak di kelurahan Pakojan Kecamatan Pinang Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:



Sebelah utara : Tanah Sdr. Asih Atjeng
 Sebelah Timur : Tanah Sdr. Senen
 Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kakas Saen
 Sebelah Barat : Tanah Sdr. Naran Buong

dan atas tanah Kohir : 1706 Persil 86 S tidak terkena didalam proyek pembangunan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran;

24. Bahwa atas tanah Kohir : 1706 Persil 86 S tidak pernah di jual atau di alihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain termasuk kepada EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT), dan sampai dengan saat ini atas tanah Kohir : 1706 Persil 86 S masih dikuasai dan digarap oleh Para Ahli waris MASAD BIN DIMPIL;
25. Bahwa adapun bidang tanah 107 pada proyek pembangunan Tol Cengkareng- Batuceper-Kunciran berdasarkan bukti yang kuat dan tidak terbantahkan atas bidang tersebut adalah berasal dari Kohir : 990 Persil 86 S atas nama PORI SIBI yang mana di tahun 1981 telah di jual kepada MASAD Bin DIMPIL (Orang tua TERGUGAT I);
26. Bahwa fakta berdasarkan hasil pemeriksaan data fisik, penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah atas bidang 107 ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT I pihak yang berhak menerima nilai ganti rugi penggunaan tanah dalam rencana pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Tangerang adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui penetapan konsinyasi nomor : 130/PDT. P. CONS/2019/PN. TNG;
27. Bahwa berdasarkan uraian diatas, bahwa PENGGUGAT salah dalam menentukan Objek (*error in objecto*) maka sudah sepatutnya apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCURE LIBEL)

28. Bahwa gugatan PENGGUGAT termasuk dalam kualifikasi gugatan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*) karena alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Gugatan tidak menjelaskan secara jelas dan tegas dasar hukum (*rechts ground*) dan dasar fakta (*feitelijke ground*) tentang perbuatan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT sehingga gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);
- b. Kerugian PENGGUGAT sebagai akibat dari perbuatan TURUT TERGUGAT I (dalil gugatan PENGGUGAT halaman 12 (duabelas) point 29 (dua puluh sembilan)) namun pihak yang menimbulkan kerugian hanya dijadikan sebagai TURUT TERGUGAT;
- c. Penggugat salah dalam menentukan Subjek serta kedudukan Objek gugatan dalam perkara *a quo*;



PENGGUGAT mencampur adukan dasar hukum gugatan, yakni antara antara Perbuatan Melawan Hukum dan Permohonan keberatan atas putusan penetapan konsinyasi nomor : 130/Pdt.P.Cons/2019/PN.Tng dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

- e. PENGGUGAT tidak merinci nilai tuntutan ganti kerugian materil/Immateril.

Untuk itu, berdasarkan hal tersebut, maka sudah patut kiranya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. DALAM KONPENSI :

1. Bahwa apa yang telah TERGUGAT I uraikan pada bagian eksepsi sepanjang masih ada kaitannya secara mutatis mutandis, mohon dianggap sebagai bagian yang tiada terpisahkan dengan bagian pokok perkara;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam Gugatannya, kecuali apa yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Jawaban ini;
3. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil-dalil yang diuraikan oleh PENGGUGAT sebagaimana pada point 1 (satu) sampai dengan point 3 (tiga) didalam posita gugatan pada halaman 2 (dua) dan 4 (empat) yang pada intinya menyatakan adanya perjanjian jual-beli tanah antara EMI SUHAEMI (orang tua PENGGUGAT) dengan "PIAH BT UANG" (selaku "orang tua" TERGUGAT I) dengan catatan Akta Jual Beli (AJB) nomor:

2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 Oktober 1992, bahwa faktanya adalah berdasarkan catatan identitas pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan catatan kutipan Kartu Keluarga yang tercatat dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 36.7111.50064.90001 sebagai mana di kuatkan pula oleh surat keterangan Ahli Waris orang tua atau Ibu Kandung TERGUGAT I adalah "HJ. SOPIAH" bukan "PIAH BT UANG" sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT;

4. Bahwa fakta antara "HJ. SOPIAH" dengan "PIAH BT IJANG" adalah subjek hukum yang berbeda dan tidak dapat dipersamakan dan/ atau dianggap sama sebagai "Orang tua" dari TERGUGAT I sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT;



5. Bahwa suatu perjanjian akan mengikat secara hukum bagi pihak yang membuatnya (*pacta sun servanda*) (Vide Pasal 1338 KUH Perdata) :

Suatu Persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak; atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Sehingga jelas dan nyata bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 Oktober 1992 tidak mengikat HJ. SOPIAH selaku orang tua TERGUGAT I dan/ atau Para Ahli Waris MASAD Bin DIMPIL karena bukan pihak yang membuat perjanjian sebagaimana yang termatub didalam ketentuan tersebut;

6. Bahwa didalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 Oktober 1992 juga menerangkan tentang domisili PENJUAL dimana didalam akta tercatat alamat PIHAK PERTAMA selaku PENJUAL adalah beralamat di Kelurahan Kunciran RT 02/04 Kecamatan Cipondoh sedangkan domisili orang tua TERGUGAT I (HJ. SOPIAH) berdasarkan catatan Kartu Tanda Penduduk (KTP) adalah berdomisili di Kunciran Jaya RT 003/001 Kelurahan Kunciran Jaya Kecamatan Pinang Kota Tangerang selama bertahun-tahu tinggal bersama keluarga Almarhum MASAD Bin DIMPIL di alamat tersebut;
7. Bahwa didalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 Oktober 1992 pihak Penjual "PIAH BT UANG" dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris dari Almarhum "MASAD BIN DIMPIL" namun TERGUGAT I yakin bahwa tidak ada satu alat buktipun yang dapat menunjukkan bahwa PIAH BT UANG adalah selaku ahli waris

dan kuasa waris dari MASAD BIN QIMPIL karena baik TERGUGAT I maupun Para Ahli Waris tidak pernah mengenal "PIAH BT UANG" atau memberikan keterangan maupun kuasa kepada "PIAH BT UANG" untuk melakukan penjualan tanah pada Kohir/C Desa Nomor : 1706 Persil 86 S kepada EMI SUHAIMI (Orang tua PENGGUGAT);

8. Bahwa lebih lanjut didalam akta Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 Oktober 1992 kedudukan "PIAH BT UANG" sebagai pihak PERTAMA didalam perjanjian tersebut hanya membubuhi tanda "CAP JEMPOL" tanpa adanya catatan dari pejabat yang berwenang ("vide : Pasal 1874 KUH Perdata jo Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris secara jelas dan gampalng bahwa :



Pasal 1874 KUH Perdata : "Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan.

Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut.

Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Dalam Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa :

- (1) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.
- (2) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta "

Sehingga hal demikian mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* memerintahkan agar PENGGUGAT dapat membuktikan secara ilmiah atau *PEMBUKTIAN secara forensik "CAP JEMPOL" siapa yang dibubuhkan didalam akta*

tersebut agar perkara *a quo* menjadi terang benderang., Dan jika didalam pembuktian tersebut tidak terbukti bahwa "CAP JEMPOL" yang dibubuhkan adalah "SIDIK JARI" dari HJ.SOPIAH orang tua TERGUGAT I maka secara nyata bahwa tindakan PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa dari uraian-uraian diatas TERGUGAT I secara tegas menolak dalil PENGGUGAT dalam posita gugatannya halaman 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) point 5 (lima), yang mana pada intinya PENGGUGAT mendalilkan bahwa PENGGUGAT adalah "Pembeli yang beritikad baik", bahwa jelas dan terang dari uraian-uraian diatas berdasarkan bukti serta fakta bahwa PENGGUGAT adalah "Pembeli yang tidak beritikad baik" karena orang tua PENGGUGAT (EMI SUHAEMI) selaku Pihak Pembeli tidak memenuhi unsur kehati-hatian dalam pembelian (*vide: Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016*) dimana PENGGUGAT membeli tanah kepada "PIAH BT IJANG" orang yang tidak berhak/ tidak memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikan, dan atas perbuatan orang tua PENGGUGAT secara klausalitas dapat merugikan hak subjektif dari TERGUGAT I beserta Para Ahli Waris MASAD Bin DIMPIL;
10. Bahwa jika PENGGUGAT merasa membeli tanah milik orang tua TERGUGAT I atas bidang tanah pada Kohir : 1706 Persil 86 S, maka TERGUGAT I mensomir PENGGUGAT untuk dapat membuktikan perolehan hak dari Ahli waris yang sah dan/ atau alas hak atas tanah yang telah "dibeli" dari "orang tua" TERGIJGAT I baik berupa Girik maupun Letter C desa yang diperoleh dari orang tua TERGUGAT I (*Actori Incumbit Probatio*) *vide: Pasal 1865 : "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak; atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya haka tau peristiwa tersebut*
11. Bahwa fakta didalam posita gugatan PENGGUGAT, bahwa PENGGUGAT tidak memiliki bukti autentik (*authenticated*) sebagaimana didalilkan didalam posita gugatannya halaman 7 (tujuh) sampai dengan halaman 10 (sepuluh) poin 12 (duabelas) sampai dengan 20 (duapuluh) dimana pada intinya PENGGUGAT mendalilkan telah kehilangan 2 (dua) bendel berkas peninggalan orang tua PENGGUGAT, yang senyatanya dari dalil tersebut adalah upaya akal-akalan dari PENGGUGAT untuk dapat mengklaim tanah milik TERGUGAT I yang nyata- nyata PENGGUGAT tidak berhak



atas tanah a quo;

12. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan halaman 10 (sepuluh) poin 21 (duapuluh satu) yang mana pada intinya PENGGUGAT mendalilkan telah memiliki legalisir atas Akta yang telah hilang, namun senyatanya menurut hukum bahwa salinan akta atau bukti foto copy tidaklah dapat dipersamakan dengan bukti aslinya karena kekuatan pembuktian suatu tulisan ada pada akta aslinya sebagaimana hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata bahwa :

"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya "

Lebih lanjut sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No: 3609 K/Pdt/1985 :

"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti"

Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

"Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)"

13. Bahwa sangatlah prematur dan keliru jika PENGGUGAT mengklaim sebagai pemilik atas tanah dan menganggap TERGUGAT I tidak memiliki hak lagi atas tanah a quo sebagaimana didalilkan pada posita gugatan halaman 10 (sepuluh) poin 22 (duapuluh dua), karena senyatanya sebagaimana telah diuraikan oleh TERGUGAT I didalam dalil-dalilnya diatas bahwa antara TERGUGAT I maupun Ahli waris MASAD Bin DIMPIL tidak mempunyai hubungan hukum diatas tanah a quo dengan EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT) maupun PENGGUGAT;
14. Bahwa TERGUGAT I maupun Para Ahli Waris tidak pernah kenal dan/ atau mengenal EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT) serta PENGGUGAT apalagi melakukan hubungan jual beli atas tanah Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S;
15. Bahwa tanah Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S adalah harta peninggalan dari Almarhum MASAD Bin DIMPIL berdasarkan catatan IPEDA di tahun 1982,

sedangkan kedudukan objek tanah berdasarkan catatan pada Peta ricik atas Persil 86 Desa Cipete Kecamatan Cipondoh di tahun 1982 berada di kelurahan Pakojan Kecamatan Pinang Kota Tangerang, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah Sdr. Asih Atjeng
 Sebelah Timur : Tanah Sdr. Senen Idjang
 Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kakas Saen
 Sebelah Barat : Tanah Sdr. Naran Buong

16. Bahwa atas tanah peninggalan Almarhum MASAD Bin Dimpil pada Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S sampai dengan saat ini secara fisik masih dikuasai dan digarap oleh TERGUGAT I beserta Para Ahli Waris tanpa hambatan dan gangguan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT, sehingga sangat mengherankan jika PENGGUGAT dengan adanya proyek pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran tiba-tiba mengklaim sebagai pemilik atas tanah *a quo* milik TERGUGAT I dengan dasar dan alas hak yang tidak jelas;
17. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada posita gugatannya yang pada intinya mendalilkan bahwa tanah *a quo* terkena rencana pembangunan ruas jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran dengan peta bidang 107, karena senyatanya berdasarkan letak, posisi atau kedudukan atas tanah *a quo* Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S tidak terkena rencana pembangunan ruas jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran;
18. Bahwa peta bidang 107 dari rencana pembangunan ruas jalan tol Cengkareng- Batuceper-Kunciran berdasarkan dari catatan pada peta ricik ditahun 1982 pada Persil 86 serta bukti catatan jual beli atas tanah Girik/Kohir : 990 Persil 86 S di tahun 1981, bukan berasal dari Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S akan tetapi berasal dari Girik/Kohir : 990 Persil 86 S yang juga merupakan tanah peninggalan milik Almarhum MASAD Bin DIMPIL orang tua TERGUGAT I;
19. Bahwa oleh karena TERGUGAT I tidak mengenal dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT maka sangatlah wajar jika TERGUGAT tidak merespon Somasi yang di layangkan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT karena orang tua TERGUGAT I adalah HJ. SOPIAH bukan PIAH BJ UANG sebagai mana yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada halaman 14 (empat belas) poin 32 sampai dengan 31;
20. Bahwa sangatlah prematur dan mengada-ngada, dengan dasar yang tidak jelas PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I melakukan



atas tanah *a quo*;

12. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan halaman 10 (sepuluh) poin 21 (duapuluh satu) yang mana pada intinya PENGGUGAT mendalilkan telah memiliki legalisir atas Akta yang telah hilang, namun senyatanya menurut hukum bahwa salinan akta atau bukti foto copy tidaklah dapat dipersamakan dengan bukti aslinya karena kekuatan pembuktian suatu tulisan ada pada akta aslinya sebagaimana hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata bahwa :

"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya "

Lebih lanjut sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No: 3609 K/Pdt/1985 :

"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti"

Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

"Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)"

13. Bahwa sangatlah prematur dan keliru jika PENGGUGAT mengklaim sebagai pemilik atas tanah dan menganggap TERGUGAT I tidak memiliki hak lagi atas tanah *a quo* sebagaimana didalilkan pada posita gugatan halaman 10 (sepuluh) poin 22 (duapuluh dua), karena senyatanya sebagaimana telah diuraikan oleh TERGUGAT I didalam dalil-dalilnya diatas bahwa antara TERGUGAT I maupun Ahli waris MASAD Bin DIMPIL tidak mempunyai hubungan hukum diatas tanah *a quo* dengan EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT) maupun PENGGUGAT;
14. Bahwa TERGUGAT I maupun Para Ahli Waris tidak pernah kenal dan/ atau mengenal EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT) serta PENGGUGAT apalagi melakukan hubungan jual beli atas tanah Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S;
15. Bahwa tanah Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S adalah harta peninggalan dari Almarhum MASAD Bin DIMPIL berdasarkan catatan IPEDA di tahun 1982,

SALINAN

sedangkan kedudukan objek tanah berdasarkan catatan pada Peta ricik atas Persil 86 Desa Cipete Kecamatan Cipondoh di tahun 1982 berada di kelurahan Pakojan Kecamatan Pinang Kota Tangerang, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah Sdr. Asih Atjeng
Sebelah Timur : Tanah Sdr. Senen Idjang
Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kakas Saen
Sebelah Barat : Tanah Sdr. Naran Buong

16. Bahwa atas tanah peninggalan Almarhum MASAD Bin Dimpil pada Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S sampai dengan saat ini secara fisik masih dikuasai dan digarap oleh TERGUGAT I beserta Para Ahli Waris tanpa hambatan dan gangguan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT, sehingga sangat mengherankan jika PENGGUGAT dengan adanya proyek pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran tiba-tiba mengklaim sebagai pemilik atas tanah *a quo* milik TERGUGAT I dengan dasar dan alas hak yang tidak jelas;



17. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada posita gugatannya yang pada intinya mendalilkan bahwa tanah *a quo* terkena rencana pembangunan ruas jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran dengan peta bidang 107, karena senyatanya berdasarkan letak, posisi atau kedudukan atas tanah *a quo* Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S tidak terkena rencana pembangunan ruas jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran;

18. Bahwa peta bidang 107 dari rencana pembangunan ruas jalan tol Cengkareng- Batuceper-Kunciran berdasarkan dari catatan pada peta ricik ditahun 1982 pada Persil 86 serta bukti catatan jual beli atas tanah Girik/Kohir : 990 Persil 86 S di tahun 1981, bukan berasal dari Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S akan tetapi berasal dari Girik/Kohir : 990 Persil 86 S yang juga merupakan tanah peninggalan milik Almarhum MASAD Bin DIMPIL orang tua TERGUGAT I;

19. Bahwa oleh karena TERGUGAT I tidak mengenal dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT maka sangatlah wajar jika TERGUGAT tidak merespon Somasi yang di layangkan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT karena orang tua TERGUGAT I adalah HJ. SOPIAH bukan PIAH BJ UANG sebagai mana yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada halaman 14 (empat belas) poin 32 sampai dengan 31;

20. Bahwa sangatlah prematur dan mengada-ngada, dengan dasar yang tidak jelas PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I melakukan

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT pada halaman 14 (empat belas) poin 34 (tiga puluh empat);

21. Bahwa penetapan pihak yang berhak menerima ganti rugi atas peta bidang 107 pada rencana pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran berdasarkan penetapan dari TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I yang didasarkan dari hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (vide: Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012);
22. Bahwa seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata bersifat kumulatif artinya seluruh unsur haruslah terpenuhi untuk menyatakan suatu perbuatan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
23. Bahwa pada faktanya, TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran., Hal ini sebagaimana dapat TERGUGAT I uraikan sebagai berikut :

a. Unsur Perbuatan melawan hukum

Bahwa didalam surat gugatannya PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas perbuatan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena senyatanya tanah *a quo* yang diklaim oleh PENGGUGAT adalah tanah milik TERGUGAT I berdasarkan ketetapan waris dari Almarhum MASAD Bin DIMPIL;

b. Unsur Kesalahan :

Bahwa proses pengadaan tanah jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran telah memenuhi tahapan sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 serta peraturan terkait baik penetapan lokasi pembangunan, inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penilaian ganti kerugian serta musyawarah penetapan ganti kerugian dan pemberian ganti kerugian;

c. Penggugat tidak mengalami kerugian dalam bentuk apapun

Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, PENGGUGAT bukanlah pihak yang berhak atas objek tanah milik TERGUGAT I dan/ atau peta bidang 107., Hal ini pun dikuatkan oleh verifikasi yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II maupun oleh pihak terkait lainnya sehingga karenanya PENGGUGAT tidak mengalami kerugian dalam bentuk apapun.

SALINAN

24. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil Penggugat pada halaman 15 (lima belas) dan halaman 17 (tujuh belas) *point 38 dan point 44*, yang menyatakan perbuatan TERGUGAT I telah menimbulkan kerugian moril dan materil bagi PENGGUGAT, dan menuntut TERGUGAT I secara moril dan materil untuk membayar kerugian tersebut kepada PENGGUGAT., dari uraian serta dalil-dalil yang TERGUGAT I sampaikan bahwa TERGUGAT I tidak pernah menimbulkan kerugian apapun terhadap PENGGUGAT bahkan PENGGUGAT lah yang telah merugikan hak-hak TERGUGAT I, sehingga tidaklah adil menurut hukum jika seseorang dibebankan untuk membayar kerugian terhadap sesuatu yang tidak diperbuatnya;
25. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil dan tuntutan PENGGUGAT terkait putusan serta merta (*uit voerbar bij voorrad*) yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* karena tidak sesuai dengan SURAT Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang petunjuk kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama diseluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan putusan *uit voerbar bij voorrad*;



DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa dalam rekonvensi ini MARYONO yang semula berkedudukan sebagai TERGUGAT I d.K sekarang berkedudukan sebagai PENGGUGAT d.R, sedangkan TAUFİK SAİD yang semula PENGGUGAT d.K menjadi TERGUGAT I d.R selanjutnya PT. Moderland Reality Tbk yang semula TERGUGAT II d.K menjadi TERGUGAT II d.R;
2. Bahwa mohon apa yang telah PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K sampaikan pada Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara mohon dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan secara mutatis-mutandis yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonvensi ini;
3. Bahwa PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K adalah ahli waris dan kuasa waris dari Alm. MASAD Bin DİMPİL dengan istrinya Alm. HJ. SOPIAH berdasarkan surat catatan keterangan ahli waris Kelurahan Kunciran Jaya Nomor : 595.5/53-Pem/KJ/2019 dan Catatan Waris pada kecamatan Pinang Nomor : 400/783, PNG/2019;
4. Bahwa setelah MASAD Bin DİMPİL orang tua PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K meninggal, maka selaku ahliwaris PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K adalah pemilik yang sah bersama Para Ahli Waris lainnya dari harta warisan Alm. MASAD Bin DİMPİL atas bidang tanah Milik Adat berdasarkan Girik/Kohir : 990 Persil 86 Blok S dengan luas tanah

± 1.192 M² yang terletak di Kelurahan Pakojan (dahulu Kelurahan Cipete) RT. 002 RW. 004 Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang Provinsi Banten dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik RITA AJI / RAJA
Sebelah Timur : Tanah milik WAHID BIN RINAN
Sebelah Barat : Tanah milik SENEN BIN UANG
Sebelah Selatan : Tanah milik RESI BIN KINTANG

5. Bahwa kemudian bidang tanah Girik/Kohir : 990 Persil 86 Blok S dengan luas tanah ± 1.190 M² milik PENGGUGAT d.R /TERGUGAT I d.K terkena pembangunan proyek jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran dengan peta bidang 107;

Bahwa kepemilikan PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K atas tanah Girik/Kohir : 990 Persil 86 Blok S adalah berasal dari jual beli tanah ditahun 1981 antara PORI SIBI dengan MASAD Bin DIMPIL orang tua PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K;

Bahwa tanah Girik/Kohir : 990 Persil 86 Blok S milik Para Ahli Waris MASAD Bin DIMPIL tidak pernah diperjualbelikan atau dialihkan kepada pihak manapun, dan hingga saat ini atas tanah tersebut masih dikuasai dan digarap oleh Para Ahli Waris dari MASAD Bin DIMPIL;

8. Bahwa tanah Girik/Kohir : 990 Persil 86 Blok S milik PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT d.K beserta Ahli Waris MASAD Bin DIMPIL sejak dibeli dari pemilik asal PORI SIBI tidak pernah mengangkat hak kepemilikannya hingga saat ini juga masih tetap tercatat atas nama PORI SIBI, yang mana ditegaskan kembali di tahun 1996 berdasarkan surat penjelasan Objek dan Subjek PBB atas tanah a quo pun masih tercatat atas nama PORI SIBI (Pemilik Asal) dengan bidang tanah Girik/Kohir : 990 Persil 86 Blok S dengan luas dengan luas tanah ± 1.190 M²;
9. Bahwa kemudian dengan adanya Proyek pembangunan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran atas peta bidang nomor 107 milik PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K, diklaim oleh TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 perolehan atas Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S serta TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K juga ikut mengklaim tanah milik PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K tersebut;



9. Bahwa faktanya berdasarkan bukti yang kuat dan tidak terbantahkan berdasarkan catatan bukti kepemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah kedudukan dan/ atau letak objek tanah untuk peta bidang tanah nomor : 107 alas haknya adalah Girik/Kohir : 990 Persil 86 Blok S tanah milik PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K sehingga PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K adalah pihak yang berhak menerima nilai ganti rugi dalam proyek pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran yang mana oleh TURUT TERGUGAT II d.K atas uang ganti rugi telah dikonsinyasikan pada Kepanitraan Pengadilan Negeri dengan Nomor penetapan konsinyasi : 130/PDT. P. CONS/2019/PN. TNG;
10. Bahwa TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K serta TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K secara sepihak seolah-olah dengan bukti kepemilikan lain mengklaim kepemilikan tanah PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K agar dapat memperoleh nilai ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan tol Cengkareng-Batuceper-kunciran pada peta bidang 107;
11. Bahwa tindakan TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K yang mengklaim tanpa bukti kepemilikan yang jelas adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum dan akal-akalan yang merupakan *abuse of legal procedure.* Padahal secara nyata bahwa tanah tersebut dikuasai digarap dan dikelola bertahun-tahun secara terbuka oleh Para Ahli Waris MASAD BIN DIMPIL dan tidak pernah ada klaim dari TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K atau siapapun;
12. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka jelas dan nyata serta tidak terbantahkan bahwa perbuatan TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K yang mengklaim uang ganti rugi atas tanah pada peta bidang 107 dengan mengajukan bukti kepemilikan yang tidak jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K dimana PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K terhambat dalam memperoleh nilai ganti rugi atas yang dimilikinya, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUH Perdata : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"
13. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K, PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K telah mengalami kerugian baik secara Materil maupun Imateril dengan rincian jika dijumlahkan, kerugian materil adalah sebesar Rp. 100.000.000



(seratus juta rupiah) dan kerugian immateril karena rusaknya nama baik sebagai Ahli Waris Alm. MASAD Bin DIMPIL di masyarakat, dimana harga diri dan nama baik PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K beserta Para Ahli Waris Almarhum Alm. MASAD Bin DIMPIL menjadi jelek dan tercemar, dan hal ini sangatlah sulit untuk dihitung secara materi, namun PENGGUGAT d.K/ TERGUGAT d.R dapat menaksir kerugian moril yang diderita PENGGUGAT d.K/ TERGUGAT d.R yaitu sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), Kerugian yang mana patut dan wajar untuk dibebankan kepada TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K serta TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K untuk membayarnya seketika dan sekaligus secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT d.K/ TERGUGAT d.R;



14. Bahwa selain itu untuk menghindari agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusioener*) cukup beralasan hukum bagi PENGGUGAT meminta agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta-harta milik TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K yakni atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Sukasari Kecamatan Tangerang serta harta-harta milik TERGUGAT II d.K/ TERGUGAT II d.K yakni sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Hall Ruko Blok - R Jalan Hartono Raya Kota Modern Tangerang;
15. Bahwa oleh karena berdasarkan bukti yang kuat dan tidak terbantahkan bahwa peta bidang tanah 107 didalam proyek pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran adalah milik PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K, maka cukup beralasan secara hukum agar PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K ditetapkan sebagai pihak yang berhak menerima nilai ganti rugi atas bidang tanah yang terkena proyek pembangunan jalan tol Cengkareng- Batuceper-Kunciran sebagaimana uang ganti rugi yang telah dititipkan pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan Penetapan Konsinyasi Nomor: 130/PDT.P.CONNS/2019/PN.TNG;
16. Bahwa selain itu adalah patut secara hukum agar TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT I d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K serta Para TURUT TERGUGAT d.R/ TURUT TERGUGAT d.K agar dapat tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
17. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang benar, adalah beralasan hukum jika dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), walaupun TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K serta TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K mengajukan perlawanan banding

ataupun kasasi;

18. Bahwa karena TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K serta TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K secara nyata dan jelas melakukan perbuatan melawan hukum maka patut menurut hukum agar TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K serta TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONVENSII :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I d.K untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT d.K tidak dapat diterima (*niet onvankeitsjk verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT d.K untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSII :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K dalam perkara ini;
3. Menyatakan PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT d.K adalah Ahli waris dan Kuasa Para ahli waris yang sah dari Almarhum MASAD Bin DIMPIL sebagai pemilik yang sah atas bidang Tanah Girik/Kohir Nomor : 990 Persil 86 S luas tanah $\pm 1.192 \text{ M}^2$ yang terletak di Kelurahan Pakojan (dahulu Kelurahan Cipete) RT 002 RW 004 Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang Provinsi Banten yang didalam proyek pembangunan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran masuk kedalam peta bidang 107 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara Sebelah Timur Sebelah Barat Sebelah Selatan : Tanah milik RITA AJI / RAJA : Tanah milik WAHID BIN RINAN : Tanah milik SENEN BIN UANG : Tanah milik RESI BIN KINTANG

SALINAN

4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.k telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan bahwa PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K adalah pihak yang berhak menerima ganti rugi atas peta bidang tanah **107** dalam proyek Jalan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran sebagaimana uang ganti rugi yang telah dititipkan pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan Penetapan Konsinyasi Nomor: 130/PDT.P.CONNS/2019/PN.TNG;
6. Menghukum TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT I d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K membayar kerugian Materil dan Imateril kepada PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT d.K Kompensi dengan rincian kerugian materil sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng seketika dan sekaligus ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta-harta milik TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT I d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K dalam perkara ini;
8. Menghukum TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT I d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K dan PARA TURUT TERGUGAT d.K untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat TERGUGAT I d.R/ PENGGUGAT I d.K dan TERGUGAT II d.R/ TERGUGAT II d.K untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawabannya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

Bahwa sebelum Tergugat II menguraikan pokok-pokok Jawaban atas Gugatan *aquo*, terlebih dahulu Tergugat II bermaksud menyampaikan pendahuluan agar Majelis Hakim mengetahui kedudukan Tergugat terhadap tanah yang menjadi Objek Sengketa Penggugat, yaitu:

1. Bahwa sebidang tanah yang dijadikan Obyek Sengketa oleh Penggugat yaitu tanah milik adat seluas 1192 M2 (seribu seratus Sembilan puluh dua meter persegi), terletak di Persil 86 S Blok 29 Kohir 1706 Kelurahan Pakojan (dahulu Cipete) Kecamatan Pinang (dahulu Cipondoh), Kota Tangerang atas nama Emi Suhaemi (AJB No. 2259/Cipondoh/1992), yang diklaim oleh Penggugat tidak berada dalam penguasaan Tergugat II karena tidak ditemukan adanya bidang tanah seluas 1192 M2 diantara girik - girik/alas hak lain yang menjadi dasar kepemilikan atas nama Tergugat II.
2. Bahwa berdasarkan Surat Relas tanggal 10 Maret 2020, Tergugat II telah dipanggil oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam hal Perkara Perdata No. 130/Pdt.P.Cons/2019/PN.Tangerang mengenai konsinyasi yang kemudian telah ditetapkan oleh Majelis Hakim Perkara melalui Penetapan No. 39/2019 juncto No. 130/Pdt.P.Cons/2019/PN.Tangerang dimana dalam Penetapan tersebut ditetapkan Tergugat II sebagai Termohon I dan Tergugat I sebagai Termohon II sebagai Termohon II yang merupakan Para Pihak penerima penawaran ganti rugi atas bidang tanah yang terkena pembangunan ruas jalan Tol Cengkareng-Batu Ceper Kunciaran yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten yang terletak di bidang tanah Nomor 107 seluas 1192 M2 (seribu seratus Sembilan puluh dua meter persegi) sebesar Rp. 2.703.088.000,-(dua milyar tujuh ratus tiga juta delapan puluh delapan ribu rupiah);
3. Bahwa sebagai badan hukum yang taat dan menghormati proses hukum, Tergugat II memenuhi Panggilan Relas Sidang Penetapan Konsinyasi *aquo* di PN Tangerang;

Pendahuluan tersebut di atas akan menjadi rujukan bagi Tergugat dalam menguraikan Jawaban atas Gugatan *a quo*.

II. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

Bahwa ditariknya Tergugat II adalah karena adanya penetapan konsinyasi karena adanya pembebasan lahan untuk keperluan jalan tol diatas tanah *aquo* oleh Turut Tergugat II yang kemudian proses pembebasan diserahkan oleh Turut Tergugat I sehingga atas dasar penetapan ini kemudian Tergugat II menjadi pihak dalam perkara *aquo*;

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II dalam Pendahuluan diatas dimana setelah di cek lebih lanjut Tergugat II tidak mempunyai bidang tanah yang dimaksud dalam perkara *aquo* dengan demikian hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat hanya karena berdasarkan Penetapan Konsinyai dalam perkara No. 130/Pdt.P.Cons/2019/PN.Tangerang sehingga dengan demikian gugatan yang dilamatkan kepada Tergugat II adalah gugatan error in persona:

III. DALAM POKOK PERKARA

1. BAHWA TERGUGAT MOHON AGAR SELURUH JAWABAN YANG TELAH DIKEMUKAKAN DALAM EKSEPSI DI ATAS SECARA MUTATIS MUTANDIS DIANGGAP TERMASUK KEDALAM DAN MERUPAKAN BAGIAN YANG TAK TERPISAHKAN DENGAN JAWABAN DALAM POKOK PERKARA INI;

2. BAHWA TERGUGAT MEMBANTAH SELURUH DALIL YANG DIKEMUKAKAN OLEH PARA PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA KECUALI YANG SECARA TEGAS DIAKUI OLEH TERGUGAT ;

3. Bahwa Tergugat II menolak tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya oleh karena faktanya Tergugat II tidak mempunyai lahan tanah diatas bidang tanah sengketa;

4. Bahwa ditarik Tergugat II adalah oleh karena adanya penetapan PN Tangerang dalam perkara No. 130/Pdt.P.Cons/2019/PN.Tangerang;

5. Bahwa oleh karena Tergugat II bukanlah pihak yang memiliki bidang tanah perkara *aquo* sehingga tidak mempunyai hubungan hukum apapun baik dengan tanah perkara maupun dengan Penggugat dalam perkara *aquo* dengan demikian kiranya majelis hakim yang menyidangkan perkara untuk memutus perkara yaitu menolak gugatan seluruhnya dan mengeluarkan Tergugat II dari perkara *aquo*).

Berdasarkan uraian dalam pokok perkara maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II tidak mempunyai bidang tanah seperti yang disebut dalam gugatan *ac/uo*, namun sebagai pihak yang ditarik dalam perkara penetapan dan gugatan *aquo*. Tergugat II menghormati proses hukum untuk tetap memenuhi panggilan

pengadilan;

2. Bahwa Tergugat bukanlah pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dalil Penggugat adalah tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum;
3. Bahwa seluruh unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Para Tergugat seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata sama sekali tidak terpenuhi;
4. Bahwa dengan demikian, seluruh dalil Gugatan Penggugat harus ditolak dengan tegas atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Tergugat II mohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara.
- atau

apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya. (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban karena hadir siding pada awalnya saja selanjutnya tidak pernah hadir lagi disidang sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa pada perdebatan selanjutnya Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 1 Juli 2020 sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan dupliknya tanggal 15 Juli 2020;

Menimbang, bahwa atas eksepsi absolute tersebut Majelis telah menjatuhkan putusan sela dengan amar berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I tersebut ditolak;

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggung biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/142-Tapem/IV/2019 tanggal 02 April 2019 atas nama Hj.Emi Suhaemi (Almh) yang dikeluarkan oleh Lurah Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, diberi tanda P/T.R-1;
2. Fotocopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/143-Tapem/IV/2019 tanggal 02 April 2019 atas nama H. Mursahid Bin H.Atip (Alm) yang dikeluarkan oleh Lurah Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, diberi tanda P/T.R-2;
3. Fotocopi Surat Pernyataan Waris tanggal 16 Juli 2019 yang teregister di Kelurahan Sukasari dan Kecamatan Tangerang dengan Nomor : 590/295-Kec.Tng, tertanggal 26 Juli 2019, diberi tanda P/T.R-3;
4. Fotocopi Surat Kuasa Waris tanggal 16 Juli 2019 yang teregister pada Kantor Kecamatan Kota Tangerang dengan Nomor : 590/295-Kec.Tng, tertanggal 26 Juli 2019, diberi tanda P/T.R-4;
5. Fotocopi foto rapat di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Tangerang terkait pembahasan/pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Batuceper-Kunciran tanggal 31 Januari 2019, diberi tanda P/T.R-5;
6. Fotocopi Surat Kabar Harian Pos Kota, tertanggal 2 Februari 2019, halaman 2A, diberi tanda P/T.R-6;
7. Fotocopi Surat Kabar Harian Warta Kota, tertanggal 2 Februari 2019, diberi tanda P/T.R-7;
8. Fotocopi Surat Keterangan Nomor : 470/02-Kemasy/Pkj/II/2019 tertanggal 4 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pekojan, Kecamatan Pinang-Kota Tangerang, diberi tanda P/T.R-8;
9. Fotocopi Surat Laporan Polisi Nomor : TBL/C/250/IX/2019/PMJ/Restro Tangerang Kota tertanggal 15 September 2019, diberi tanda P/T.R-9;
10. Fotocopi foto pengecekan lokasi tanah milik Penggugat pada tanggal 25 Oktober 2019 oleh Penyidik bersama Penggugat, diberi tanda P/T.R-10;
11. Fotocopi Surat Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota Nomor :

B/7345/X/RES.1.24/2019/Restro Tng Kota tertanggal 31 Oktober 2019 yang ditujukan kepada Camat Cipondoh, perihal Surat Keterangan Hilang, diberi tanda P/T.R-11;

12. Fotocopi Catatan Register Akta Jual Beli (AJB) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cipondoh Tahun 1992, diberi tanda P/T.R-12;
13. Fotocopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 tanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT. IJANG (ORANG TUA Tergugat I) selaku Penjual dengan EMI SUHAEMI (orang tua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh Drs. E.S. Eddy Noor selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang telah teregister dengan Nomor : 590/13/PPATS/XI/2019, tertanggal 8 November 2019 dan diberi kutipan " Disalin sesuai aslinya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Cipondoh, diberi tanda P/T.R-13;
14. Fotocopi Girik/Kohir C Nomor 1706 atas nama Masad Kelurahan Pekojan, Kecamatan Pinang-Kota Tangerang, diberi tanda P/T.R-14;
15. Fotocopi Penetapan Nomor : 39/2019 Del.Jo.No.130/PDT.P.CONNS/2019/PN.TNG., tanggal 19 Juli 2019, diberi tanda P/T.T-15;
16. Fotocopi surat dari Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I dengan Nomor : 054/Srt.Keb/AM&R/X/2019 tertanggal 31 Oktober 2019, perihal Keberatan atas Penetapan Nomor : 39/2019 Del.Jo.No.130/PDT.P.Cons/2019/PN.Tng., diberi tanda P/T.R-16;
17. Fotocopi Tanda Terima surat Nomor : 054/Srt.Keb/AM&R/X/2019 tertanggal 31 Oktober 2019, perihal Keberatan atas Penetapan Nomor : 39/2019 Del.Jo.No.130/PDT.P.Cons/2019/PN.Tng. yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, diberi tanda P/T.R-17;
18. Fotocopi surat dari Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II dengan Nomor : 067/Srt.Keb/AM&R/XII/2019 tanggal 3 Desember 2019, perihal Konfirmasi Kepemilikan Hak Bidang 107 serta Keberatan atas Penetapan Nomor : 39/2019 Del.Jo.No.130/PDT.P.Cons/2019/PN.Tng., diberi tanda P/T.R-18;
19. Fotocopi Tanda Terima Surat Nomor : 067/Srt.Keb/AM&R/XII/2019 tanggal 3 Desember 2019 yang ditujukan kepada Turut Tergugat II, diberi tanda P/T.R-19;
20. Fotocopi Surat Somasi dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dengan Nomor : 064/Som/AM&R/2019 tanggal 3 Desember 2019, diberi



tanda P/T.R-20;

21. Fotocopi Tanda Terima Surat Nomor : 064/Som/AM&R/2019 tanggal 3 Desember 2019 yang ditujukan kepada Tergugat I, diberi tanda P/T.R-21;
 22. Fotocopi surat dari Tergugat I kepada Kasi Pengadaan Tanah BPN Kota Tangerang Nomor : 062/PIK-BCW/I/2018 tanggal 29 Januari 2018 perihal : Permohonan Informasi dan Klarifikasi, yang ditembuskan kepada Tergugat III, Tergugat IV, TGurut Tergugat II, diberi tanda P/T.R-22;
 23. Fotocopi surat Nomor : 0125/Per/AM&R6/2020, perihal Permohonan Keterangan/Kejelasan Bidang Tanah Girik/Kohir Nomor : 990 Persil 86 S Luas : 1.192M2 atas nama Pori Bin Sibi yang ditujukan kepada Tergugat III, diberi tanda P/T.R-24;
 24. Fotocopi Surat Keterangan Nomor : 590/10-Pkj/VI/20, tanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pekojan, diberi tanda P/T.R-25;
 25. Fotocopi Girik/Kohir C Nomor 990 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Pinang-Kota Tangerang yang telah dilegalisir sesuai asli atas nama Nasar Bin Buang, diberi tanda P/T.R-26;
 26. Fotocopi photo nisan makam orang tua Tergugat I, Hj. Sopiiah Binti H. Idjang, yang terletak di pemakaman umum Makam Gede RT.003/RW 004, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, diberi tanda P/T.R-27;
- Fotocopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan yaitu bukti surat P/T.R-3, P/T.R-4, P/T.R-6, P/T.R-7, P/T.R-8, P/T.R-9 dan P/T.R-25 sesuai dengan aslinya, sedangkan P/T.T-5 dan P/T.R-10 fotocopi sesuai dengan foto asli, P/T.R-11, P/T.R-15, P/T.R-16, P/T.R-18, P/T.R-19, P/T.R-20, P/T.R-22 dan P/T.R-23 sesuai dengan fotocopi, P/T.R-12, P/T.R-13, P/T.R-14 dan P/T.R-26 fotocopi sesuai legalisir, P/T.R-17, P/T.R-21 dan P/T.R-24, P/T.R-27 fotocopi sesuai fotocopi tanda terima asli;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Muhamad Nape**, menerangkan :

- Bahwa Saksi adalah pensiunan Pegawai Negeri Sipil sebagai Lurah di kelurahan Cipete;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Lurah Cipete dari bulan Agustus 1992 sampai dengan bulan Maret 1997;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah antara Piah Bt Ijang dengan Emi Suhaemi karena para Pihak datang ke kelurahan dan saksi meminta keterangan dari Piah Bt Ijang (penjual) mengenai tanah tersebut apakah dalam sengketa dan Piah Bt Ijang menjawab tanah tidak dalam sengketa;
- Bahwa terjadinya jual beli antara Piah Bt Ijang dengan Emi Suhaemi pada tanggal 15 Oktober 1992, saat itu saksi sebagai lurah Cipete dan sebagai saksi dalam jual beli tersebut;



Bahwa tanah yang diperjual belikan tersebut persil No. 86 S Blok 29 Kohir No. 1706 luas 1700 M2 terletak di Kelurahan Cipete, Kecamatan Cipondoh, Kotamadya Tangerang dan pada saat proses jual beli tanah tersebut penjual dan pembeli masing-masing membawa Kartu Tanda Penduduk (KTP);

- Bahwa setahu saksi Piah Bt Ijang adalah ahli waris dari suaminya yang bernama Masad;
- Bahwa anak-anak Emi Suhaemi ada 9(Sembilan) orang tapi saksi tidak hapal nama-namanya;
- Bahwa pada saat Emi Suhaemi membeli tanah tersebut suaminya masih hidup;
- Bahwa pada saat pemekaran wilayah saksi tidak lagi menjabat sebagai lurah dan sudah pindah, dan saksi tidak pernah mendengar ada pemeriksaan dari polisi di lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu para pihak yang hadir pada saat proses jual beli tanah tersebut adalah Piah Bt Ijang dan Emi Suhaemi berdasarkan Kartu Tanda Penduduk yang mereka bawa;
- Bahwa Batas-batas tanah tersebut adalah :
 - Utara : Tanah Sdr.Baan;
 - Timur : Tanah Sdr. Wahid;
 - Selatan : Tanah Sdr. Senen Yakub;
 - Barat : Tanah Sdr. Resi;
- Bahwa Saksi hadir pada saat penandatanganan akta jual beli tanah tersebut dan saksi juga melihat surat kuasa waris dari Piah Bt. Ijang;

- Bahwa pada saat proses jual beli tanah tersebut saksi melihat Kartu Tanda Penduduk dari Piah Bt. Ijang selaku penjual, dan saksi tidak kenal dengan bukti T.I-1 berupa Kartu Tanda Penduduk yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Piah adalah anak dari Ijang, pada saat Piah menjual tanah tersebut istri Ijang sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi ahli waris Emi Suhaemi sejak saksi menjabat sebagai lurah Cipete dari tahun 1992 sampai dengan tahun 1997 tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain (tidak pernah ada peralihan tanah tersebut);
- Bahwa setahu saksi anak-anak Piah Bt. Ijang pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah objek sengketa saat ini sudah diratakan untuk proyek JOR;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang pembebasan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa pada saat jual beli tanah sengketa antara Piah Bt Ijang dengan Emi Suhaemi tidak ada yang keberatan;



2. **Saksi Wawan**, menerangkan;

- Bahwa Saksi sebagai Ketua RT sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang dan saksi tinggal didekat tanah objek sengketa (di RT.005 Pakojan dari pemekaran kelurahan Cipete);
- Bahwa Saksi tahu tentang proyek pembebasan tanah karena saksi sebagai Koordinator yang dilibatkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan PUPR;
- Bahwa Saksi tahu bidang tanah yang disengketakan dalam perkara ini yaitu bidang tanah 107;
- Bahwa Saksi kenal dengan Maryono (Tergugat I) sejak kecil sebagai tetangga dan juga sebagai pedagang di pasar;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang tua Tergugat I (ibunya) namanya Piah Binti Ijang;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah milik Emi Suhaemi, saksi tahu berdasarkan Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi kenal dengan Piah Bt. Ijang (ibu dari Tergugat I) karena saksi pernah bertemu dengan Piah Bt. Ijang;
- Bahwa nama suami Piah Bt. Ijang adalah Masad (ayah dari Tergugat I);
- Bahwa Saksi tahu pemisahan Pakojan dan Cipete pada tahun 1998;

- Bahwa tanah objek sengketa asal usulnya milik Poli Bin Sidi;
- Bahwa Saksi tidak tahu consignasi objek sengketa ada Pemohon dan Termohon;
- Bahwa Ahli waris Piah Bt. Ijang ada 9(Sembilan) orang yaitu : Hj. Sadiyah, Mur, Mar, Asan, Maryono, Uming atau Esti, Yuto, Masnah;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang ditunjuk sebagai penawaran consignasi;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa milik Emi Suhaemi yang dibeli dari Piah Bt. Ijang;
- Bahwa Batas-batas tanah objek sengketa adalah :
 - Sebelah Barat : Wahid;
 - Sebelah Timur : Resi Kintar/Moderland;
 - Sebelah Selatan : Senen Ijang;
 - Sebelah Utara : Baan;
- Bahwa Setahu saksi ahli waris Emi Suhaemi pernah datang kelokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menjadi pihak Termohon dalam consignasi bidang tanah 107;
- Bahwa Saksi pernah melihat peta bidang tanah 107 (saksi bisa menunjukkan lokasi bidang tanah 107 didalam peta), dan saksi tahu lokasi tanah ada peta bidang lama dan baru;
- Bahwa yang saksi tahu ahli waris dari Emi Suhaemi adalah Taufik Said yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah objek sengketa adalah tanah darat, dan ahli waris Emi Suhaemi yang pernah datang melihat tanah objek sengketa adalah Taufik Said;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3E671115006490001 atas nama Hj. Sopiah, diberi tanda T.I-1A;
2. Fotocopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Asan Bin Masad, diberi tanda T.I-1B;
3. Fotocopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/49-Pemasy/2019 tanggal 08-08-2014 atas nama Masad, diberi tanda T.I-2A;
4. Fotocopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 3671208/079/VII/5882HEDREC-IPJ Kota 2019 atas nama Hj. Sopiah, diberi tanda T.I-2B;

5. Fotocopi Surat Keterangan Waris Nomor : 595.5/53.Pem/KJ/2019, diberi tanda T.I-3A;
6. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3603310212750001 atas nama Maryono, diberi tanda T.I-3B;
7. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671115005700004 atas nama Maryati, diberi tanda T.I-3C;
8. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671071704690001 atas nama Misdi, diberi tanda T.I-3D;
9. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671110604760001 atas nama Yuto, diberi tanda T.I-3E;
10. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671116801790001 atas nama Masnah Sopianah, diberi tanda T.I-3F;
11. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3603310212750001 atas nama Kepala Keluarga Maryono, diberi tanda T.I-3G;
12. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671110409070322 atas nama Maryati, diberi tanda T.I-3H;
13. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671071704690001 atas nama Kepala Keluarga Misdi, diberi tanda T.I-3I;
14. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671110604760001 atas nama Kepala Keluarga Yuto, diberi tanda T.I-3J;
15. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671116801790001 atas nama Masnah Sopianah, diberi tanda T.I-3K;
16. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671114203650004 atas nama Mursana, diberi tanda T.I-3L;
17. Fotocopi Kartu Tanda penduduk NIK : 3671114604570006 atas nama Marnik, diberi tanda T.1-M;
18. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671111012660008 atas nama Asan, diberi tanda T.I-3N;
19. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671112709070243 atas nama Mursana, diberi tanda P/T.R-3O;
20. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671112709070348 atas nama Mar, diberi tanda T.I-3P;
21. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671110707140016 atas nama Asan, diberi tanda T.I-3Q;
22. Fotocopi Surat Pernyataan dari Ahli Waris Masad, diberi tanda T.1-4;
23. Fotocopi surat Keterangan Tanah No : 3.581/WPJ.04/KI/1206/1982 tanggal 7 Oktober 1982, diberi tanda T.I-5A;



24. Fotocopi Buku Daftar Tanah IPEDA Tahun 1983, diberi tanda T.I-5B;
25. Fotocopi buku Daftar Himpunan Pokok Dan Pembayaran (DHPP) Pajak Tahun 1988, diberi tanda T.I-5C;
26. Fotocopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 13 September 2019, diberi tanda T.I-6;
27. Fotocopi Akta Jual Beli No.2259/Cipondoh/1992 tanggal 15 Oktober 1992 antara Piah BT.ljang dengan Emi Suhaemi, diberi tanda T.I-7;
28. Fotocopi Surat Segel Jual Beli/Surat Jual Mutlak tanggal 17 September 1981 Pori Sibi dengan Masad, diberi tanda T.I-8;
29. Fotocopi buku Daftar Himpunan Ketetapan Pokok Pembayaran (DHKPP) IPEDA Per Desa Tahun 1973, diberi tanda T.I-9A;
30. Fotocopi Girik atau Kohir Nomor 990 Persil 86 S atas nama Pori Sibi, diberi tanda T.I-9B;
31. Fotocopi buku Daftar Himpunan Ketetapan Pokok Pembayaran (DHKPP) IPEDA Per Desa Tahun 1982, diberi tanda T.I-9C;
32. Fotocopi surat Nomor : 7.178/WPJ.07/KB.09/1993 tanggal 27 Januari 1993 perihal : Penjelasan obyek/subyek PBB Nomor Kohir/C.990 Desa Cipete No.2, diberi tanda T.I-9D;
33. Fotocopi surat Nomor : AT.02.02/313-36.71/II/2019 tanggal 23 Januari 2019 dari Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Provinsi Banten, perihal Undangan, diberi tanda T.I-10;
34. Fotocopi Berita Acara Nomor 130/Pdt.P.Cons/2019/PN.Tng, diberi tanda T.I-11;
35. Fotocopi Peta Proyek Pembangunan Jalan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran untuk bidang 107, diberi tanda T.1-12;
Fotocopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan yaitu bukti surat T.I-1A, T.I-1B, T.I-2A, T.I-2B, T.I-3A s/d T.I-3q, T.I-4, T.I-5A, T.I-5B, T.I-6, T.I-8, T.I-9A s/d T.I-9D dan T.I-11 sesuai dengan aslinya, sedangkan T.I-5C, T.I-7 dan T.I-10 sesuai dengan fotocopi, T.I-12 sesuai hasil print out; Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3E671115006490001 atas nama Hj. Sopiah, diberi tanda T.I-1A;
36. Fotocopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Asan Bin Masad, diberi tanda T.I-1B;
37. Fotocopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/49-Pemasy/2019 tanggal 08-08-2014 atas nama Masad, diberi tanda T.I-2A;
38. Fotocopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 3671208/079/III/5882HEDREC-IPJ Kota 2019 atas nama Hj. Sopiah, diberi tanda T.I-2B;



39. Fotocopi Surat Keterangan Waris Nomor : 595.5/53.Pem/KJ/2019, diberi tanda T.I-3A;
40. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3603310212750001 atas nama Maryono, diberi tanda T.I-3B;
41. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671115005700004 atas nama Maryati, diberi tanda T.I-3C;
42. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671071704690001 atas nama Misdi, diberi tanda T.I-3D;
43. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671110604760001 atas nama Yuto, diberi tanda T.I-3E;
44. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671116801790001 atas nama Masnah Sopianah, diberi tanda T.I-3F;
45. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3603310212750001 atas nama Kepala Keluarga Maryono, diberi tanda T.I-3G;
46. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671110409070322 atas nama Maryati, diberi tanda T.I-3H;
47. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671071704690001 atas nama Kepala Keluarga Misdi, diberi tanda T.I-3I;
48. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671110604760001 atas nama Kepala Keluarga Yuto, diberi tanda T.I-3J;
49. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671116801790001 atas nama Masnah Sopianah, diberi tanda T.I-3K;
50. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671114203650004 atas nama Mursana, diberi tanda T.I-3L;
51. Fotocopi Kartu Tanda penduduk NIK : 3671114604570006 atas nama Marnik, diberi tanda T.I-3M;
52. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671111012660008 atas nama Asan, diberi tanda T.I-3N;
53. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671112709070243 atas nama Mursana, diberi tanda P/T.R-3O;
54. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671112709070348 atas nama Mar, diberi tanda T.I-3P;
55. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 3671110707140016 atas nama Asan, diberi tanda T.I-3Q;
56. Fotocopi Surat Pernyataan dari Ahli Waris Masad, diberi tanda T.I-4;
57. Fotocopi surat Keterangan Tanah No : 3.581/WPJ.04/KI/1206/1982 tanggal 7 Oktober 1982, diberi tanda T.I-5A;



58. Fotocopi Buku Daftar Tanah IPEDA Tahun 1983, diberi tanda T.I-5B;
59. Fotocopi buku Daftar Himpunan Pokok Dan Pembayaran (DHPP) Pajak Tahun 1988, diberi tanda T.I-5C;
60. Fotocopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 13 September 2019, diberi tanda T.I-6;
61. Fotocopi Akta Jual Beli No.2259/Cipondoh/1992 tanggal 15 Oktober 1992 antara Piah BT.Ijang dengan Emi Suhaemi, diberi tanda T.I-7;
62. Fotocopi Surat Segel Jual Beli/Surat Jual Mutlak tanggal 17 September 1981 Pori Sibi dengan Masad, diberi tanda T.I-8;
63. Fotocopi buku Daftar Himpunan Ketetapan Pokok Pembayaran (DHKPP) IPEDA Per Desa Tahun 1973, diberi tanda T.I-9A;
64. Fotocopi Girik atau Kohir Nomor 990 Persil 86 S atas nama Pori Sibi, diberi tanda T.I-9B;
65. Fotocopi buku Daftar Himpunan Ketetapan Pokok Pembayaran (DHKPP) IPEDA Per Desa Tahun 1982, diberi tanda T.I-9C;
66. Fotocopi surat Nomor : 7.178/WPJ.07/KB.09/1993 tanggal 27 Januari 1993 perihal : Penjelasan obyek/subyek PBB Nomor Kohir/C.990 Desa Cipete No.2, diberi tanda T.I-9D;
67. Fotocopi surat Nomor : AT.02.02/313-36.71//2019 tanggal 23 Januari 2019 dari Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Provinsi Banten, perihal Undangan, diberi tanda T.I-10;
68. Fotocopi Berita Acara Nomor 130/Pdt.P.Cons/2019/PN.Tng, diberi tanda T.I-11;
69. Fotocopi Peta Proyek Pembangunan Jalan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran untuk bidang 107, diberi tanda T.I-12;
70. Fotocopi Kartu Keluarga NIK : 36031705082000 atas nama Kepala Keluarga Sadiyah, diberi tanda T.I-12B;
71. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3671115110320002 atas nama Sadiyah, diberi tanda T.I-13A;
72. Fotocopi Surat Kuasa Waris tanggal 14 Januari 2018, diberi tanda T.I-14;
Bahwa bukti Fotocopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan yaitu bukti surat T.I-1A, T.I-1B, T.I-2A, T.I-2B, T.I-3A s/d T.I-3q, T.I-4, T.I-5A, T.I-5B, T.I-6, T.I-8, T.I-9A s/d T.I-9D dan T.I-11 sesuai dengan aslinya, sedangkan T.I-5C, T.I-7 dan T.I-10 sesuai dengan fotocopi, T.I-12 sesuai hasil print out; Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3E671115006490001 atas nama Hj. Sopiha, diberi tanda T.I-1A, T.I-13A dan T.I-14 sesuai dengan aslinya, sedangkan T.I-13B sesuai dengan fotocopi;



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Misin**, menerangkan;

- Bahwa setahu saksi ada sengketa tanah Masad Timpil karena ada yang mengklaim;
- Bahwa setahu saksi Masad Timpil ada meninggalkan banyak bidang tanah tetapi yang saksi garap hanya satu bidang, dan saksi menggarap tanah Masad Timpil sejak tahun 1990 dengan ditanami padi, palawija, bunga matahari dan kihong;
- Bahwa Saksi menggarap tanah Masad Timpil dengan sistim bagi hasil, dan selama saksi menggarap tanah tersebut tidak ada larangan dari pihak lain;

Bahwa nama istri Masad Timpil adalah Sopiah dan saksi biasa memanggilnya dengan sebutan Maaji;

Bahwa setahu saksi sekitar lokasi tanah tersebut tidak ada orang yang bernama Piah Binti Ijang;

Bahwa Saksi mengetahui batas-batas yang saksi garap milik Masad Timpil yaitu :

Timur : Wahid;
 Utara : Rita Aji;
 Barat : Senen;
 Selatan : Resi Kintang;

- Bahwa tanah berbentuk tanah sawah;
- Bahwa sejak tahun 1990 saksi menggarap tanah tersebut selain Masad Timping tidak pernah ada orang lain yang datang untuk mengukur tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang saksi garap tersebut terkena proyek JOR;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Masad Timping dan bukan milik Maryono sebagai ahli warisnya;
- Bahwa Saksi menggarap tanah Masad Timping sejak tahun 1990 sampai dengan tanah tersebut terkena proyek JOR;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada bulan Oktober ada polisi datang untuk mengecek tanah tersebut;



- Bahwa Saksi tidak tahu ada terjadi transaksi jual beli tanah tersebut (objek sengketa);
- Bahwa Saksi berasal dari Kunciran dan pindah ke Pakojan pada tahun 1987;
- Bahwa setahu saksi anak Masad Timpil ada 9(Sembilan) orang tapi saksi hanya kenal dengan Maryono;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah Masad Timpil yang saksi garap ada yang mengklaim semenjak ada proyek JOR;
- Bahwa keadaan tanah tersebut sekarang sudah diratakan;

2. Saksi **Syahril**, menerangkan;

Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan sebagai saksi karena adanya gugatan tanah sengketa antara Masad dan Emi;

Bahwa Saksi kenal dengan Masad sejak ngangon, Masad adalah orang tua dari Maryono;

Bahwa tanah harta peninggalan Masad adalah Persil 87 seluas 500 M2, Persil 44 seluas 400 M2, Persil 86/Cipete seluas 500 M2.;

- Bahwa Ahli waris dari Masad ada 9(sembilan) orang yaitu : Sadiyah, Mar, Mursanah, Asar, Umi/Misdi, Maryati, Maryono, Yuto dan Mesnah;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Masad sekitar 700 meter dan saksi kenal dengan ibu dari Tergugat I yaitu Hj. Sopiah;
- Bahwa selama saksi tinggal disitu tidak pernah mendengar ibu Tergugat I dipanggil dengan nama Piah Bt Ijang;
- Bahwa pada tahun 1987 Pori Bin Sibi menjual tanah kepada Masad dan saksi yang membacakan surat jual mutlak yang di flak segel (diperlihatkan bukti surat T-1.8 dan saksi membenarkannya);
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang dijual Pori Bin Sibi kepada Masad tersebut yaitu :
 - Utara : Rita Aji;
 - Timur : Wahid;
 - Selatan : Resi Kintang;
 - Barat : Senen Ijang;
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa terkena proyek Tol;
- Bahwa pada tahun 1981 yang menggarap tanah adalah Masad, tahun 1991 Masad meninggal dunia, lalu diteruskan oleh Murin sampai tahun 2017, dan sekarang yang menggarap adalah Misin;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak mendengar nama Emi dan Taufik Said;

- Bahwa batas persil 1706 adalah :
 - Utara : Asih Aceng;
 - Timur : Buang;
 - Selatan : Senen Ijang;
 - Barat : Kakas;
- Bahwa setahu saksi tanah Hj. Sopiah tidak pernah diperjualbelikan dan Hj. Sopiah tidak pernah pergi kekelurahan, Hj. Sopiah juga tidak pernah ganti nama;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RW.03 di Kelurahan Kunciran, sedangkan tanah objek sengketa terletak di kelurahan Pakojan;
- Bahwa Saksi tahu yang tanda tangan didalam surat jual mutlak yang flak segel adalah Rinan, Mutholib, Pori Bin Sibi, sedangkan Masad tidak tanda tangan;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang dijual kepada Masad tersebut adalah milik Pori Bin Sibi karena ngangon;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang tua dari Hj. Sopiah, dan saksi sering melihat Hj. Sopiah keliling kampung berjualan baju;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Girik 86;
- Bahwa Saksi mengurus pajak di Kunciran;
- Bahwa Hj. Sopiah tinggal di RT.02 RW.04;
- Bahwa sekarang tanah objek sengketa sudah ada jalan tapi baru bagian tengahnya saja;

3. Saksi **Agus Suryaman**, menerangkan;

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan sebagai saksi karena adanya sengketa tanah bidang 107;
- Bahwa pada tahun 2018 saat diadakan verifikasi dan consinering dan untuk bidang tanah 107 tidak dimiliki oleh Moderland;
- Bahwa yang hadir pada saat verifikasi dan consinering bidang tanah 107 adalah panitia pengadaan di desa dan kelurahan, Maryono, dan Badan Pertanahan Nasional menerima pendapat dari Maryono karena Maryono menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah;
- Bahwa yang ditunjukkan Maryono (Tergugat I) kepada Badan Pertanahan Nasional adalah foto copi letter C dan surat jual mutlak flak segel (ditunjukkan kepada saksi bukti surat T-1.8 dan saksi membenarkannya);
- Bahwa setelah verifikasi dan consinering ada pertemuan lagi, yang hadir pihak PT. Moderland dan Maryono yang dibahas adalah bidang tanah 107;



- Bahwa pada saat itu saksi hadir ikut dengan Maryono untuk mengetahui kelanjutan dari verifikasi bidang tanah 107, waktu itu saksi tidak melihat Emi Suhaemi dan Taufik Said, yang hadir adalah bapak Alex lalu bapak Karian menanyakan legalitas dari bapak Alex (diperlihatkan bukti surat T.1-10 dan saksi membenarkannya);
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa PT. Moderland mengklaim itu bukan tanahnya;
- Bahwa Saksi kenal dengan ibu Maryono (Tergugat I) namanya Hj. Sopiah, Maryono (Tergugat I) bukan anak tunggal tapi mempunyai saudara yaitu : Sadiyah, Mar, Mursanah, Asar, Umi/Misdi, Maryati, Maryono, Yuto, Masnah, saksi kenal dengan semuanya dan mereka semua masih hidup;

Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa adalah harta peninggalan dari Masad;

Bahwa Saksi kenal dengan Maryono (Tergugat I) sejak tahun 2018 dan saksi mendampingi Maryono (Tergugat I) dalam urusan tanah bidang 107, saksi menyupirinya karena Maryono (Tergugat I) tidak bisa menyetir mobil dan saksi selalu mendampingi Maryono (Tergugat I) setiap saat;

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Penggugat dan kuasanya ada mengirim surat kepada Badan Pertanahan Nasional (ditunjukkan bukti surat P-2.2 dan saksi tahu dengan bukti tersebut);
- Bahwa nama suami Hj. Sopiah adalah Masad;
- Bahwa waktu saksi kenal dengan ibu Maryono (Hj. Sopiah) suaminya Masad masih hidup;

4. Saksi **Sukaryo**, menerangkan;

- Bahwa Saksi bekerja di IPEDA Serang sejak tahun 1975 s/d 2011;
- Bahwa tugas saksi bekerja di IPEDA adalah memegang, mengeluarkan dan memasukkan arsip;
- Bahwa yang membuat girik dan buku C di kantor IPEDA adalah saksi, yang ada di kelurahan hanya fotocopynya saja;
- Bahwa nama di dalam Buku C adalah satu nama dalam satu bidang tanah dan nama yang tercantum adalah nama di dalam Kartu Tanda Penduduk;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat T-1.9C yang diperlihatkan dan mengatakan Buku C itu dikeluarkan oleh IPEDA;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dan tidak tahu dengan surat keterangan tersebut (bukti surat P-25);

- Bahwa ketika ada jual beli pada pendaftaran awal IPEDA yang membuat adalah kelurahan;
- Bahwa Letter C diterbitkan di IPEDA dan setiap ada mutasi dicatat di dalam letter C; Misin, tempat/tanggal lahir : Tangerang, 1 Juli 1954, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, kebangsaan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Pakojan RT.001/004 Kel. Pakojan, Kec. Pinang, Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan saksi, begitu juga Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya antara lain, objek tanah sengketa lokasinya diakui oleh para Pihak dan diatas tanah sengketa sebagian telah tertimbun tanah untuk jalan Tol;



Pada sisi kiri dan kanan (Utara dan Selatan) tanah sengketa tergenang air/sawah bahwa lokasi obyek sengketa diakui kedua belah pihak adalah sama, diatas tanah sengketa sebagian besar telah ditimbun tanah untuk proyek jalan Toll dan untuk lengkapnya hasil pemeriksaan obyek sengketa sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 7 Oktober 2020 dan kedua belah pihak akhirnya tidak mengajukan hal lain dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili atau kompetensi absolut dan atas eksepsi tersebut Majelis telah memutus dalam dalam putusan selananya dengan amar berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I tersebut ditolak;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggungkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi tentang kompetensi

absolute Tergugat I mengajukan eksepsi selainnya untuk itu Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat I tersebut dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

GUGATAN YANG DI AJUKAN OLEH PENGGUGAT SALAH PIHAK (ERROR INPERSONA)

- Bahwa gugatan *a quo* harus dikualifikasikan sebagai gugatan salah pihak (*error in persona*) karena PENGGUGAT keliru menjadikan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai TERGUGAT dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*) karena yang dipersengketakan oleh PENGGUGAT sebagaimana di dalilkan PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 2 (dua) poin 1 (satu) yang mendalilkan bahwa adanya Jual beli tanah antara EMI SUHAEMI (orang tua PENGGUGAT) dengan "PIAH BT IJANG" sebagai "orang tua" TERGUGAT I adalah TIDAK BENAR karena orang tua dari TERGUGAT I berdasarkan catatan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 36.7111.50064.90001 serta catatan pada Surat keterangan waris Nomor: 595.5/53. Pem/KJ/2019 tercatat dengan nama subjek hukum adalah "HJ. SOPIAH";



Bahwa penyebutan dan penulisan nama antara "PIAH BT IJANG" dengan "HJ. SOPIAH" adalah jelas dan nyata menyimpang dari yang semestinya hingga mengubah identitas seseorang sebagi subjek hukum., Menurut doktrin ahli hukum **M. Yahya Harahap** dalam buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Halaman 54*, kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil;

- Bahwa lebih lanjut TERGUGAT I maupun "HJ. SOPIAH" (orang tua TERGUGAT I) tidak pernah mengadakan perjanjian dengan PENGGUGAT berkenaan dengan objek sengketa sehingga jelas dan tegas bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah memiliki hubungan hukum, maka PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat dan/ atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang untuk menggugat TERGUGAT I, sebab dalam Hukum Acara Perdata di jelaskan bahwa Gugatan/Permohonan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain., Dan hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 294/K/SIP/1971* tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan bahwa ;

"Gugatan diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang yang mempunyai kepentingan."

Lebih lanjut dalam **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 4 K/Rup/1958** tertanggal 13 Desember 1958 menyebutkan bahwa :

"Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara."

Lebih lanjut lagi **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 239K/SIP/1968** : tertanggal 13 Desember 1958 menyebutkan bahwa :

"Gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa PENGGUGAT didalam gugatannya halaman 12 (duabelas) poin 29 (duapuluh sembilan) yang mendalilkan bahwa "*akibat ketidak cermatan perbuatan TURUT TERGUGATI, PENGGUGAT sangat dirugikan*" bahwa dari dalil tersebut secara jelas dan nyata bahwa kerugian PENGGUGAT adalah bukan merupakan perbuatan dari PARA TERGUGAT akan tetapi akibat dari TURUT TERGUGAT I (vide Pasal 1365 KUH Perdata : "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian seseorang itu, mengganti kerugian tersebut*"), namun dalam gugatannya PENGGUGAT justru hanya menjadikan TURUT TERGUGAT I sebagai TURUT TERGUGAT dimana hal tersebut merupakan kesalahan dalam tertib hukum acara perdata., Dengan hanya dijadikan sebagai TURUT TERGUGAT maka hal tersebut hanya dimaksudkan sebagai pelengkap gugatan tanpa bisa diberikan kewajiban untuk melakukan sesuatu., menurut M. Yahya Harahap sebagaimana dikemukakan dalam buku "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan edisi kedua halaman 120*, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang)., Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) ;

Bahwa merujuk pada seluruh uraian diatas, dengan mendasarkan pada dalil gugatan serta di hubungkan dengan fakta bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas hukum dan/ atau hubungan hukum dengan TERGUGAT I untuk bertindak sebagai PENGGUGAT, PENGGUGAT salah dalam menentukan kedudukan para pihak dalam perkara *a quo* maka gugatan *a quo* haruslah dikualifikasikan sebagai gugatan salah pihak (*error*

in persona) dan/ atau gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) :

- Bahwa walaupun PENGGUGAT tidak keliru menjadikan TERGUGAT I sebagai TERGUGAT dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*) *quad non*, maka gugatan *a quo* harus dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Bahwa di dalam dalil gugatan PENGGUGAT halaman 2 (dua) poin 1 (satu) PENGGUGAT mendalilkan bahwa permasalahan hukum diajukannya gugatannya adalah karena adanya hubungan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tanah antara EMI SUHAEMI (orang tua PENGGUGAT) dengan Ahli Waris atau "Orang Tua" dari TERGUGAT I, yang mana seluruh Ahli Waris dari Almarhum MASAD Bin DIMPIL dan Almarhum HJ. SOPIAH adalah memiliki kedudukan yang sama sebagai Ahli waris terhadap harta-harta peninggalan dari si Pewaris (*vide* : Pasal 833 KUH Perdata), namun kenyataannya dalam perkara *a quo* PENGGUGAT hanya mengajukan Gugatan kepada salah satu Ahli Waris MASAD Bin DIMPIL yaitu MARYONO sebagai TERGUGAT I;
- Bahwa berdasarkan catatan Surat Keterangan Ahli Waris orang tua TERGUGAT I yakni MASAD Bin DIMPIL (Almarhum) yang menikah dengan Almarhum HJ. SOPIAH (Almarhum) memiliki 9 (sembilan) Orang anak yang masih hidup, yang diantaranya adalah :
 1. HJ. SADIAH;
 2. MAR;
 3. MURSANA;
 4. ASAN;
 5. MISDI;
 6. MARYATI;
 7. MARYONO (TERGUGAT I);
 8. YUTO;
 9. MASNA;
- Bahwa dengan tidak ditariknya seluruh ahli waris kedalam pusara perkara *a quo*, maka mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi MA RI No. 2438 K/SIP/1980* tanggal 22 maret 1982 yang menyatakan bahwa :
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut serta sebagai pihak dalam perkara".
- Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian fakta dan dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, maka telah jelas dan terbukti bahwa gugatan



perkara *a quo* termasuk dalam kualifikasi gugatan kurang pihak karena PENGGUGAT tidak menyertakan seluruh Ahli Waris dari orang tua TERGUGAT I Almarhum MASAD Bin DIMPIL dan Almarhum HJ. SOPIAH sebagai tergugat dalam gugatan (*plurium litis consortium*);

GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK (ERROR IN OBJECTO)

- Bahwa didalam Surat gugatannya, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan sebagai "pemilik" atas tanah dengan dasar "bukti kepemilikan" berupa Akta Jual Beli Nomor : 2259/Cipondoh/1992 Kohir : 1706 Persil 86 S seluas 1700 M² antara EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT) dengan "PIAH BT UANG" yang mana didalilkan terletak di kelurahan Pakojan Kecamatan Pinang Kota Tangerang, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah Sdr. Baan /PT. Tangerang Matra

Sebelah Timur : Tanah Sdr. Wahid/PT. Moderland Reality Tbk

Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Senen Akub/Kwee Marsudi Sebelah Barat : Tanah Sdr. Resi/PT. Moderland Reality Tbk

- Bahwa tidaklah benar berdasarkan dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, tanah yang dimaksud oleh PENGGUGAT yakni Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S saat ini ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT II sebagai bidang tanah 107 pada proyek pembangunan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran;

- Bahwa dalil PENGGUGAT dalam posita maupun petitumnya yang menyebutkan kedudukan objek sengketa *a quo* adalah salah objek (*error in objecto*) karena pada senyatanya berdasarkan catatan pada Peta ricik atas Persil 86 Desa Cipete Kecamatan Cipondoh di tahun 1982 bahwa kedudukan objek tanah atas Kohir : 1706 Persil 86 S yang terletak di kelurahan Pakojan Kecamatan Pinang Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Tanah Sdr. Asih Atjeng Sebelah Timur : Tanah Sdr. Senen Idjang Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kakas Saen Sebelah Barat : Tanah Sdr. Naran Buong;

dan atas tanah Kohir : 1706 Persil 86 S tidak terkena didalam proyek pembangunan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran;

- Bahwa atas tanah Kohir : 1706 Persil 86 S tidak pernah di jual atau di alihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain termasuk kepada EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT), dan sampai dengan saat ini atas tanah Kohir : 1706 Persil 86 S masih dikuasai dan digarap oleh Para Ahli



waris MASAD BIN DIMPIL;

- Bahwa adapun bidang tanah 107 pada proyek pembangunan Tol Cengkareng- Batuceper-Kunciran berdasarkan bukti yang kuat dan tidak terbantahkan atas bidang tersebut adalah berasal dari Kohir : 990 Persil 86 S atas nama PORI SIBI yang mana di tahun 1981 telah di jual kepada MASAD Bin DIMPIL (Orang tua TERGUGAT I);
- Bahwa fakta berdasarkan hasil pemeriksaan data fisik, penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah atas bidang 107 ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT I pihak yang berhak menerima nilai ganti rugi penggunaan tanah dalam rencana pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Tangerang adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui penetapan konsinyasi nomor : 130/PDT. P. CONS/2019/PN. TNG;



Bahwa berdasarkan uraian diatas, bahwa PENGGUGAT salah dalam menentukan Objek (*error in objecto*) maka sudah sepatutnya apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCURE LIBEL)

- Bahwa gugatan PENGGUGAT termasuk dalam kualifikasi gugatan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*) karena alasan-alasan sebagai berikut :
- Gugatan tidak menjelaskan secara jelas dan tegas dasar hukum (*rechts ground*) dan dasar fakta (*feitelijke ground*) tentang perbuatan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT sehingga gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);
- Kerugian PENGGUGAT sebagai akibat dari perbuatan TURUT TERGUGAT I (dalil gugatan PENGGUGAT halaman 12 (duabelas) point 29 (dua puluh sembilan)) namun pihak yang menimbulkan kerugian hanya dijadikan sebagai TURUT TERGUGAT;
- Penggugat salah dalam menentukan Subjek serta kedudukan Objek gugatan dalam perkara *a quo*;
- PENGGUGAT mencampur adukan dasar hukum gugatan, yakni antara antara Perbuatan Melawan Hukum dan Permohonan keberatan atas putusan penetapan konsinyasi nomor : 130/Pdt.P.Cons/2019/PN.Tng dalam pengadaaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat mengajukan jawabannya sebagaimana dalam repliknya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil Jawaban TERGUGAT I dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan "PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO"

Bahwa dalil eksepsi TERGUGAT I tersebut sangat keliru dan tidak berdasar, karena dalam Posita PENGGUGAT, PENGGUGAT keberatan atas penetapan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai penerima hak ganti rugi terhadap tanah milik PENGGUGAT, bukan keberatan atas PENETAPAN LOKASI PROYEK JALAN TOL CENGKARENG - BATU CEPER - KUNCIRAN, sehingga tidak berdasar eksepsi TERGUGAT I karena gugatan a quo merupakan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang merupakan kewenangan dari PENGADILAN NEGERI TANGERANG;



Bahwa lagipula Penetapan bidang tanah 107 dan Penetapan No. : 39/ 2019 Del.Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG,

BUKAN merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU Peratun, yang berbunyi: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

Karena Penetapan di atas TIDAK BERSIFAT konkret, individual dan final MASIH ada SENKETA KEPEMILIKAN dalam penetapan tersebut, yaitu TANAH MILIK PENGGUGAT, namun yang menerima ganti rugi TERGUGAT I dan TERGUGAT II, oleh karena masih ada sengketa kepemilikan atas tanah a quo, maka TIDAK BERDASAR eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I, untuk itu sudah selayaknya eksepsi TERGUGAT I DITOLAK.

2. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil Jawaban TERGUGAT I dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan "GUGATAN DALUARSA"

Bahwa sebagaimana yang telah PENGGUGAT uraikan di atas,

PENGGUGAT keberatan atas penetapan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai penerima hak ganti rugi terhadap tanah milik PENGGUGAT, bukan keberatan atas PENETAPAN LOKASI dan PENETAPAN NILAI GANTI KERUGIAN, sehingga perlu mengajukan Keberatan atas penetapan tersebut, oleh karenanya tidak berdasar eksepsi TERGUGAT I, untuk itu sudah selayaknya eksepsi TERGUGAT I DITOLAK.

3. Bahwa TERGUGAT I tidak memahami secara utuh isi Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang didalilkannya dalam eksepsi, karena jelas tuntutan/gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah bentuk tindakan hukum demi mempertahankan dan mengambil kembali hak-haknya yang telah dilanggar oleh TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam pasal 41 ayat (4), ayat (5), dan ayat (6) Undang-undang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, untuk itu sudah sepatutnya eksepsi TERGUGAT I ditolak.



4. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil Jawaban TERGUGAT I dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan "GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)"

Bahwa TERGUGAT I mendalilkan antara PIAH BT UANG dengan orang tua TERGUGAT I yang bernama HJ. SOPIAH adalah orang yang berbeda, namun dalam dalilnya TERGUGAT I TIDAK PERNAH menyebutkan Binti atau orang tua dari HJ. SOPIAH, lain dengan halnya Ayah TERGUGAT I yang disebutkan nama orangtuanya yaitu MASAD Bin DIMPIL, hal ini yang menjadi pertanyaan, mengapa TERGUGAT I menutupi nama orangtua dari HJ. SOPIAH?

Bahwa tentu TERGUGAT I banyak mengetahui disebagian besar wilayah di Indonesia bahkan sudah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari budaya setempat pada tiap-tiap daerah, menjadi suatu kewajaran jika dalam penyebutan nama disingkat seperti HJ. SOPIAH disingkat menjadi PIAH, untuk itu dibubuhi nama orangtua atau binti agar mempertegas atau memperjelas orang yang dimaksud, TERLEBIH dalam Akta Jual Beli No. 2259/ Cipondoh/ 1992 PIAH BT UANG bertindak untuk dan atas nama ahli waris dari Almarhum "MASAD Bin DAMPIL" sesuai dengan nama ayah TERGUGAT I. oleh karenanya tidak berdasar eksepsi TERGUGAT I, untuk itu sudah selayaknya eksepsi TERGUGAT I DITOLAK;

5. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil Jawaban TERGUGAT I dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan "GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) "

Bahwa gugatan a quo diajukan karena berdasarkan Penetapan Nomor: 39/2019 Del. Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG

atas tanah Milik PENGGUGAT seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) terletak di Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng - Batu Ceper - Kunciran, dimana tercantum penerima ganti rugi adalah TERGUGAT II sebagai Termohon I dan TERGUGAT I sebagai Termohon II, sehingga PENGGUGAT tidak perlu mengajukan gugatan terhadap seluruh ahli waris PIAH BT UANG, cukup kepada TERGUGAT I karena TERGUGAT I sebagai Pihak Termohon dalam penetapan tersebut dan tidak dirugikan dalam pembelaannya artinya pembelaan TERGUGAT I dapat mewakili dari seluruh ahli waris PIAH BT UANG, sebagaimana No. 244 K/Sip/1959 tanggal 5 Januari 1959 yang menyatakan :

"Gugatan untuk penyerahan kembali harta warisan yang

dikuasai oleh seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun dalam gugatan ini tidak semua ahli waris turut serta ataupun disertakan, karena tergugat dalam hal ini tidak dirugikan dalam pembelaannya";

Bahwa selain itu, untuk menentukan siapa - siapa saja Pihak yang akan digugat, adalah merupakan Hak dari PENGGUGAT, *in casu* menurut PENGGUGAT pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, hal ini sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/ Sip/ 1971 yang menyatakan :

"Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa siapa yang digugatnya".

Bahwa apa yang didalilkan TERGUGAT I sangat keliru dan tidak berdasar karena jika hukum memaksakan harus menarik semua ahli waris sebagai pihak, bisa mematikan hak perdata seseorang untuk menuntut haknya dari ahli waris pewaris. Untuk menghindari terjadinya akibat buruk dimaksud, praktik peradilan melenturkan penerapannya, dengan jalan mentolerir hanya menggugat satu atau beberapa orang ahli waris. Pelenturan yang seperti itu ditegaskan dalam **Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1218 K/Pdt/1983** yang menyatakan, berdasarkan yurisprudensi,



tidak diharuskan semua ahli waris ditarik sebagai tergugat, cukup satu orang saja. Penerapan yang demikian tidak berakibat gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium* (M YAHYA HARAHAP, SH. dalam bukunya *HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Halaman: 119*).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti tidak berdasar eksepsi dari TERGUGAT I, untuk itu sudah selayaknya eksepsi TERGUGAT I DITOLAK.

6. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil Jawaban TERGUGAT I dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan "GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK"

Bahwa keliru dan tidak berdasar dalil eksepsi tersebut di atas, karena antara Girik/ Kohir 1706 dan Girik/ Kohir 990 TERLETAK dipersil yang sama yaitu persil 86 S, adapun mengenai perbedaan nomor Girik/ Kohir dan batas-batas tanah menurut TERGUGAT I, telah masuk ranah pembuktian atau pokok perkara.

Bahwa dalil TERGUGAT I mengenai penguasaan fisik atas tanah a quo juga bertentangan dengan dalil PENGGUGAT pada angka 18 yaitu pada saat PENGGUGAT diminta oleh Penyidik untuk menunjukkan batas-batas dari tanah milik PENGGUGAT, yang diku oleh TERGUGAT I, tidak ada satu orang pun dari warga sekitar tempat tinggal TERGUGAT I yang menghalang- halangi, mengakui, atau mengklaim tanah tersebut miliknya, atau pihak-pihak lain, padahal proses pengecekan serta pengukuran pada saat itu dilakukan dan diketahui oleh khalayak ramai, secara terang-terangan, dilaksanakan pada siang hari antara pukul 13.00 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah nyata keliru, tidak berdasar dan pemutar balikkan fakta dalil eksepsi TERGUGAT I, untuk itu sudah selayaknya eksepsi TERGUGAT I DITOLAK;

7. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil Jawaban TERGUGAT I dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan "GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS dan KABUR (OBSCURE LIBEL)"

Bahwa penolakan PENGGUGAT atas dalil Eksepsi TERGUGAT I adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa jika TERGUGAT I cermat dalam membaca gugatan

PENGGUGAT, maka Telah jelas dan tegas dasar hukum atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT kepada PENGGUGAT dalam Posita Gugatan PENGGUGAT;

- b. Bahwa sebagaimana Posita Gugatan PENGGUGAT, kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT akibat perbuatan Para TERGUGAT yang telah secara rinci PENGGUGAT uraikan dalam Posita Gugatan a quo;
- c. Bahwa PENGGUGAT telah tepat dan benar dalam menentukan subjek serta Objek Gugatan A quo, yaitu Subjek Gugatan adalah mereka yang terlibat atau berkepentingan dalam perkara a quo, dan Objek Gugatan adalah tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Persil 86 S;
- d. Bahwa telah jelas secara terang, permasalahan dalam gugatan A quo adalah sengketa kepemilikan tanah milik PENGGUGAT yang terkena pembangunan jalan tol, namun penerima ganti rugi atas tanah milik PENGGUGAT adalah orang lain;
- e. Bahwa PENGGUGAT telah merinci kerugian yang dialami PENGGUGAT baik secara materi maupun non materiil dalam posita Gugatan A quo.



Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah keliru dan tidak berdasar dalil eksepsi TERGUGAT I, untuk itu sudah selayaknya eksepsi TERGUGAT I DITOLAK.

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari eksepsi Tergugat I dan juga sangkalan Penggugat atas eksepsi Tergugat I, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat salah pihak dengan menyebutkan telah membeli tanah dari Pihak Bt. Ijang sementara orang tua Penggugat bernama Hj. Sopiah, menurut Majelis hal tersebut hanya dapat di tentukan dengan melihat bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak karena sudah memasuki pembuktian, maka bukan ranahnya eksepsi lagi melainkan ranahnya pokok perkara sehingga eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan kurang pihak, karena tidak semua ahli waris dari orang tua Tergugat I ikut digugat, maka akan diperlukan bukti-bukti yang mendukung eksepsi Tergugat I tersebut sehingga sudah memasuki pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat I tersebut pun dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat salah obyek menurut Majelis juga akan di pertimbangkan dengan pembuktian, sehingga sudah memasuki pokok perkara, maka eksepsi Tergugat I tersebut juga dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, karena mencapur adukan antara perbuatan melawan hukum dengan permohonan keberatan atas putusan konsinyasi, menurut Majelis hal tersebut telah dipertimbangkan sebagaimana dalam putusan sela tersebut diatas, sehingga eksepsi Tergugat I tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya jugaselain tentang pokok perkara juga mengajukan eksepsi dengan mengemukakan dalil bahwa gugatan Penggugat error in persona karena Tergugat II ditarik sebagai pihak karena adanya penetapan konsinyasi dari Pengadilan Negeri Tangerang sementara Tergugat II tidak tanah obyek sengketa bukanlah milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan kepada Tergugat II sudah tepat karena dianggap mengakui kepemilikan atas tanah obyek sengketa dengan penetapan konsinyasi dari Pengadilan Negeri Tangerang sebagai pihak yang ditawarkan untuk menerima uang pembebasan tanah obyek sengketa walaupun ternyata Tergugat II mengakui bukan sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana termaksud tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan Penggugat yang menjadi pokok gugatan Penggugat yaitu bahwa orang tua Penggugat yang bernama Emy Suhaemi telah membeli sebidang tanah Persil 86 S Blok 29 Kohir 1706, Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang, atas nama EMI SUHAEMI berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang (orangtua Tergugat I) selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : Tanah Sdr BAAN
Sekarang PT. TANGERANG MATRA

- Sebelah Timur : Tanah Sdr. WAHID
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr. SENEN AKUB
Sekarang KWEE MARSUDI
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. RESI
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.

dengan harga Rp.11.120.000,00 (sebelas juta seratus dua puluh ribu rupiah), kemudian pada sekitar bulan Desember 2018 PENGGUGAT mendapatkan informasi perihal tanah milik PENGGUGATsebidang tanah Persil 86 S Blok 29 Kohir 1706, Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang, atas nama EMI SUHAEMI, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi), terkena rencana pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng – Batu ceper – Kunciran dengan inisiatif sendiri tanpa undangan pada tanggal 31 Januari 2019 PENGGUGAT menghadiri rapat di Kantor TURUT TERGUGAT I terkait pembahasan/pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Batu ceper - Kunciran yang dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Kejaksaan Negeri Kota Tangerang, dan pihak-pihak yang terkena proyek tersebut dan dalam rapat tersebut PENGGUGAT cukup terkaget ketika dalam rapat tersebut mengetahui bidang tanah miliknya sudah ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT I, hasil pendataan, inventarisasi dan identifikasi TURUT TERGUGAT I yang menetapkan bidang tanah milik PENGGUGAT masuk kedalam daftar bidang tanah 107 dimana para penerima hak ganti ruginya adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II padahal atas obyek tanah tersebut adalah milik orang tua Penggugat hasil membeli dari orang tua Tergugat I dan Penggugat lebih terkejut lagi ketika mengetahui telah ada Penetapan Nomor: 39/2019 Del. Jo. No. 130/PDT.P.Cons/2019/PN.TNG atas tanah Milik Penggugat seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) terletak di Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng - Batu Ceper – Kunciran, dimana dalam penetapan tersebut tercantum TERGUGATII sebagai Termohon I dan TERGUGAT I sebagai Termohon II, sebagai para pihak penerima penawaran ganti rugi atas bidang



tanah yang terkena pembangunan Ruas Jalan Tol Cengkareng - Batucapeper - Kunciran yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, bidang tanah nomor 107, seluas 1.192 M2 (seribu serratus Sembilan puluh dua meter persegi), sebesar Rp 2.703.088.000,- (dua miliar tujuh ratus tiga juta delapan puluh delapan ribu rupiah) dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengakui sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum begitu juga perbuatan dari Tergugat III dan Tergugat IV juga melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Penggugat telah dirugikan baik materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa dalil pokok Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat I dengan mengemukakan bahwa orang tua Penggugat adalah Hj. Sopiah adalah subyek yang berbeda dengan Piah Bt Ijang dengan demikian perjanjian jual beli sebagaimana AJB Nomor 2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 oktober 1992 tidak mengikat Hj. Sopiah selaku orang tua Tergugat I atau ahli waris Masad Bin Dimpil karena bukan pihak yang membuat perjanjian sebagaimana yang dimaksud begitu juga didalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 Oktober 1992 juga menerangkan tentang domisili PENJUAL dimana didalam akta tercatat alamat PIHAK PERTAMA selaku PENJUAL adalah beralamat di Kelurahan Kunciran RT 02/04 Kecamatan Cipondoh sedangkan domisili orang tua TERGUGAT I (HJ. SOPIAH) berdasarkan catatan Kartu Tanda Penduduk (KTP) adalah berdomisili di Kunciran Jaya RT 003/001 Kelurahan Kunciran Jaya Kecamatan Pinang Kota Tangerang selama bertahun-tahu tinggal bersama keluarga Almarhum MASAD Bin DIMPIL di alamat tersebut, kemudian didalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 Oktober 1992 pihak Penjual "PIAH BT IJANG" dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris dari Almarhum "MASAD BIN DIMPIL" namun TERGUGAT I yakin bahwa tidak ada satu alat buktipun yang dapat menunjukkan bahwa PIAH BT IJANG adalah selaku ahli waris dan kuasa waris dari MASAD BIN DIMPIL karena baik TERGUGAT I maupun Para Ahli Waris tidak pernah mengenal "PIAH BT. IJANG" atau memberikan keterangan maupun kuasa kepada "PIAH BT IJANG" untuk melakukan penjualan tanah pada Kohir/C Desa Nomor : 1706 Persil 86 S kepada EMI SUHAIMI (Orang tua PENGGUGAT), lebih lanjut didalam akta Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 tertanggal 15 Oktober 1992 kedudukan "PIAH BT IJANG" sebagai pihak PERTAMA didalam perjanjian tersebut hanya membubuhi tanda "CAP JEMPOL" tanpa adanya catatan dari pejabat yang berwenang sehingga Penggugat membeli tanah kepada orang yang tidak berhak untuk menjual tanah obyek sengketa, bahwa TERGUGAT I

maupun Para Ahli Waris tidak pernah kenal dan/ atau mengenal EMI SUHAEMI (Orang tua PENGGUGAT) serta PENGGUGAT apalagi melakukan hubungan jual beli atas tanah Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S dan tanah Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S adalah harta peninggalan dari Almarhum MASAD Bin DIMPIL berdasarkan catatan IPEDA di tahun 1982, sedangkan kedudukan objek tanah berdasarkan catatan pada Peta ricik atas Persil 86 Desa Cipete Kecamatan Cipondoh di tahun 1982 berada di kelurahan Pakojan Kecamatan Pinang Kota Tangerang, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah Sdr. Asih Atjeng Sebelah Timur : Tanah Sdr. Senen Idjang Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kakas Saen Sebelah Barat : Tanah Sdr. Naran Buong atas tanah peninggalan Almarhum MASAD Bin Dimpil pada Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S sampai dengan saat ini secara fisik masih dikuasai dan digarap oleh TERGUGAT I beserta Para Ahli Waris tanpa hambatan dan gangguan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT, sehingga sangat mengherankan jika PENGGUGAT dengan adanya proyek pembangunan jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran tiba-tiba mengklaim sebagai pemilik atas tanah *a quo* milik TERGUGAT I dengan dasar dan alas hak yang tidak jelas sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok Penggugat tersebut Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak memiliki atas tanah obyek sengketa dan Tergugat II ikut digugat dikarenakan adanya penetapan sebagai pihak yang menerima ganti kerugian atas pembebasan atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I maka kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tanpa menghilangkan hak Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P/T.R-1 sampai dengan P/T.R-27 dan 2 (dua) orang saksi sedangkan Tergugat I untuk menguatkan sangkalannya mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-14 dan 4 (empat) orang saksi sedangkan Tergugat II tidak mengajukan bukti;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat tersebut terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan dalil Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak semua ahli waris dari HJ. Sopiah ikut digugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat bahwa Penggugat sebagai ahli waris dari Emy Suhaemi semasa hidupnya Emy Suhaemi membeli tanah dari Piah Bt. Ijang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang (orangtua Tergugat I) selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi) dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : Tanah Sdr BAAN
Sekarang PT. TANGERANG MATRA
- Sebelah Timur : Tanah Sdr. WAHID
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr. SENEN AKUB
Sekarang KWEE MARSUDI
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. RESI
Sekarang PT. MODERNLAND REALTY Tbk.



dengan harga Rp.11.120.000,00 (sebelas juta seratus dua puluh ribu rupiah), kemudian pada sekitar bulan Desember 2018 PENGGUGAT mendapatkan informasi perihal tanah milik PENGGUGATsebidang tanah Persil 86 S Blok 29 Kahir 1706, Kelurahan Cipete (sekarang Kelurahan Pakojan), Kec. Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang, atas nama EMI SUHAEMI, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/ Cipondoh/ 1992 tertanggal 15 Oktober 1992 antara PIAH BT Ijang selaku Penjual dan EMI SUHAEMI (orangtua Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh DRS. E. S. EDDYA NOOR bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seluas 1.112 M² (seribu seratus dua belas meter persegi);

Menimbang, bahwa Tergugat I menyangkal kalau Piah Bt. Ijang adalah orang tua dari Tergugat I karena orang tua Tergugat I (Ibu Tergugat I) bernama Hj. Sopiah. Bahwa berdasarkan bukti T.I-3G berupa Kartu Keluarga atas nama Maryono adalah anak kandung dari pasangan Masad (Bapak) dan soipah (ibu) begitu juga bukti T.I-4 dimana Sopiah sebagai isteri dari Masad Bin Dimpil yang merupakan orang tua dari Tergugat I dan dari keterangan saksi-saksi Penggugat nama ibu dari Tergugat I adalah Sopiah;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan apakah nama Piah Bt Ijang adalah orang yang sama dengan Sopiah Bt. H.

Idjang sebagaimana bukti P/T.R-27 sebagai orang tua Tergugat I karena Tergugat I menyangkal kalau orang tuanya bernama Piah Bt. Ijang;

Menimbang, bahwa Penggugat membeli tanah dari Piah Binti Ijang andaikan nama Piah bt. Ijang adalah orang yang sama dengan Sopiah sementara Sopiah atau Piah sudah meninggal dunia dan berdasarkan bukti T.I-3A dan T.I-4 Sopiah yang menikah dengan Masad mempunyai 9 (Sembilan) orang anak dimana bukti surat tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi Tergugat dan juga saksi Penggugat, maka seharusnya semua ahli waris dari sopiah tersebut ikut digugat, walaupun dalam penetapan konsinyasi yang disebut Maryono sebagai Tergugat I namun kapasitas Maryono tersebut bukan sebagai pemilik tunggal atau ahli waris tunggal melainkan bertindak sebagai kuasa dari ahli waris lainnya untuk menerima ganti rugi dari pembebasan tanah atas obyek sengketa sebagaimana bukti T.I-14 dengan demikian oleh karena tidak semua ahli waris dari Sopiah ikut digugat menjadikan gugatan tidak memenuhi syarat formil hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor dalam putusannya Nomor: 2438/K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1992 * menyatakan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai tergugat dalam perkara ", kemudian Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor 546/K/Sip/1984 tanggal 31 Agustus 1985 * Gugatan tidak adapat diterima karena dalam perkara ini PENGGUGAT seharusnya menggugat semua ahli waris ALMARHUM bukan hanya istrinya begitu juga Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor 503/K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 " Bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ke 9 orang ahli waris tersebut, maka mereka semuanya harus di ikut sertakan dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung teersebut diatas dapat disimpulkan suatu gugatan yang tidak mengikutsertakan seluruh dari ahli waris maka "gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas tidak semua ahli waris dari HJ. Sopiah ikut digugat, sehingga gugatan menjadi kurang pihak atau tidak memenuhi syarat formil , maka gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap pokok perkara yang substantif tidak perlu dipertimbangkan lagi. Begitu juga terhadap dalil-dalil maupun bukti-bukti para pihak selain dari pada yang dipertimbangkan tersebut diatas, maka tidak perlu

dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dinyatakan dipihak yang kalah oleh karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagaimana termaksud diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya Bahwa PENGGUGAT d.R/ TERGUGAT I d.K adalah ahli waris dan kuasa waris dari Alm. MASAD Bin DIMPIL dengan istrinya Alm. HJ. SOPIAH berdasarkan surat catatan keterangan ahli waris Kelurahan Kunciran Jaya Nomor : 595.5/53-Pem/KJ/2019 dan Catatan Waris pada kecamatan Pinang Nomor : 400/783. PNG/2019 dan sebagai ahli waris atas bidang tanah Milik Adat berdasarkan Girik/Kohir : 990 Persil 86 Blok S dengan luas tanah ± 1.192 M² yang terletak di Kelurahan Pakojan (dahulu Kelurahan Cipete) RT. 002 RW. 004 Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang Provinsi Banten dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik RITA AJI / RAJA

Sebelah Timur : Tanah milik WAHID BIN RINAN

Sebelah Barat : Tanah milik SENEN BIN UANG

Sebelah Selatan : Tanah milik RESI BIN KINTANG

Yang terkena pembangunan proyek jalan tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran dengan peta bidang 107 dan ditetapkan sebagai yang berhak atas ganti rugi pembebasan jalan Toll dan penawaran konsinyasi akan tetapi Penggugat berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2259/Cipondoh/1992 perolehan atas Girik/Kohir : 1706 Persil 86 S ikut mengklaim tanah milik PENGGUGAT Rekonvensi tersebut sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut yang mengklaim tanpa bukti kepemilikan yang jelas adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum dan akal-akalan yang merupakan *abuse of legal procedure*., Padahal secara nyata bahwa tanah tersebut dikuasai digarap dan dikelola bertahun-tahun secara terbuka oleh Para Ahli Waris MASAD BIN DIMPIL dan tidak pernah ada klaim dari TERGUGAT Rekonvensi atau siapapun sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi telah sangat merugikan PENGGUGAT Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dimana PENGGUGAT Rekonvensi/Tergugat Konvensi

terhambat dalam memperoleh nilai ganti rugi atas yang dimilikinya, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUH Perdata : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonvensi disangkal oleh Tergugat Rekonvensi dengan mengemukakan bahwa

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi dimana gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang syarat formil, maka secara mutatis mutandis gugata Penggugat rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa segala bukti-bukti dan dalil-dalil para pihak yang tidak disebutkan satu persatu dalam pertimbangan tersebut diatas, maka sejauh tidak sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim, maka dikesampingkan;

Memperhatikan akan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp4.816.000,00 (empat juta delapan ratus enam belas ribu rupiah).



SALINAN

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Senin, tanggal 16 Nopember 2020, oleh kami Mahmuriadin, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Kamaruddin Simanjuntak, S.H. dan Arif Budi Cahyono, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 18 Nopember 2020, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Aida Sarasti, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Tergugat III dan Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.



Hakim-Hakim Anggota

TERTANDA

Kamaruddin Simanjuntak, S.H.

Hakim Ketua

TERTANDA

Mahmuriadin, S.H.

TERTANDA

Arif Budi Cahyono, S.H.

Panitera Pengganti

TERTANDA

Aida Sarasti, S.H.

SALINAN

Biaya-biaya :

Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp	30.000,00
Biaya Proses	Rp	75.000,00
Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
Biaya Materai	Rp	6.000,00
Biaya PNBP Relas	Rp	20.000,00
Biaya Panggilan Sidang	Rp	3.600.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.025.000,00
<u>Biaya Sumpah</u>	<u>Rp</u>	<u>50.000,00</u>

Jumlah
enam belas ribu rupiah).
Rp 4.816.000,00 (empat juta delapan ratus



CATATAN : Perkara Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2020/PN.Tng, telah diputus tanggal 18 Nopember 2020 pada saat putusan diucapkan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Tergugat III dan Tergugat IV sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II belum diberitahukan isi putusan tersebut :

Salinan resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2020/PN.Tng, diberikan kepada dan atas permintaan :
Kuasa Penggugat, berdasarkan surat permohonan salinan putusan dari Kuasa Penggugat tanggal :

Tangerang, Desember 2020

PANITERA
UB
PANITERA MUDA PERDATA
ttd
AGUS SOFYAN, SH., M.Kn
Nip. 19751116 200003 1 002

Salinan resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2020/PN.Tng, diberikan kepada dan atas permintaan :
Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, berdasarkan surat permohonan salinan putusan dari Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV tanggal :

Tangerang, 08 Desember 2020

PANITERA
UB
PANITERA MUDA PERDATA



AGUS SOFYAN, SH., M.Kn
Nip. 19751116 200003 1 002

Perincian Biaya Galimat	Jumlah	Rp.
1. Material Galimat		6.000,-
2. PMSF Lapor Galimat		10.000,-
3. PMSF Uyah Tulang Rp. 5000/Lubang		2.000,-
4. Biaya DL		10.000,-
LURAS No.		Tgl. 0-12-20

Nama. Para Perantara