



**P U T U S A N**

**No.1959 K/Pdt/2010.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H A G U N G**

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

**1. PT. HARAPAN INTI PERSADA INDAH,**

beralamat di Jalan Tomang Raya No.4 Jakarta Barat 11430, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. JUNIVER GIRSANG,SH.MH. 2. H.K. SILALAH,SH. 3. HERO ANTHONY,SH.MH. 4. ERNY RASYID,SH. 5. FAJAR GORA,SH. 6. YUDHISTIRA W.A.SE.SH.LLM. 7. KURNIA GIRSANG,SH.MH. 8. TRI INDRA WALUYO,SH. 9. VICTORIA SIDABUTAR,SH. 10. JAN UNTUNG R. SITUMORANG,SH. 11. SUMANGAT SALOMO SIDAURUK,SH., 12. ALZA PUTRA ZULFA,SH. 13. RISKA ELITA,SH.MH. dan 14. PASKARIA M. TOMBI,SH. Para Advokat/Pengacara berkantor di "GOLDEN CENTRUM", Jl. Majapahit No.26 Blok O Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2010;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I;

**2. PT. USTRANDO (USAHA PUTRA INDONESIA),**

beralamat di Golden Road Blok C 26 No.92 BSD City Serpong Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. IWAN RIDWAN,SH. dan 2. WISRIZAL,SH. para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "LAW OFFICE IWAN & PARTNERS, beralamat di Bellezza Shopping Arcade Lantai 2 No.209, Jl. Letjen Soepeno No.34 Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2010;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II;

**3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN**

Hal. 1 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



**PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR NASIONAL, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Komplek Perkantoran PEMDA Tigaraksa Blok AF Kabupaten Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh kuasa :  
1. RAHMA,SH, 2. H. ZAINUDDIN,SH. 3. JOHAN,SH. dan 4. M. FURQON,SIP, Keempatnya Kepala Sub Seksi Perkara, Seksi Peralihan Hak, Seksi Perkara, beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Januari 2009;

Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat

III/Terbanding III;

**4. BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN TANGERANG Cq. KEPALA DINAS TATA BANGUNAN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Komplek Perkantoran PEMDA Tigaraksa, Kabupaten Tangerang;  
Pemohon Kasasi IV dahulu Tergugat  
IV/Terbanding IV;

**m e l a w a n :**

- 1. JUDY HANDRI UTAMI**, beralamat di Jl. Taman Sari X/109 A. Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
- 2. DEWI ANGGRANI A**, beralamat di Taman Sari X/109 A, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
- 3. DR. HANDRATA AMANSJAH**, beralamat Jalan Taman Sari X/109 A, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
- 4. EVANS HANDRATA AMANSJAH**, beralamat di Jalan Taman Sari X/109 A, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
- 5. FIRMANSJAH SUNJAYA**, beralamat di Jalan Jiban No.27, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Hal. 2 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



6. **BENNY SUNJAYA**, beralamat di Jalan Karang Bolong Raya No.1/61A, Jakarta Utara, dalam hal ini keenamnya diwakili oleh kuasanya : 1. AMIR HOOD NASUTION,SH. 2. ACHSAN HAFIS A. NASUTION,SH.LLM. 3. HERLINA,SH. dan 4. WINING ANGGRAYNI,SH. Advokat & Pengacara berkantor di Jalan Bendungan Jatiluhur No.54, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Nopember 2008;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;

**D a**

**n :**

1. **Ir. BONDAN GUNAWAN**, beralamat di Jalan Percetakan Negara II Blok J- 18 RT.003/03, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat;

2. **MOH. DADANG RUCONO**, beralamat di Jalan Buncit Indah Q-2 RT.006/04, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/para TurutTerbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa para Penggugat telah membeli beberapa bidang tanah Hak Milik Adat yang terletak di Desa Cibogo, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, dengan luas keseluruhan  $\pm 19.546 \text{ m}^2$  (sembilan belas ribu lima ratus empat puluh enam meter persegi) berdasarkan pada

Hal. 3 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli (AJB), dengan perincian sebagai berikut :

1. Penggugat I (JUDY HANDRI UTAMI) telah membeli tanah-tanah milik :

- Turut Tergugat I (Ir. Bondan Gunawan) dengan Akta Jual Beli No.1424/2006 tertanggal 18 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat, Persil No.75 a Blok 006 Kohir No.C.1689, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Dewi Anggraeni A;

Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;

Sebelah Selatan : tanah milik Evans Handrata A;

Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco;

- Turut Tergugat II (Moch. Dadang Ruscono) dengan Akte Jual Beli No.1398/2006 tertanggal 11 Desember 2006 dan Persil No.75a II Blok 006 Kohir No.C.1043 dan dengan laus tanah  $\pm 835 \text{ m}^2$  (delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Dewi Anggraeni A;

Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;

Sebelah Selatan : tanah milik Evans Handrata A;

Sebelah Barat : PT. Faedeco;

(Bukti PP-1a dan 1b);

2. Penggugat II (DEWI ANGGRAANI A) telah membeli tanah-tanah milik:

- Turut Tergugat I (Ir. Bondan Gunaan) dengan Akta Jual Beli No.1421/2006, tertanggal 18 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat, persil No.75a

Hal. 4 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok 006, Kohir No.c.755, dengan luas tanah  $\pm$  2.540 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Fadil Tajudin;

Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;

Sebelah Selatan : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco;

- Turut Tergugat II (Moch. Dadang Ruscono) dengan Akta Jual Beli No.1399/2006 tertanggal 11 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat Persil No.75a II Blok 006 Kohir No. C.1294, dengan luas tanah  $\pm$  1.320 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Harris Gamaliel Sunjaya;

Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;

Sebelah Selatan : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco;

(Bukti PP-2a dan 2b);

3. Penggugat III (Dr. HANDRATA AMANSJAH) telah membeli dari Turut Tergugat II (Moch. Dadang Ruscono) dengan Akta Jual Beli No.1419/2006 tertanggal 18 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat, persil No.75a Blok 006 Kohir No.C.1105, dengan luas tanah  $\pm$  2.755 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Evans Handrata A;

Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;

Sebelah Selatan : Jalan;

Hal. 5 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



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

Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco;

4. Penggugat IV (EVANS HANDRATA AMANSJAH) telah membeli tanah-tanah milik :

- Turut Tergugat I (Ir. Bondan Gunawan), dengan Akta Jual Beli No.1423/2006, tertanggal 18 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat, persil No.75a Blok 006, Kohir No.C.395, dengan luas tanah  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;

Sebelah Selatan : tanah milik Firmansyah S;

Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco;

- Turut Tergugat II (Moch. Dadang Ruscono) dengan Akta Jual Beli No.1420/2006 tertanggal 18 Desember 2006, berupa Tanah Hak Milik Adat, Persil No.75a II Blok 006 Kohir No. C.215, dengan luas tanah  $\pm 1.936 \text{ m}^2$  (seribu sembilan ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;

Sebelah Selatan : tanah milik Dewi Anggraeni A;

Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco;

(Bukti PP-4a dan 4b);

5. Penggugat V (FIRMANSYAH SUNJAYA) telah membeli dari Turut Tergugat I (Ir. Bondan Gunawan) dengan Akta Jual Beli No.1426/2006 tertanggal 18 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat, persil No.75a Blok 006 Kohir No.C.1529, dengan luas tanah  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : tanah milik Evans Handrata A;  
Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;

Hal. 6 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : tanah milik Benny Sunjaya;  
Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco;  
(Bukti PP-5);

6. Penggugat VI (BENNY SUNJAYA) telah membeli dari Turut Tergugat I (Ir. Bondan Gunawan) dengan Akta Jual Beli No.1427/2006 tertanggal 18 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat, persil No.75a Blok 006 Kohir No.C.1528, dengan luas tanah  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Firmansyah S;  
Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco;  
Sebelah Selatan : tanah milik Venty Susilowati S;  
Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco;

Bahwa sebelum jual beli dilaksanakan, Turut Tergugat I memperlihatkan :

- Surat Keterangan Kepala Desa Cibogo, tanggal 5 Oktober 2006 (bukti PP-7);
- Surat Tanda Terima Akta Jual Beli, yang menerima H. Bambang Irianto, BA (bukti PP-8);
- Surat Keterangan Tanah Kepala Desa Cibogo, Nomor : 593/20/ 2009/III/03, tertanggal 12 Maret 2003 (bukti PP-9);

Sedangkan Turut Tergugat II memperlihatkan :

- Surat Keterangan Tanah tertanggal 12 Oktober 2006, dari Kepala Desa Cibogo (bukti PP-10);
- Surat Keterangan Camat Kecamatan Serpong, tertanggal 31 Oktober 2007 (bukti PP-11);
- Surat Pernyataan Turut Tergugat II Moch. Dadang Ruscono, tertanggal 4 Oktober 2006 (bukti PP-12);

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah No.593/20/2009/III/03 tertanggal 12 Maret 2003 (vide bukti PP-9) dan Surat Keterangan Tanah tertanggal 12 Oktober 2006 (vide bukti PP-10), yang keduanya ditandatangani oleh Kepala Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang surat-surat tersebut antara lain menerangkan bahwa :

Hal. 7 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- = Fisik dan kepemilikan tanah tersebut saat ini benar masih ada sesuai dengan nama pemilik dan rincian AJB tersebut diatas;
- = tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa;
- = tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan;
- = tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg;
- = tanah tersebut belum disertifikatkan;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip /1980, tanggal 29 Maret 1982 menyatakan "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum*". Karena itu berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan dalam point 1 dan point 2 tersebut di atas, maka terbukti bahwa para Penggugat adalah para pembeli yang beritikad baik dan berhak atas barang-barang yang dibelinya tersebut;

Bahwa ternyata, tanpa seijin para Penggugat, di atas tanah-tanah milik para Penggugat tersebut telah terjadi kegiatan-kegiatan perataan tanah dan pendirian bangunan-bangunan perumahan yang dilakukan oleh Tergugat I (bukti PP-13, 14 dan 15);

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, selain menyerobot tanah milik para Penggugat, juga telah menyerobot tanah milik Kurnia Sunjaya, Venty Susilowati Sunjaya dan Harries Gamaliel Sunjaya yang letaknya berdampingan dengan para Penggugat tersebut;

Bahwa dengan peristiwa tersebut Kurnia cs telah menggugat Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Tangerang di bawah register No.183/Pdt.G/2008/PN.Tng. yang isinya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, melakukan penyerobotan dan perusakan patok-patok/batas-batas tanah serta penguasaan tanah secara tanpa alas hak yang benar dan sah (Bukti PP-15a);

Bahwa karena penyerobotan tersebut, Kurnia cs juga telah mengirimkan surat kepada :

1. Kepala Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang dengan

Hal. 8 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- surat tertanggal 25 September 2007, Nomor :  
025/Ist/AHN/IX/07, perihal :  
Pemblokiran/penundaan pembuatan Sertifikat atas  
"bidang tanah" yang terletak di Desa Cibogo,  
Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, (Akta  
Jual Beli/Camat No.1422/2006, tertanggal 18  
Desember 2006 dan Akta Jual Beli No.1397/2006,  
tertanggal 11 Desember 2006) (bukti PP-16);
2. Kepala Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang dengan  
surat tertanggal 25 September 2007, Nomor :  
025.1/Ist/AHN/IX/07, perihal : Mohon bantuan  
untuk mencegah penyerobotan tanah (bukti PP-17);
3. Direktur PT.Harapan Inti Persada Indah (Tergugat  
I), dengan surat tertanggal 28 September 2007,  
Nomor : 028/Ist/AHN/IX/07, perihhaal :  
penyerobotan tanah (bukti PP-18);
4. Direktur PT. Harapan Inti persada Indah  
(Tergugat I), dengan surat tertanggaal 30  
Nopember 2007, perihal : Penyerobotan tanah  
(bukti PP-19);

Bahwa pada tanggal 23 September 2007 Sdr. Kurnia  
Sunjaya telah membuat BERITA ACARA mengenai terjadinya  
perusakan/penyerobotan tanah miliknya dan diantaranya juga  
tanah milik para Penggugat, dan Berita Acara tersebut  
ditandatangani oleh antara lain Kepala Desa Cibogo, Cisauk,  
Tangerang (bukti PP-20), dan juga dikuatkan dengan Surat  
Pernyataan dari Sdr. Satin tertanggal 03 Oktober 2007  
(bukti PP-21);

Bahwa menurut pengakuan dari Tergugat II dengan  
suratnya tertanggal 03 Oktober 2007 Nomor :  
0555/USTRA/X/2007, bahwa tanah-tanah tersebut dahulunya  
adalah milik Tergugat II dan Tergugat I melakukan  
perbuatannya itu sebagai rekanan dari Tergugat II,  
karenanya terbukti baik Tergugat I maupun Tergugat II telah  
melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat  
(bukti PP-22);

Hal. 9 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu, Kepala Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang, melalui suratnya No.05/09/2006/IX/2007 tertanggal 23 September 2007, perihal : Himbauan, telah memberikan peringatan kepada Tergugat I untuk segera menghentikan pekerjaan di atas tanah a quo, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II mengabaikan surat tersebut bahkan sampai saat ini tetap melanjutkan pekerjaan pembangunan perumahan-perumahan di atas tanah a quo tersebut (bukti PP-23);

Bahwa pada tanggal 23 September 2007, Tergugat II mengirimkan surat kepada Sdr. Kurnia Sunjaya yang isinya berupa memberikan penawaran biaya ganti rugi atas tanah milik Kurnia cs dan para Penggugat sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah). Atas dasar surat tersebut, terbukti bahwa benar adanya tanah a quo tersebut adalah sebagian milik dari para Penggugat dan secara tidak langsung telah diakui pula oleh Tergugat II (bukti PP-24) ;

Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membangun di atas tanah milik Kurnia cs dan para Penggugat, maka Sdr. Kurnia Sunjaya telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di Polisi Tangerang dengan No.Pol.LP/546/X/2007 /RES. dan juga mengirimkan surat kepda Kapolres Tangerang untuk meminta perlindungan hukum atas penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut (bukti PP-25);

Bahwa pada kenyataannya, Tergugat II tidak pernah membeli tanah-tanah milik adat dari masyarakat yang terletak di Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang, yang dibeli oleh Tergugat II hanyalah tanah-tanah yang sudah bersertifikat Han Guna Bangunan (HGB) yang terdiri dari 6 (enam) buah bidang saja yang letaknya saling, berbatasan dengan milik para Penggugat;

Bahwa dengan menghalalkan segala cara untuk mengambil hak tanah milik para Penggugat, Tergugat II melakukan upaya untuk mempengaruhi sebagian warga Desa

Hal. 10 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibogo, Cisauk, Tangerang, yang tanahnya dahulu telah dibeli oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menandatangani kwitansi yang tidak mereka ketahui untuk apa dan dengan imbalan masing-masing menerima uang sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) (bukti PP-26);

Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat yang hingga saat inipun pembangunan-pembangunan perumahan tersebut masih dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahkan Tergugat I telah memasarkan pembangunan perumahan tersebut (bukti PP-27), sehingga telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat, maka para Penggugat berhak menuntut ganti rugi baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut :

**a. Kerugian Materiil :**

**= Kerugian Materiil Penggugat I :**

- a. Kerugian yang ditimbulkan atas perusakan patok-patok/batas-batas tanah keliling seluas  $2 \times (2.540 \text{ m}^2 + 835 \text{ m}^2) = 3.375 \text{ m}^2$  Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b. Kerugian yang ditimbulkan atas pemerataan tanah milik Penggugat I seluas total tanah  $\pm 3.375 \text{ m}^2$  (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- c. Kerugian atas papan nama Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- d. Kerugian lain-lainnya atas benda-benda di atas tanah tersebut seperti tanam-tanaman Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- e. Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan proyek perumahan di atas tanah milik Penggugat I Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Total berjumlah : Rp.1.510.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta rupiah);

Hal. 11 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



= **Kerugian Materiil Penggugat II :**

- a. Kerugian yang ditimbulkan atas perusakan patok-patok/batas-batas tanah keliling seluas  $2 \times (2.540 \text{ m}^2 = 1.320 \text{ m}^2) = 3.860 \text{ m}^2$  Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b. Kerugian yang ditimbulkan atas pemeratan tanah milik Penggugat II seluas total tanah  $\pm 2.755 \text{ m}^2$  (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- c. Kerugian atas papan nama Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- d. Kerugian atas benda-benda di atas tanah tersebut seperti tanam-tanaman Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- e. Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan proyek perumahan di atas tanah milik Penggugat II Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Total berjumlah Rp.1.510.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta rupiah);

= **Kerugian Materiil Penggugat III :**

- a. Kerugian yang ditimbulkan atas perusakan patok-patok/batas-batas tanah keliling seluas  $2 \times 2.755 \text{ m}^2$  Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- b. Kerugian yang ditimbulkan atas pemerataan tanah milik Penggugat III seluas total tanah  $\pm 3.860 \text{ m}^2$  (tiga ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- c. Kerugian atas papan nama Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- d. Kerugian atas benda-benda di atas tanah tersebut seperti tanam-tanaman Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- e. Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan proyek perumahan di atas tanah milik Penggugat III



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Total berjumlah : Rp.1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah);

= **Kerugian Materiil Penggugat IV :**

- Kerugian yang ditimbulkan atas perusakan patok-patok/batas-batas tanah keliling seluas  $2 \times (2.540 \text{ m}^2 + 1.936 \text{ m}^2) = 4.476 \text{ m}^2$  Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Kerugian yang ditimbulkan atas pemerataan tanah milik Penggugat IV seluas total tanah  $\pm 4.476 \text{ m}^2$  (empat ribu empat ratus tujuh puluh enam meter persegi) Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Kerugian atas papan nama Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kerugian atas benda-benda di atas tanah tersebut seperti tanam-tanaman Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan proyek perumahan di atas tanah milik Penggugat IV Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Total berjumlah : Rp.1.910.000.000,- (satu milyar sembilan ratus sepuluh juta rupiah);

= **Kerugian Materiil Penggugat V :**

- Kerugian yang ditimbulkan atas perusakan patok-patok/batas-batas tanah keliling seluas  $2 \times 2.540 \text{ m}^2$  Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Kerugian yang ditimbulkan atas pemerataan tanah milik Penggugat V seluas total tanah  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Kerugian atas papan nama Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kerugian atas benda-benda di atas tanah tersebut seperti tanam-tanaman Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Hal. 13 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan proyek perumahan di atas tanah milik Penggugat V Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Total berjumlah : Rp.1.110.000.000,- (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah);

= **Kerugian Materiil Penggugat VI :**

a. Kerugian yang ditimbulkan atas perusakan patok-patok/batas-batas tanah keliling seluas 2 x 2.540 m<sup>2</sup> Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

b. Kerugian yang ditimbulkan atas perataan tanah milik Penggugat VI seluas total tanah ± 2.540 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

c. Kerugian atas papan nama Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

d. Kerugian atas benda-benda di atas tanah tersebut seperti tanam-tanaman Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

e. Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan proyek perumahan di atas tanah milik Penggugat V Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Total berjumlah : Rp.1.010.000.000,- (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah);

**b. Kerugian Immaterial :**

= Kerugian akibat penyerobotan tanah milik Penggugat I yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau menyuruh orang lain hingga Penggugat I mengalami trauma berat, dan juga merasa dipermalukan dimuka warga sekitar dan masyarakat umum karena penyerobotan dari Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat I sebagai individu yang mempunyai status social dan hubungan luas dalam masyarakat dilingkungan keluarga, pekerjaan dan lainnya, maka adalah patut dan pantas menuntut ganti kerugian secara moral dengan uang sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

Hal. 14 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010

**Disclaimer**

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- = Kerugian akibat penyerobotan tanah milik Penggugat II yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau menyuruh orang lain hingga Penggugat II mengalami trauma berat, dan juga merasa dipermalukan dimuka warga sekitar dan masyarakat umum karena penyerobotan dari Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat II sebagai individu yang mempunyai status social dan hubungan luas dalam masyarakat dilingkungan keluarga, pekerjaan dan lainnya, maka adalah patut dan pantas menuntut ganti kerugian secara moril dengan uang sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- = Kerugian akibat penyerobotan tanah milik Penggugat III yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau menyuruh orang lain hingga para Penggugat mengalami trauma berat, dan juga merasa dipermalukan dimuka warga sekitar dan masyarakat umum karena penyerobotan dari Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat III sebagai individu yang mempunyai status social dan hubungan luas dalam masyarakat dilingkungan keluarga, pekerjaan dan lainnya, maka adalah patut dan pantas menuntut ganti kerugian secara moril dengan uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- = Kerugian akibat penyerobotan tanah milik Penggugat IV yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau menyuruh orang lain hingga Penggugat IV mengalami trauma berat, dan juga merasa dipermalukan dimuka warga sekitar dan masyarakat umum karena penyerobotan dari Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat IV sebagai individu yang mempunyai status social dan hubungan luas dalam masyarakat dilingkungan keluarga, pekerjaan dan lainnya, maka adalah patut dan pantas menuntut ganti kerugian secara moril dengan uang

Hal. 15 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

= Kerugian akibat penyerobotan tanah milik Penggugat V yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau menyuruh orang lain hingga Penggugat V mengalami trauma berat, dan juga merasa dipermalukan dimuka warga sekitar dan masyarakat umum karena penyerobotan dari Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat V sebagai individu yang mempunyai status social dan hubungan luas dalam masyarakat dilingkungan keluarga, pekerjaan dan lainnya, maka adalah patut dan pantas menuntut ganti kerugian secara moril dengan uang sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

= Kerugian akibat penyerobotan tanah milik Penggugat VI yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau menyuruh orang lain hingga Penggugat VI mengalami trauma berat, dan juga merasa dipermalukan dimuka warga sekitar dan masyarakat umum karena penyerobotan dari Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat VI sebagai individu yang mempunyai status social dan hubungan luas dalam masyarakat dilingkungan keluarga, pekerjaan dan lainnya, maka adalah patut dan pantas menuntut ganti kerugian secara moril dengan uang sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama secara tanggung renteng harus dihukum membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yaitu terhadap kerugian materiil total sejumlah Rp.8.160.000.000,- (delapan milyar seratus enam puluh juta rupiah) dan kerugian moriil total sejumlah Rp.19.000.000.000,- (sembilan belas milyar rupiah), kepada para Penggugat;

Bahwa untuk menjamin Tergugat I dan Tergugat II mau membayar ganti kerugian dalam perkara ini dan juga

Hal. 16 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta adanya kekhawatiran Tergugat I dan II akan mengasingkan barang sengketa maupun harta benda miliknya untuk menghindari tuntutan para Penggugat, karenanya cukup alasan kiranya bagi para Penggugat untuk menuntut agar diletakkannya sita jaminan atas barang-barang sengketa sebagaimana tersebut di atas dan barang-barang lainnya milik Tergugat I dan Tergugat II, yaitu 2 buah bangunan kantor yang masing-masing terletak di :

1. Golden Road Blok C.26 No.92 BSD City Serpong Tangerang;
2. Tomang Raya No.4 Jakarta Barat 11430;

Dan barang-barang lainnya yang akan diketahui lebih lanjut dan akan diajukan kemudian;

Bahwa atas penyerobotan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri maupun orang lain yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah a quo tersebut kepada para Penggugat;

Bahwa untuk menghindari tindakan-tindakan Tergugat I dan Tergugat II dengan menggunakan dan atau memanfaatkan tanah tersebut yang nantinya akan timbul permasalahan dan guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi para Penggugat karena itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II, mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang, sebelum mengambil keputusan akhir dalam perkara ini terlebih dahulu memutuskan secara Provisional sebagai berikut :

1. Melarang Tergugat I dan Tergugat II melanjutkan pembangunan perumahan, memasarkan perumahan serta memanfaatkan tanah para Penggugat dan mengadakan perubahan-perubahan status kepemilikan atas tanah sengketa tersebut;
2. Melarang Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi jual beli, pengikatan jual beli atau menjaminkan dengan cara apapun juga atas tanah sengketa tersebut kepada pihak manapun;

Hal. 17 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Tergugat III untuk tidak menerbitkan sertifikat di atas tanah a quo sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
4. Memerintahkan Tergugat IV untuk tidak mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas tanah a quo tersebut;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri atau bersama-sama atau menyuruh pihak lain untuk membongkar seluruh bangunan-bangunan yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan catatan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak membongkar dalam tempo 7 (tujuh) hari setelah putusan provisi dan diucapkan, para Penggugat baik sendiri-sendiri maupun bersama ataupun melalui bantuan pihak yang berwajib dapat membongkar paksa bangunan yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah sengketa tersebut;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan provisi ini;

Bahwa gugatan para Penggugat dalam perkara ini mengenai kepemilikan tanah diajukan atas dasar bukti-bukti otentik, karenanya cukup alasan bagi para Penggugat untuk menuntut agar putusan dalam perkara ini dijatuhkan dengan suatu putusan yang dapat dijalankan secara merta walaupun ada banding, kasasi ataupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, diajukan sebagai pihak dalam perkara ini adalah untuk membela kepentingan para Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini para Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang yang Terhormat berkenan memutuskan :

Hal. 18 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Provisi :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Provisi para Penggugat;
2. Melarang Tergugat I dan Tergugat II melanjutkan pembangunan perumahan, memasarkan perumahan serta memanfaatkan tanah milik para Penggugat tersebut;
3. Melarang Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi jual beli, pengikatan jual beli atau menjaminkan tanah tersebut kepada pihak manapun;
4. Memerintahkan Tergugat III untuk tidak menerbitkan sertifikat di atas tanah a quo sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
5. Memerintahkan Tergugat IV untuk tidak mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas tanah a quo tersebut, sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri atau bersama-sama atau menyuruh pihak lain untuk membongkar seluruh bangunan-bangunan yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II yang berada diatas tanah sengketa milik para Penggugat dengan biaya yang ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam tempo selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan Provisi ini dibacakan oleh Majelis Hakim;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan para Penggugat dapat diterima;
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang telah diletakkan tersebut;
3. Menyatakan bahwa para Penggugat adalah pemilik- pemilik yang sah atas Tanah Hak Milik Adat yang terletak di Desa Cibogo Kecamatan Cisauk, Tangerang, dengan total luas keseluruhan  $\pm 19.546 \text{ m}^2$  (sembilan belas ribu lima ratus empat puluh enam meter persegi), dengan

Hal. 19 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



perincian sebagai berikut :

= Milik Penggugat I (JUDY HANDRI UTAMI) berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.1689, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Dewi Anggraeni A;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Evan Handrata A;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

b. Persil No.75 a II Blok.006 Kohir No.C.1043 seluas  $\pm 835 \text{ m}^2$  (delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Dewi anggraeni A;

Sebelah Timur : tanah milik PT.FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Evan Handrata A;

Sebelah Barat : PT. FADECO.

= Milik Penggugat II (DEWI ANGGRANI A) berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Pesil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.755, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Fadil Tajudin;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

Hal. 20 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Persil No.75 a II Blok.006 Kohir No.C.1294 seluas  $\pm 1.320 \text{ m}^2$  (seribu tiga ratus dua puluh meter persegi), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Harris Gamaliel Sunjaya;

Sebelah Timur : tanah milik PT.FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO.

= Milik Penggugat III (DR. HANDRATA AMANSJAH), berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.1105, seluas  $\pm 2.755 \text{ m}^2$  (dua ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Evans Handrata A;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

= Milik Penggugat IV (EVANS HANDRATA AMANSJAH), berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.395, dengan luas tanah  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Firmansyah S;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

b. Persil No.75 a II Blok.006 Kohir No.C.215, dengan

Hal. 21 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010

## Disclaimer

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



luas tanah  $\pm 1.936 \text{ m}^2$  (seribu sembilan ratus tiga puluh enam meter persegi), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Timur : tanah milik PT.FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Dewi Anggraeni A;

Sebelah Barat : PT. FADECO.

= Milik Penggugat V (FIRMANSYAH SUNJAYA) berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.1529, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Evans Handrata A;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Benny Sunjaya;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

= Milik Penggugat VI (BENNY SUNJAYA) berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.1528, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Firmansyah S;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Venty Susilowati S;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat;

Hal. 22 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah tersebut di atas kepada para Penggugat dalam keadaan baik, bebas dari segala beban dan kosong, segera setelah putusan Pengadilan diucapkan;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian kepada para Penggugat uang sejumlah Rp.5.000.000,- (lima milyar rupiah), karena di atas tanah milik para Penggugat telah dipergunakan/dipakai dan dimanfaatkan oleh Tergugat I dan II;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) perhari atas kelalaiannya menyerahkan tanah tersebut kepada para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayarkan kerugian-kerugian yang diderita oleh para Penggugat yang antara lain :

**Kerugian Materiil :**

- = Penggugat I sebesar Rp.1.510.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta rupiah);
- = Penggugat II sebesar Rp.1.510.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta rupiah) ;
- = Penggugat III sebesar Rp.1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah);
- = Penggugat IV sebesar Rp.1.910.000.000,- (satu milyar sembilan ratus sepuluh juta rupiah);
- = Penggugat V sebesar Rp.1.110.000.000,- (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah);
- = Penggugat VI sebesar Rp.1.110.000.000,- (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah) ;

**Kerugian Immateriil :**

- = Penggugat I sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- = Penggugat II sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;
- = Penggugat III sebesar Rp.3.00.000.000,- (tiga

Hal. 23 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



milyar rupiah);

= Penggugat IV sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

= Penggugat V sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

= Penggugat VI sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

9. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk mentaati dan mematuhi putusan Pengadilan;

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun verzet (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

**ATAU :**

- Sekiranya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*et aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan Eksepsi oleh para Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi Tergugat I dan II :**

I. **Eksepsi tentang Error in Persona : *Gemis aanhoeda nigheid (salah sasaran)***;

Bahwa dasar dari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum terhadap kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah obyek sengketa, dan Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa “ ternyata tanpa seizin para Penggugat, diatas tanah-tanah milik para Penggugat tersebut telah terjadi kegiatan-kegiatan perataan tanah dan pendirian bangunan-bangunan perumahan yang dilakukan oleh Tergugat II”;

Bahwa Penggugat telah salah sasaran di dalam menentukan atau menarik pihak Tergugat, seharusnya penentuan status Tergugat I, Tergugat II dan seterusnya

Hal. 24 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan pada kualifikasi atau hubungan yang paling erat atau paling dekat dengan perbuatan yang diajukan dalam gugatan ;

Bahwa Tergugat II adalah pemilik tanah sengketa yang kemudian menjualnya kepada Tergugat I, Tergugat II selaku Developer pembangunan perumahan selaku pemilik sah tanah tersebut yang melakukan kegiatan pembangunan diatas tanah a quo, termasuk didalamnya yang melakukan kegiatan perataan tanah;

Bahwa Penggugat telah salah sasaran dan keliru karena tidak tepat mendudukan (PT. USTRAINDO) sebagai Tergugat II, karena tidak memiliki hubungan langsung dengan perkara ini;

## 2. **Eksepsi tentang Obscuurlibel** : gugatan kabur, Tidak jelas :

a. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, adalah kabur, tidak jelas (*obscur libel*) , posita gugatan tidak jelas dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan, posita gugatan tidak mendukung petitum; Dalam posita gugatan point 21 disebutkan bahwa gugatan para Penggugat dalam perkara ini mengenai kepemilikan tanah diajukan atas ....” Sementara dalam petitum berbicara soal perbuatan melawan hukum dan ganti rugi .....Dengan demikian gugatan tidak jelas..... Dalam gugatan tersebut juga tidak jelas siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum, apakah Tergugat I atau Tergugat II, para Penggugat telah keliru dalam menilai peran masing- masing para Tergugat, sehingga keadaan tersebut menjadi rancu dan sangat tidak jelas;

b. Obyek gugatan tidak jelas, baik letaknya maupun batas- batasnya;

Bahwa khusus tanah a quo yang diakuinya sebagai milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV, Penggugat V, dan Penggugat VI yang dibeli dari Turut Tergugat I yang masing- masing luasnya sama 2.540 m<sup>2</sup>

Hal. 25 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



letaknya tidak jelas entah dimana, mengingat berdasarkan data yang ada bahwa luas tanah masing-masing 2.540 m<sup>2</sup> tersebut di peroleh dari 9 (sembilan) bidang Kavling tanah yang tersebar secara sporadic (tidak dalam satu hamparan yang bersatu) digabungkan jadi satu dan kemudian oleh Turut Tergugat I dibagi rata menjadi 7 kapling tanah masing-masing 2.540 m<sup>2</sup> dan di jual kepada para Penggugat. Sungguh aneh dan diluar nalar serta kewajaran;

Demikian halnya batas-batas tanah yang disebutkan dalam gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan tidak benar, karena PT. Fadeco tidak memiliki tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatan, demikian juga luas tanah tersebut tidak benar dan tidak sesuai dengan bukti- bukti surat yang disampaikan oleh Penggugat. Dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah, tidak disebutkan letak tanah dimana, tidak disebutkan identitas batas-batas dan tidak disebutkan dengan jelas bentuk serta lokasi tanah dan bangunan sengketa, karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang pada intinya menyebutkan "*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak (dapat diterima)*";

**Dalam Eksepsi Tergugat III :**

**I. Error In Persona :**

Bahwa gugatan para Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum, dimana dalam gugatan tersebut mempermasalahkan mengenai masalah tanah. Sedangkan Tergugat III tidak mempunyai kepentingan atas tanah a quo, para Penggugat tidak ada hubungannya dengan Tergugat III tentang tanah a quo, artinya tidak ada hubungan hukum antara para

Hal. 26 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010





Penggugat dengan Tergugat III. Dengan demikian tidak ada alasan hukum para Penguat menempatkan Tergugat III sebagai pihak Tergugat. Artinya gugatan para Penguat *Error in Persona*;

Oleh karena antara para Penguat dengan Tergugat III tidak ada hubungan hukum karena Tergugat III tidak pernah melakukan tindakan hukum terhadap para Penguat, maka tidak ada pula pertentangan hukum antara para Penguat dengan Tergugat III, sehingga tidak beralasan hukum para Penguat menggugat Tergugat III;

Bahwa oleh karena Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan hukum yang melanggar hak-hak para Penguat atau terhadap tanah a quo, maka bukanlah *Persona Standi in Judicio*, karenanya gugatan para Penguat *Error in Persona* dan untuk itu gugatan para Penguat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

## II. Gugatan Penguat Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan a quo mempermasalahkan tanah obyek sengketa yang diklaim milik para Penguat seluas  $\pm 19.546 \text{ m}^2$  ? berdasarkan pada akte jual beli akan tetapi dalam gugatan pada halaman 2 s/d 4 pada butir 1.1 s/d 1.6 dari masing-masing Penguat yang membeli tanah tersebut hanya menguraikan persil blok, kahir dan batas-batas tanahnya saja tetapi dalam gugatan masing-masing Penguat tersebut tidak menjelaskan alamat (letak) dari tanah yang digugat tersebut, sehingga mengakibatkan objek sengketa tidak jelas letak atau alamatnya. Dengan demikian maka gugatan para Penguat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libelum*), dari dan oleh karenanya demi hukum serta sudah sepatutnya gugatan para Penguat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Terlebih lagi dalam semakin jelas dalam gugatan para Penguat bagian petitum, dalam hal mana dibagian petitum tersebut tidak pernah dan/atau tidak ada para Penguat menyatakan dirinya selaku pemilik yang sah atas tanah

Hal. 27 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



berdasarkan Akte Jual Beli;

Kemudian tiba-tiba tanpa dasar kepemilikan yang sah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, artinya tidak ada hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat III. Dengan demikian jelaslah bahwa antara posita dengan petitum tidak selaras/bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

**III. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);**

Bahwa dalam gugatan para Penggugat halaman b butir 13 mengatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membangun diatas tanah milik Kurnia dan para Penggugat, sehingga Kurnia melaporkan ke Polisi atas permasalahan tersebut. Artinya Penggugat mempunyai kepentingan terhadap Kurnia dan apabila Kurnia tidak digugat maka dikemudian hari (dalam pelaksanaan eksekusi) Kurnia dapat melakukan *derden verzet terhadap* perkara aquo. Dengan demikian gugatan tersebut kurang pihak karena perbuatan melawan hukumnya dilakukan diatas tanah milik Kurnia, tetapi dalam gugatan ini Kurnia tidak sebagai pihak Penggugat, padahal seharusnya Kurnia yang berkepentingan terhadap tanah aquo. Seharusnya Kurnia dalam hal ini sebagai salah satu pihak Penggugat. Oleh karena Kurnia tidak sebagai pihak Penggugat, maka gugatan para Penggugat kurang pihak dan sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*) ;

**IV. Gugatan Para Penggugat Prematur :**

Bahwa dalam gugatan para Penggugat telah menempatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat III dikarenakan agar tidak menerbitkan sertifikat. Artinya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang memang sampai saat ini belum menerbitkan sertifikat, oleh karena Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang belum mengeluarkan sertifikat diatas tanah a quo,

Hal. 28 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



berarti Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang belum melakukan tindakan hukum atas penerbitan tanah objek sengketa, dengan demikian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang belum menerbitkan akibat hukum karena belum mengeluarkan sertifikat diatas tanah a quo;

**V. Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum  
(*Exceptie Onrechtmatig of Ongegrond*);**

Bahwa dalam gugatan para Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum atas tanah aquo, hal tersebut sebagaimana pada gugatan halaman 6 butir 13, dimana hubungan hukumnya dengan Kurnia Cs bukan dengan para Penggugat, dimana Kurnia Cs dalam hal ini tidak melakukan gugatan;

Bahwa oleh karena para Penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat III berarti tidak ada dasar hukumnya dalam gugatan tersebut; Oleh karena antara para Penggugat dengan Tergugat III tidak ada dasar hukum, maka tidak ada pula pertentangan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat III, sehingga tidak beralasan hukum para Penggugat menggugat Tergugat III. Dengan demikian demi hukum sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

**Dalam Eksepsi Tergugat IV :**

**1. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas  
(*Exceptid Obscurum Lebellum*).**

Bahwa gugatan a quo mempermasalahkan tanah obyek sengketa yang diklaim milik para Penggugat seluas  $\pm 19.546$  m<sup>2</sup> berdasarkan pada Akte Jual Beli, akan tetapi dalam gugatan pada halaman 2 s/d 4 pada butir 1.1 s/d 1.6 dari masing-masing Penggugat yang membeli tanah tersebut hanya menguraikan persil, blok, kohir dan batas-batas atas tanahnya saja, tetapi dalam gugatan masing-masing Penggugat tersebut tidak menjelaskan alamat (letak) dari tanah yang digugat tersebut, sehingga mengakibatkan objek sengketa tidak jelas letak atau alamatnya. Dengan demikian maka

Hal. 29 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



gugatan para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libellum*), dari dan oleh karenanya demi hukum serta sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Terlebih lagi dalam semakin jelas dalam gugatan para Penggugat bagian petitum, dalam hal mana dibagian petitum tersebut tidak pernah dan/atau tidak ada para Penggugat menyatakan dirinya selaku pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Akte Jual Beli;

Kemudian tiba-tiba tanpa dasar kepemilikan yang sah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum. Terlebih lagi Tergugat IV tidak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, artinya tidak ada hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat IV. Dengan demikian jelaslah bahwa antara posita dengan petitum tidak selaras /bertentangan dengan petitum-petitumnya maka gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (lihat yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972), maka gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

Sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1075 K/Sip/1980 tanggal 08 Desember 1982 menentukan : *Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*”;

## 2. Gugatan Para Penggugat *Error on Persona* :

Bahwa gugatan para Penggugat adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, dimana dalam gugatan tersebut mempersalahkan mengenai tanah. Sedangkan Tergugat IV tidak mempunyai kepentingan atas tanah a quo, begitupun para Penggugat tidak ada hubungannya dengan Tergugat IV tentang tanah a quo, artinya tidak ada hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat IV. Dengan demikian tidak ada alasan hukum para Penggugat menempatkan Tergugat IV sebagai pihak Tergugat artinya gugatan para Penggugat *Error in persona*;

Hal. 30 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena antara para Penggugat dengan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum, maka tidak ada pula pertentangan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat IV, sehingga tidak beralasan hukum para Penggugat menggugat Tergugat IV;

Bahwa terlebih lagi Kepala Dinas Tata Bangunan Kabupaten Tangerang sebagaimana disebutkan dalam gugatan para Penggugat halaman 2 butir 4 (selaku Tergugat IV) an sich Dinas Tata Bangunan tidak dikenal di Pemerintah Kabupaten Tangerang dan tidak tertera pula dalam “Struktur Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Tangerang” (vide Perda Kabupaten Tangerang No.2 tahun 2008 tentang “Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Tangerang”); Dinas Tata Bangunan tidak dikenal di Pemerintahan Kabupaten Tangerang, dapat dilihat dari beberapa peraturan, yaitu :

1. Peraturan Bupati Tangerang No,22 tahun 2008 tentang “Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Tangerang;
2. Perda Kabupaten Tangerang No.2 tahun 2008 tentang “Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Tangerang”;
3. Pasal 126 ayat (1) Perda Kabupaten Tangerang No.2 tahun 2008 tentang “Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Tangerang, pada pokoknya menyebutkan bahwa “Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BP2T) adalah unsur pendukung tugas Kepala Daerah dalam pelaksanaan bidang pelayanan perizinan yang bersifat lintas sektor;

Bahwa oleh karena Tergugat IV bukan Dinas Tata Bangunan, maka bukanlah *Persona Standi In Judicio*, karenanya gugatan Penggugat Error in persona dan untuk itu gugatan para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

### 3. Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*);

Bahwa dalam gugatan para Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum atas tanah a quo, hal tersebut sebagaimana pada gugatan halaman 6 butir 13,

Hal. 31 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana hubungan hukumnya dengan Kurnia, Cs bukan dengan para Penggugat, dimana Kurnia Cs dalam hal ini tidak melakukan gugatan;

Bahwa oleh karena para Penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum kepada para Tergugat berarti tidak ada dasar hukumnya dalam gugatan tersebut;

Oleh karena antara para Penggugat dengan para Tergugat tidak ada dasar hukum, maka tidak ada pula pertentangan hukum antara para Penggugat dengan para Tergugat, sehingga tidak beralasan hukum para Penggugat menggugat para Tergugat apalagi terhadap Tergugat IV. Dengan demikian demi hukum sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). (Vide putusan Mahkamah Agung No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 jo putusan Mahkamah Agung No.962 K/Pdt/1995 tanggal 17 Desember 1995);

#### **4. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);**

Bahwa dalam gugatan para Penggugat halaman 6 butir 13 mengatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membangun diatas, tanah milik Kurnia dan para Penggugat, sehingga Kurnia melaporkan ke Polisi;

Berdasarkan hal tersebut berarti gugatan para Penggugat kurang pihak, karena perbuatan melawan hukumnya dilakukan diatas tanah milik Kurnia, tetapi dalam gugatan ini Kurnia tidak sebagai pihak Penggugat, padahal seharusnya Kurnia yang berkepentingan terhadap tanah a quo. Seharusnya Kurnia dalam hal ini sebagai salah satu pihak Penggugat. Oleh karena Kurnia tidak sebagai pihak Penggugat, maka gugatan para Penggugat kurang pihak dan sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **5. Gugatan Para Penggugat Prematur :**

Bahwa dalam gugatan para Penggugat telah menempatkan Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten

Hal. 32 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010





Tangerang sebagai Tergugat IV dikarenakan agar tidak menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (vide gugatan halaman 11 butir 20 point 4). Artinya Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Tangerang memang belum menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), oleh karena Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Tangerang belum mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan di atas tanah a quo, berarti Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Tangerang belum melakukan tindakan hukum atas penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dengan demikian Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Tangerang melahirkan akibat hukum karena belum mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);

Berdasarkan uraian tersebut oleh karena Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Tangerang belum mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas tanah aquo, sedangkan dalam hal ini oleh para Penggugat Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Tangerang ditempatkan selaku Tergugat IV, berarti penempatan Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Tangerang selaku Tergugat IV adalah Prematur;

**6. Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak Memenuhi Syarat untuk Mengajukan Gugatan Karena Bersifat Umum;**

Bahwa surat kuasa khusus para Penggugat tidak memenuhi syarat- syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum. Ini tidak diperkenankan sebagaimana ditetapkan dalam pasal 7 ayat (1) Undang-undang No.20 tahun 1974 (LN. tahun 1974 No.20) pasal 199 ayat (1) *Rechtsreglement Butengewesten* (LN tahun 1927 No.227) dan pasal 7 Undang-undang Darurat No.1 tahun 1951 (LN. tahun 1959 No.9) (perhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 19 Januari 1959 No.02 tahun 1959 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 30 Juli 1962 No.05 tahun 1962 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 23 Januari 1971 No.01 tahun 1971); Disamping itu dipertegas juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.6 tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 yang menyatakan : “ *Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh*

Hal. 33 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak berperkara kepada Badan-badan peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut :

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

- a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya”;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 363/Pdt.G/2008/PN.TNG. tanggal 28 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi para Tergugat tersebut;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp.2.391.000,- (dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Hal. 34 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusannya No. 100/Pdt/2009/PT.BTN. tanggal 17 Desember 2009 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat tersebut di atas ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Juli 2009 No.363/Pdt.G/2008/PN.TNG. yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADI**

## **LI SENDIRI :**

### **I. DALAM EKSEPSI :**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Juli 2009 No. 363/Pdt.G/2008/PN.TNG, dimohonkan banding tersebut;

### **II. DALAM PROVISI :**

- Menolak gugatan Provisionil para Pembanding semula para Peng- gugat tersebut ;

### **III. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan para Pembanding semula para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa para Penggugat adalah pemilik-pemilik yang sah atas Tanah Hak Milik Adat yang terletak di Desa Cibogo Kecamatan Cisauk, Tangerang dengan total luas keseluruhan  $\pm 19.546 \text{ m}^2$  (sembilan belas ribu lima ratus empat puluh enam meter persegi), dengan perincian sebagai berikut :
  - = Milik Penggugat I (JUDY HANDRI UTAMI) berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :
    - a. Pesil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.1689, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :
      - Sebelah Utara : tanah milik Dewi Anggraeni A;
      - Sebelah Timur : tanah milik PT.

Hal. 35 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Evans

Handrata A;

Sebelah Barat : tanah milik PT.

FADECO;

b. Persil No.75 a II Blok.006 Kohir No.C.1043 seluas  $\pm 835 \text{ m}^2$  (delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Dewi anggraeni A;

Sebelah Timur : tanah milik PT.FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Evans Handrata A;

Sebelah Barat : PT. FADECO.

= Milik Penggugat II (DEWI ANGGRANI A) berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.755, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Fadil Tajudin;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Judy Handri Utami;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

b. Persil No.75 a II Blok.006 Kohir No.C.1294 seluas  $\pm 1.320 \text{ m}^2$  (seribu tiga ratus dua puluh meter persegi), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Harris Gamaliel Sunjaya;

Sebelah Timur : tanah milik PT.FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Judy Handri Utami;



Sebelah Barat : tanah milik PT.  
FADECO.

= Milik Penggugat III (DR. HANDRATA AMANSJAH),  
berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.1105,  
seluas  $\pm 2.755 \text{ m}^2$  (dua ribu tujuh ratus lima  
puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Evans  
Handrata A;

Sebelah Timur : tanah milik PT.  
FADECO;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : tanah milik PT.  
FADECO;

= Milik Penggugat IV (EVANS HANDRATA AMANSJAH),  
berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.395,  
dengan luas tanah  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus  
empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Judy  
Handri Utami;

Sebelah Timur : tanah milik PT.  
FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Firmansyah  
S;

Sebelah Barat : tanah milik PT.  
FADECO;

b. Persil No.75 a II Blok.006 Kohir No.C.215,  
dengan luas tanah  $\pm 1.936 \text{ m}^2$  (seribu sembilan  
ratus tiga puluh enam meter persegi), dengan  
batas-batas:

Sebelah Utaraa : tanah milik Judy Handri  
Utami;

Sebelah Timur : tanah milik PT.FADECO;

Sebelah Selataan : tanah milik Dewi  
Anggraeni A;



Sebelah Barat : PT. FADECO.

= Milik Penggugat V (FIRMANSYAH SUNJAYA) berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.1529, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Evan

Handrata A;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Venty Susilowati S;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

= Milik Penggugat VI (BENNY SUNJAYA) berupa tanah Hak Milik Adat, masing-masing :

a. Persil No.75 a Blok .006 Kohir No.C.1528, seluas  $\pm 2.540 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik

Firmansyah S;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO;

Sebelah Selatan : tanah milik Venty Susilowati S;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO;

3. Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat;
4. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk menyerahkan tanah tersebut di atas kepada para Penggugat dalam keadaan baik, bebas dari segala beban dan kosong;
5. Menghukum Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding I

Hal. 38 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk mentaati dan mematuhi putusan Pengadilan;

6. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah);

7. Menolak gugatan para Pembanding semula para Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat 1/Terbanding I pada tanggal 11 Januari 2010 Tergugat II/Terbanding II tanggal 11 Januari 2010 dan Tergugat III/Terbanding III tanggal 27 Januari 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat 1/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 20 Januari 2010 tanggal 19 Januari 2010 dan tanggal 28 Januari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Januari 2010, Tergugat II/Terbanding II tanggal 21 Januari 2010 dan Tergugat III/Terbanding III tanggal 08 Pebruari 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi I No.363/Pdt.G/2008/PN.TNG dan II No.363/Pdt.G/2008/PN.TNG dan III No.363/Pdt.G/2008/PN.TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 02 Pebruari 2010, tanggal 04 Pebruari 2010 dan tanggal 19 Pebruari 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Pembanding yang masing-masing pada tanggal telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat 1/Terbanding I pada tanggal 25 Pebruari 2010, Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 25 Pebruari 2010 dan tanggal 25 Pebruari 2010 diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Tangerang masing-masing pada tanggal 04 Maret

Hal. 39 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010, tanggal 04 Maret 2010 dan tanggal 04 Maret 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

## **Alasan Pemohon Kasasi I :**

- JUDEX FACTI PENGADILAN TINGGI BANTEN TELAH SALAH MENERAPKAN HUKU/MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU DENGAN TIDAK MEMBERI PERTIMBANGAN/MEMBERI PERTIM- BANGAN TIDAK SEMPURNA (*Onvoldoende Gemotieveerd*);
- Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I keberatan atas pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi Banten karena salah dalam menerapkan hukum dengan tidak memeriksa, meneliti dan mencermati berkas perkara;
- Bahwa terhadap pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Tinggi Banten halaman 18 alinea 1 yang menyatakan sebagai berikut :

*"..... Sehingga alasan itu tidak cukup kuat, karena para Pembanding masing-masing mempunyai Akte Jual Beli dengan penunjukan persil dan No Kohir tanah milik adapt yang jelas";*

1. Bahwa Akte jual beli bukan merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 (2) C Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, dijelaskan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti yang kuat adalah sertifikat tanah yang di keluarkan secara sah oleh Badan Pertanahan Nasional;
3. Bahwa Akte jual beli para Termohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat hanyalah merupakan

Hal. 40 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



persetujuan perdata untuk memperjanjikan suatu obyek keperdataan, sementara itu, kohir dari tanah tersebut merupakan bukti pembayaran pajak, bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah, sehingga terhadap hal tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang melakukan pemeriksaan setempat untuk melakukan pemeriksaan terhadap Objek sengketa;

4. Bahwa akan tetapi berdasarkan pemeriksaan setempat di peroleh fakta hukum dan di catat berdasarkan berita acara pemeriksaan setempat tanggal 14 Juli 2009, TERBUKTI bahwa para Termohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat tidak dapat menunjukan letak dari masing-masing obyek tanah sengketa yang di dalilkan sebagai milik para Termohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat sesuai dengan Akte Jual Beli nya tersebut;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut judex facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah salah dalam penerapan Hukum dengan tidak cukup dipertimbangkan/tidak sempurna pertimbangan hukumnya sehingga oleh karenanya harus di batalkan (vide putusan Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970);

- Bahwa terhadap pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Tinggi Banten halaman 19 alinea 1 yang menyatakan sebagai berikut :

*".....mengenai point ke 3, ke 4 dan ke 5 oleh karena para Pembanding semula para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka sepatutnya di kabulkan";*

6. Bahwa putusan Majelis Hakim judex facti telah salah dalam menerapkan hukum (vide pasal 30 (1) b UU No.14 tahun 1985 jo UU No.5 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang Mahkamah Agung)

7. Bahwa para Termohon Kasasi/para Pembanding/para

Hal. 41 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



Penggugat maupun saksi- saksi yang di ajukan oleh para Termohon Kasasi/ para Pembanding/para Penggugat yaitu Sdr. Satiri dan Mudin Marjuki kesemuanya tidak dapat menunjukan letak tanah sengketa dan batas- batasnya sebagaimana yang di sebutkan dalam gugatannya, sehingga hal tersebut, TERBUKTI bahwa para Termohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya (*obscuur libel*);

8. Bahwa adapun dalil- dalil para Termohon Kasasi/para Pembanding/ para Penggugat karena tindakan dari Pemohon Kasasi I (Terbanding I/Tergugat I yang telah melakukan persiapan lahan untuk bangunan, sehingga batas- batasnya tidak terlihat lagi adalah dalil yang mengada- ada (*Irelevant*), Quod Non, Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I melakukan hal tersebut, kenapa pada saat itu tidak ada upaya dari para Termohon Kasasi/para Pembanding /para Penggugat mempertahankan hak subjektifnya dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan dan atau laporan polisi, akan tetapi hal- hal tersebut tidak pernah terjadi, sehingga dengan demikian sebagai hukum para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat di anggap telah menyetujui secara diam- diam (*stil zyewgende toe stemming*) bahwa tanah sengketa merupakan milik dari Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

- Bahwa terhadap diktum judex facti Pengadilan Tinggi Banten halaman 20 butir 2 yang menyatakan sebagai berikut :

"..... menyatakan para Penggugat adalah pemilik- pemilik yang sah atas tanah milik adat.....";

9. Bahwa diktum judex facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah salah dalam penerapan hukum dan melanggar hukum yang berlaku karena Akta Jual Beli hanyalah persetujuan perdata di antara para

Hal. 42 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



pihak;

10. Bahwa semenjak diterbitkannya UU Pokok Agraria disebutkan “...*bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat*” termasuk di dalamnya tanah adat yang menjadi objek sengketa (vide Pasal 2 UU No.5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria);

11. Bahwa apabila seseorang ingin memegang hak atas tanah, maka harus mengajukan permohonan penunjukan pemegang hak atas tanah, dengan cara pendaftaran, guna di terbitkan sertifikat atas nama Pemohon yang tercatat dalam register tanah di Badan Pertanahan Nasional. (Vide Pasal 19 (1) dan (2) C Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria);

12. Bahwa sertifikat di samping sebagai bukti kepemilikan juga di cantumkan mengenai pengukuran, pemetaan dan pembukuan (Pasal 19 (2) a UU No.5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria);

13. Bahwa oleh karena di dalam fakta persidang, gugatan Termohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat hanya berdasarkan Akta Jual Beli, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri mengadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 14 Juli 2009, akan tetapi pada saat pemeriksaan setempat, para Termohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat tidak menunjukan batas-batas dan letak tanah sengketa, sehingga gugatan tentang kepemilikan tanah tersebut *obscur libele*, maka oleh Pengadilan Negeri dalam putusannya gugatan tidak dapat di terima;

14. Bahwa berdasarkan hal tersebut dapat di simpulkan bahwa putusan judex facti salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (vide pasal 30 b

Hal. 43 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



Undang-undang No.14 tahun 1985 jo UU No.5 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang Mahkamah Agung) sebagai hukum harus di nyatakan batal;

- Bahwa terhadap diktum judex facti Pengadilan Tinggi Banten halaman 22 alinea butir 3 yang menyatakan sebagai berikut :

*"Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat";*

15. Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi butir ke 3 telah menyatakan "*Terbanding I dan Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat*", akan tetapi ternyata di dalam pertimbangan hukumnya tidak di uraikan kriteria perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 BW) apakah yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I selain dari pada itu, juga tidak di pertimbangkan mengenai ganti kerugian sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, sehingga putusan tersebut harus di kesampingkan karena tidak dapat di kwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya harus di batalkan (vide putusan Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970);

16. Bahwa berdasarkan alasan- alasan hukum tersebut dan setelah mencermati dengan seksama uraian fakta- fakta yang di dasarkan pada alat- alat bukti yang sempurna (*volledige bewijs*), terbukti judex facti Pengadilan Tinggi Banten dalam mengadili perkara a quo telah salah dalam menerapkan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf (b) UU No.14 tahun 1985 jo UU No.5 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-undang Mahkamah Agung, oleh karenanya putusan PengadilanTinggi Banten No.100/PDT/2009 PT.BTN tertanggal 17 Desember

Hal. 44 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010





2009, sebagai hukum TIDAK DAPAT DIPERTAHANKAN DAN HARUS DIBATALKAN;

17. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, No.363/Pdt.G/2008/PN.TNG tertanggal 28 Juli 2009 dengan amar putusan gugatan tidak dapat diterima, TEPAT DAN BENAR, telah sesuai hukum dalam mengadili, serta telah memenuhi rasa keadilan, sehingga sebagai hukum, putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut demi hukum, PATUT UNTUK DIKUATKAN;

18. Bahwa apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Negeri (vide pasal 50 (2) UU No.14 tahun 1985 jo UU No.5 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang Mahkamah Agung ;

19. Bahwa oleh karena para Termohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, harus dihukum untuk membayar biaya perkara (vide pasal 181 HIR);

**Alasan Pemohon Kasasi II :**

**1. BAHWA JUDEX FACTI DI DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA MENGANDUNG PERTIMBANGAN YANG KONTRADIKTIF ATAU SALING BERTENTANGAN :**

Bertentangan antara Pertimbangan dengan Pertimbangan :

Judex facti Pengadilan Tinggi Banten dalam pertimbangan hukumnya, yang dimuat dalam halaman 10 angka 1 s/d 4 menyebutkan sebagai berikut :

1. *Bahwa benar Turut Terbanding, semula Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) telah menjual tanah miliknya kepada para Penggugat;*
2. *Bahwa pada saat transaksi atau pembelian tanah a quo dari masyarakat, Tergugat II selaku pembelinya diwakili oleh Turut Tergugat I selaku*

Hal. 45 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



*Direktur Perseroan, yang kemudian dilanjutkan oleh Turut Tergugat II yang juga selaku Direktur Perseroan (bukti PT.14 dan PT-15);*

3. *Bahwa menurut bukti PT-14 Presiden Direktur PT. Ustraindo, pada waktu itu 14- 1985 adalah Praptono Honggopati Tjitrohupoyo. Sedangkan sejak tahun 1985, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I. Ir. Bondan Gunawan adalah Direktur dari PT. Ustraindo;*
4. *Bahwa menurut bukti PT-15 Turut Terbanding II adalah Dadang Roescono adalah juga Direktur PT. Ustraindo hingga tahun 1990;*

Dari pertimbangan hukum tersebut diatas, khususnya pertimbangan hukum dalam angka 1 dengan angka 2 nampak dengan jelas bahwa pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Tinggi Banten satu sama lain sangat bertentangan;

Adapun pertimbangan yang saling bertentangan tersebut adalah : disatu pihak (angka 1) mengatakan bahwa Tanah a quo adalah milik Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, di lain pihak (angka 2) mengatakan bahwa Tanah a quo tersebut adalah Milik Tergugat II, dimana pada saat pembelian tanah a quo dimaksud dari masyarakat, Tergugat II selaku pembelinya diwakili oleh Turut Tergugat I (Ir. Bondan Gunawan) dan Turut Tergugat II (Dadang Roescono);

Fakta hukum persidangan membuktikan bahwa tanah a quo dimaksud adalah milik Tergugat II yang dibeli dari masyarakat, dimana pada saat pembeliannya Tergugat II diwakili oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Disisi lain, judex facti Pengadilan Tinggi Banten dalam pertimbangan hukumnya halaman 15 angka 21, yang menyebutkan sebagai berikut :

*Bahwa Tanah Sengketa pada mulanya dibeli dari*



masyarakat ada yang dibeli oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I untuk PT. Ustraindo, tetapi ada yang dibeli untuk sendiri, demikian juga yang dibeli oleh Terbanding II semula Turut Tergugat II yang dibeli untuk PT. Ustraindo ada yang dibeli untuk sendiri, akan tetapi yang dibeli oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan yang dibeli oleh Terbanding II semula Turut Terbanding II karena berdekatan letaknya telah diklaim oleh PT. Ustraindo dan PT. HIPI sebagai miliknya dengan alasan pembelian dilakukan oleh PT. Ustraindo karena yang melaksanakan adalah Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II adalah para Direktur dari PT. Ustraindo, sehingga tanah sengketa adalah milik PT. Ustraindo, akan tetapi hal ini telah disangkal oleh para Turut Terbanding dalam jawabannya, dan hal ini telah diperkuat oleh keterangan Kepala Desa Cibogo Kecamatan Cisauk, dalam Surat Keterangan tanggal 5 Oktober 2006 (bukti PP-10) tanggal 12 Maret 2003 (bukti PP-12) dan tanggal 12 Oktober 2006 (bukti PP-13) yang menerangkan bahwa :

- a) Fisik dan Kepemilikan tanah tersebut saat ini benar masih ada sesuai dengan nama pemilik dari rincian AJB tersebut diatas (yaitu atas nama Turut Tergugat I);
- b) Tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa;
- c) Tanah tersebut tidak pernah dijual belikan;
- d) Tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg;
- e) Tanah tersebut belum disertifikatkan;

Dari pertimbangan hukum tersebut diatas, jelas sekali bahwa pertimbangan hukumnya mengandung kontradiksi dan sangat menyesatkan, disatu pihak judex facti mengatakan bahwa ada yang dibeli untuk sendiri para Turut Terbanding (Turut Tergugat I dan



II), ada juga yang dibeli untuk Tergugat II (PT. Ustaindo);

Pertimbangan tersebut sangat kontradiktif dan sangat menyesatkan karena tidak menjelaskan dengan bukti- bukti yang cukup, mana yang dibeli sendiri untuk kepentingan para Turut Terbanding (semula Turut Tergugat I dan II), dan mana yang dibeli untuk kepentingan Tergugat II (PT.Ustraindo);

Bahwa fakta hukumnya dipersidangan terbukti, bahwa tanah aquo yang dipersalahkan tidak lain adalah tanah milik Tergugat II (PT. Ustraindo) sebagaimana tersebut dari akta- akta jual beli yang disampaikan dalam persidangan, dan bukannya tanah milik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (bukti PT-1 s/d PT-26);

Bahwa berdasarkan fakta hukum persidangan Tergugat II tidak pernah menjual tanah a quo kepada para Penggugat;

Bahwa pertimbangan yang mengandung kontradiksi, pada dasarnya dianggap tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci, sehingga cukup alasan menyatakan putusan yang dijatuhkan melanggar asas yang digariskan pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 ayat (1) RBG dan Pasal 19 Undang-undang No.4 tahun 2004. Demikian penegasan yang terkandung dalam putusan Mahkamah Agung Nomor : 3538 K/Pdt/1984 tanggal 3 Pebruari 1986;

2. BAHWA JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN HUKUM

PEMBUKTIAN :

a) *Judex facti telah salah menerapkan hukum pembuktian, khususnya penilaian terhadap bukti berupa AKTA OTENTIK;*

- Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum pembuktian, khususnya penilaian terhadap bukti berupa Akta Otentik;

Hal. 48 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



Bahwa Tergugat II adalah selaku pemilik Tanah Aquo yang dibeli dari masyarakat melalui pembebasan tanah yang kemudian dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini Camat;

Judex facti sama sekali tidak mempertimbangkan bukti kepemilikan tanah aquo berupa Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat II. Akta Jual Beli Asli ada pada pihak Tergugat II, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh judex facti;

Seharusnya judex facti mempertanyakan Mengapa Jual Beli tanah aquo antara Turut Tergugat II (Sdr. Dadang Roescono) dengan para Penggugat bisa terjadi, sementara Asli Akta Jual Beli dari pemilik asal (dari masyarakat kepada Tergugat II (PT.Ustraindo) yang dalam hal tersebut diwakili oleh Sdr. Dadang Roescono (Turut Tergugat II) masih berada pada Tergugat II, dan Tergugat II tidak pernah merasa menjualnya kepada para Penggugat;

b) *Bahwa judex facti tidak mempertimbangkan keberatan atau tanggapan Tergugat atas bukti- bukti yang sampaikan Penggugat;*

Bahwa judex facti sama sekali tidak mempertimbangkan tanggapan Pemohon atas bukti- bukti Termohon yang telah disampaikan dalam persidangan;

Bahwa sesuai dengan permintaan dan perintah judex facti, tanggapan atas bukti- bukti yang disampaikan oleh para pihak baik berupa bukti tulisan maupun keterangan saksi agar disampaikan dalam kesimpulan;

Bahwa Pemohon kasasi telah menanggapi dengan menyatakan keberatan dan menolak atas bukti- bukti yang disampaikan oleh Termohon Kasasi

Hal. 49 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik terhadap bukti tulisan maupun terhadap keterangan saksi, kesemuanya itu telah Pemohon Kasasi sampaikan didalam kesimpulan sesuai dengan perintah dan permintaan judex facti;

Namun demikian, ternyata judex facti sama sekali telah tidak mempertimbangkan tanggapan dan keberatan Pemohon Kasasi atas bukti- bukti yang disampaikan oleh Termohon Kasasi dimaksud; Bahwa dengan telah tidak dipertimbangkannya keberatan dan tanggapan Pemohon Kasasi atas bukti yang disampaikan oleh Termohon Kasasi tersebut, mengakibatkan bahwa judex facti telah keliru didalam menilai fakta hukum persidangan;

Bahwa kenyataannya terhadap bukti- bukti yang telah Pemohon Kasasi tanggapi dan Pemohon Kasasi tolak karena tidak ada hubungannya dengan perkara a quo, ternyata telah dijadikan bukti oleh judex facti dalam memberikan pertimbangan hukumnya untuk membenarkan dalil- dalil Termohon kasasi, dengan sama sekali tidak mempertimbangkan tanggapan dan keberatan Pemohon Kasasi atas bukti dimaksud;

Bahwa kenyataannya judex facti sama sekali tidak melakukan penilaian atas kebenaran bukti- bukti yang disampaikan oleh Termohon Kasasi;

Adapun beberapa bukti yang Pemohon kasasi sampaikan akan tetapi sama sekali tidak dipertimbangkannya adalah :

- a) Bukti PT-10, berupa Akta Jual Beli No.1261/JB/AGR/1989 tanggal 24 Oktober 1989 ;
- b) Bukti PT-11, Akta Jual Beli No.1263/JB/AGR/1989 tanggal 24 Oktober 1989;
- c) Bukti PT-12, Akta Jual Beli No.1260/JB/AGR/1989 tanggal 24 Oktober 1989;
- d) Bukti PT-13, Copy Akta Jual Beli No.1262/JB/AGR/1989 tanggal 24 Oktober 1989;

Hal. 50 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010

#### Disclaimer

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





Bukti- bukti dimaksud adalah bukti Asli dari akta jual beli dimaksud, seharusnya judex facti Pengadilan Tinggi Banten melakukan penilaian dan memberikan pendapatnya tentang bukti asli tersebut. Mana mungkin tanah a quo tersebut beralih melalui jual beli dari Turut Tergugat II kepada para Penggugat, sementara asli akta jual beli tersebut ada pada Tergugat I;

- b) *Judex facti tidak cermat menilai bukti- bukti yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat II ;*

Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi Banten sangat tidak cermat didalam menilai bukti- bukti yang disampaikan oleh para Tergugat, hal tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan hukumnya halaman 18 alinea pertama, yang menyebutkan :

Menimbang : “*bahwa mengenai alasan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam kontra memori bandingnya bahwa Pembanding semula para Penggugat tidak dapat menunjukkan batas- batas yang jelas dari obyek sengketa adalah karena tindakan para Terbanding (Terbanding I dan Terbanding II) semula Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan persiapan lahan untuk dibangun, sehingga batas- batasnya tidak terlihat lagi (meskipun persiapan lahan untuk dibangun, sehingga batas- batasnya tidak terlihat lagi (meskipun telah dihimbau oleh Kepala Desa untuk menghentikan persiapan tersebut) sehingga alasan itu tidak cukup kuat, karena para Pembanding masing- masing mempunyai Akte Jual Beli dengan penunjukan persil dan No Kahir tanah milik adat yang jelas”;*

Bahwa berdasarkan fakta hukum persidangan,



terbukti bahwa data-data tanah yang dijual oleh Turut Terbanding I dan II (semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) adalah sama dengan data tanah yang tercantum dalam Akta jual beli yang dimiliki oleh Tergugat II, khususnya Nomor Persil atau Nomor Kohirnya; Sementara itu dari hasil pemeriksaan bukti-bukti serta persidangan di tempat, terbukti bahwa tanah a quo yang dimaksud oleh Penggugat dengan Nomor Kohir yang sama, luasnya berbeda. Sedangkan para Penggugat menunjuk pada tanah dan persil milik Tergugat II. Dengan demikian jelas berbeda dan bahkan tidak jelas letaknya dimana;

Dari persidangan di tempat serta pemeriksaan bukti-bukti, telah terbukti bahwa luas tanah yang tercantum dalam akta jual beli milik Penggugat, khusus yang dibeli dari Turut Tergugat I, luasnya sama yaitu masing-masing 2.540 m<sup>2</sup>. Luas tanah tersebut ternyata diperoleh dari penggabungan (9) sembilan persil dijumlahkan dan dibagi rata menjadi 7 (tujuh) persil tanah masing-masing 2.540 m<sup>2</sup>. Sedangkan berdasarkan Nomor Persil yang ditunjukan oleh para Penggugat sesuai buku tanah yang ada tidak ada yang luasnya 2.540 m<sup>2</sup>;

Berdasarkan pembukti tersebut, ternyata akta jual beli yang dimiliki oleh para Penggugat yang diperoleh berdasarkan pembelian dari Turut Tergugat I (Ir. Bondan Gunawan) akta jual belinya Bodong karena tidak jelas luas serta letak tanahnya;

- c) *Judex facti sama sekali tidak cermat dalam menilai bukti yang disampaikan oleh Tergugat, khususnya kwitansi pembelian tanah dari masyarakat;*

Bahwa judex factii benar-benar keliru dalam



menilai fakta hukum berupa bukti pembayaran tanah aquo;

Judex facti Pengadilan Tinggi Banten sama sekali tidak mempertimbangkan bukti pembayaran atas pembelian tanah a quo yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II (PT.Ustraindo) yang dibayarkan kepada masyarakat setempat; Demikian halnya dalam fakta hukum persidangan tidak pernah terbukti bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (Ir. Bondan Gunawan serta Dadang Roescono) adalah pemilik yang sebenarnya dari tanah aquo. Yang terbukti adalah bahwa PT. Ustraindo adalah pemilik tanah a quo dan kemudian dijual kepada PT. Harapan Inti Persada (Tergugat I) ;

3. Bahwa Judex Facti telah melanggar Azas Putusan harus memuat dasar alasan yang jelas dan rinci sebagaimana diatur dalam Pasal 178 (1) HIR;

a) Bahwa judex facti didalam menjatuhkan putusannya tidak didasarkan pada pertimbangan yang jelas dan cukup (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement*);

Judex facti dalam putusannya yang dimuat dalam pertimbangan hukumnya halaman 10 s/d 19, yang pada intinya sebagai berikut :

- Judex facti langsung menyimpulkan bahwa terbukti bahwa Penggugat adalah memiliki tanah a quo tanpa memberikan pertimbangan dan pendapat hukumnya apakah jual beli antara para Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut sah atau tidak menurut hukum;
- Judex facti sama sekali tidak memberikan pendapat hukumnya tentang apakah para Penggugat adalah telah membeli tanah dari pihak yang berhak untuk menjual tanah

Hal. 53 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



dimaksud. Padahal Pemohon semula Tergugat II telah mensomiir para Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat telah membeli dari pihak yang berhak menjualnya atau dari pemilik tanah yang sebenarnya;

- Judex facti sama sekali tidak mempertimbangkan dan menilai adanya perbuatan hukum jual beli antara masyarakat setempat dengan Tergugat II (PT. Ustraindo) yang diwakili oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan para penjual tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli, apakah jual beli tersebut sah atau batal demi hukum;

**Alasan Pemohon Kasasi III :**

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Bahwa Pengadilan Tinggi Banten jo Pengadilan Negeri Tangerang (judex facti) tidak berwenang mengadili atau melampaui batas wewenang :

1. Bahwa judex facti keliru dalam penerapan hukum atas tidak diterimanya Eksepsi Pemohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III mengenai EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*obscur libel*) ;

Bahwa para Termohon Kasasi semula para Penggugat pada gugatannya mempermasalahkan tanah obyek sengketa yang diklaim miliknya seluas  $\pm$  19.546 m<sup>2</sup> berdasarkan pada akte jual beli, akan tetapi dalam gugatan pada halaman 2 s/d 4 pada butir 1.1 s/d 1.6 dari para Termohon Kasasi semula para Penggugat yang membeli tanah tersebut hanya menguraikan persil, blok, kahir dan batas-batas atas tanahnya saja, tetapi dalam gugatan para Termohon kasasi semula para Penggugat tersebut tidak menjelaskan alamat (letak) dari tanah yang digugat tersebut, sehingga mengakibatkan objek sengketa tidak jelas letak atau alamatnya dan

Hal. 54 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



gugatan para Termohon Kasasi semula para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libellum*), dari dan oleh karenanya demi hukum serta sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Terlebih lagi dalam semakin jelas dalam gugatan para Termohon Kasasi semula para Penggugat bagian PETITUM, dalam hal mana dibagian PETITUM tersebut TIDAK pernah dan/atau TIDAK ada para Termohon Kasasi semula para Penggugat menyatakan dirinya selaku pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Akte jual beli;

Kemudian tiba-tiba tanpa dasar kepemilikan yang sah menyatakan Pemohon Kasasi I semula Tergugat I dan Pemohon Kasasi II semula Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum. Terlebih lagi Pemohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III tidak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, artinya tidak ada hubungan hukum antara para Penggugat dengan Pemohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III. Dengan demikian jelaslah bahwa antara Posita dengan petitum tidak selaras/bertentangan dengan petitum- petitumnya, maka gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (lihat Yurisprudensi Mahkamah Agung No.67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972), maka gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1075 K/Sip/1980 tanggal 8 Desember 1982 menentukan “*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*”;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) :

Para Termohon Kassi semula para Penggugat, Repliknya

Hal. 55 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



menyatakan bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding I/Tergugat I dan Pemohon Kasasi semula Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membangun diatas tanah milik Kurnia dan para Termohon Kasasi semula para Penggugat, sehingga Kurnia melaporkan ke Polisi atas permasalahan tersebut. Artinya Penggugat mempunyai kepentingan terhadap Kurnia dan apabila Kurnia tidak digugat maka dikemudian hari (dalam pelaksanaan eksekusi) Kurnia dapat melakukan *DERDEN VERZET* terhadap perkara a quo. Dengan demikian gugatan tersebut kurang pihak karena perbuatan melawan hukumnya dilakukan diatas tanah milik Kurnia, tetapi dalam gugatan ini Kurnia tidak sebagai pihak, padahal seharusnya Kurnia yang berkepentingan terhadap tanah a quo seharusnya Kurnia dalam hal ini sebagai salah satu pihak dalam gugatan ini, oleh karena Kurnia tidak dimasukan sebagai pihak dalam gugatan ini, maka gugatan para Termohon Kasasi semula para Penggugat, kurang pihak dan sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT PREMATUR;

Bahwa dalam gugatan para Termohon Kasasi semula para Penggugat telah menempatkan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Pemohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III dikarenakan agar tidak menerbitkan sertifikat, artinya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang memang sampai saat ini belum menerbitkan sertifikat, oleh karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang belum mengeluarkan sertifikat di atas tanah a quo, berarti Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang belum melakukan tindakan hukum atas penerbitan tanah objek sengketa, dengan demikian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Hal. 56 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010





Tangerang belum melahirkan akibat hukum karena belum mengeluarkan sertifikat diatas tanah a quo berarti penempatan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Pemohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III, adalah premature,. Oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. GUGATAN PARA TERMOHON KASASI semula PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*);

Bahwa dalam gugatan para Termohon Kasasi semula para Pembanding/para Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum atas tanah a quo, hal tersebut sebagaimana pada gugatan halaman 6 butir 3, dimana hubungan hukumnya dengan Kurnia Cs bukan dengan para Penggugat, dimana Kurnia Cs dalam hal ini tidak melakukan gugatan;

Bahwa oleh karena para Termohon Kasasi semula para Pembanding/para Penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum kepada para Tergugat berarti tidak ada dasar hukumnya dalam gugatan tersebut. Oleh karena sudah tepat Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan para Termohon Kasasi semula para Pembanding/para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). (vide putusan Mahkamah Agung No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, jo Putusan Mahkamah Agung No.962 K/Pdt/1995 tanggal 17 Desember 1995);

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

**Mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I, II, III :**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, bahwa pertimbangan judex facti sudah tepat dan benar, lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersita penghargaan tentang suatu

Hal. 57 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang tentang Mahkamah Agung (Undang-undang No.14 tahun 1985) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.5 tahun 2004;

Bahwa Penggugat-penggugat/para Termohon Kasasi memiliki bukti-bukti yang sah atas kepemilikan tanahnya, batas-batas yang dipersoalkan disebabkan oleh para Tergugat/para Pemohon Kasasi, telah melakukan kegiatan-kegiatan pyisik sehingga mengaburkan batas-batas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : PT. HARAPAN INTI PERSADA INDAH dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I : **PT. HARAPAN INTI PERSADA INDAH**, Pemohon Kasasi II : **PT. USAHA PUTRA INDONESIA**, Pemohon Kasasi III : **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN**

Hal. 58 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010



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

**NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG dan Pemohon Kasasi IV :  
BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN TANGERANG Cq. KEPALA DINAS  
TATA BANGUNAN KABUPATEN TANGERANG** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat untuk  
membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar  
Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan  
Mahkamah Agung pada hari : **Senin, tanggal 29 Nopember  
2010 oleh Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH.** Hakim Agung yang  
ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua  
Majelis, **I Made Tara,SH. dan Prof. Dr. H. Muchsin,SH.** Hakim  
Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam  
sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua  
Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan  
dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera  
Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

**Hakim-Hakim Anggota :**

**K e t u a :**

Ttd/ I Made Tara,SH.

Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.

ttd/ Prof. Dr. H. Muchsin,SH.

ttd/

**Biaya – biaya :**

**Panitera Pengganti :**

1. **M a t e r i**..... Rp. 6.000,-

ttd/

2. **R e d a k s i**.....Rp. 5.000,-

Puteri,SH.MH.

3. **Administrasi Kasasi** Rp.489.000,-

Jumlah..... Rp.500.000,-

-----

-----

**SALINAN**

**UNTUK**

Hal. 59 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010

**Disclaimer**

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



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

R.I.

Panitera

Perdata

MAHKAMAH AGUNG

a.n.

Panitera Muda

SOEROSO ONO,SH.MH.

NIP :

040.044.809.

Hal. 60 dari 46 hal. Put. No.1959  
K/Pdt/2010

**Disclaimer**

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