



**P U T U S A N**  
Nomor 330 K/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PATONI bin NAISAN**, bertempat tinggal di Dusun Ciagem RT. 21/ RW. 04, Desa Jayamakmur, Kecamatan Jayakarta, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suyono Sanjaya, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Veteran Baru Nomor 64, Cinangoh Barat, Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2010, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

1. **BUPATI KEPALA DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN KARAWANG Cq. CAMAT KECAMATAN JAYAKARTA KABUPATEN KARAWANG;**
2. **BUPATI KEPALA DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN KARAWANG Cq. KEPALA DINAS PENDIDIKAN PEMUDA dan OLAH RAGA KABUPATEN KARAWANG Cq. KEPALA DINAS PENDIDIKAN KECAMATAN JAYAKARTA, KABUPATEN KARAWANG**, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada H. Toni Mulyana, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Karawang, Kasubag Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Karawang dan Pelaksana pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Karawang, beralamat di Jalan A. Yani Nomor 1 Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2012;
3. **MENTERI AGAMA REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH DEPARTEMEN AGAMA PROPINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR DEPARTEMEN AGAMA KABUPATEN KARAWANG Cq. KEPALA KANTOR URUSAN AGAMA (KUA) KECAMATAN JAYAKARTA;**
4. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH**

Hal. 1 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



**NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA  
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN  
KARAWANG**, Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/  
Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik bidang tanah terletak di Desa Jayamakmur, Kecamatan Jayakarta, Kabupaten Karawang dengan luas seluruhnya seluas: 7.460 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus enam puluh meter persegi), dengan bukti hak milik berupa sertifikat hak milik Nomor 22/Desa Jayamakmur, gambar situasi Nomor 2615 tanggal 21 Oktober 1987, asal persil konversi dari milik adat Kikitor C Nomor 454 Persil Nomor 130 D/27, atas nama pemegang hak Patoni bin Naisan dan bidang tanah asal hak milik adat C Nomor 455 persil 128 klas 30 seluas: 3.232 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama Patoni bin Naisan (Penggugat) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

1.1. Batas-batas bidang tanah sertifikat hak milik Nomor 22/Desa Jayamakmur sebagaimana gambar situasi Nomor 2615/1987 yaitu sebelah:

Barat berbatasan dengan Jalan raya;

Utara berbatasan dengan tanah sawah Bp. Patoni bin Naisan (Penggugat) asal Hak milik adat Kikitor C Nomor 455 Persil 128 klas 30;

Timur berbatasan dengan tanah Negara;

Selatan berbatasan dengan tanah H. Buchori;

Sedangkan:

1.2. Batas-batas bidang tanah asal hak milik adat Kikitor C Nomor 455 Persil 128 klas 30 yaitu sebelah:

Barat berbatasan dengan tanah SHM. Nomor 22/Desa Jayamakmur;

Utara berbatasan dengan tanah sawah H. Badrudin;

Timur berbatasan dengan tanah Negara;

Selatan berbatasan dengan tanah SHM Nomor 22/Desa Jayamakmur;

Selanjutnya tanah-tanah tersebut disebut sebagai objek sengketa;

Hal. 2 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sekitar tahun 1989 bidang tanah objek sengketa yang bersertipikat Nomor 22/Desa Jayamakmur, gambar situasi Nomor 2615 tanggal 21 Oktober 1987 oleh Penggugat sertipikatnya dijadikan sebagai agunan/ jaminan kredit ke Bank BRI Cabang Karawang, dan selanjutnya bidang tanah objek sengketa yang bersertipikat tersebut serta bidang tanah objek sengketa asal hak milik adat dengan Kikitr C Nomor 455 Persil. 128 klas 30 seluas 3.232 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) sekitar tahun 1991/1992 oleh Penggugat bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut digadaikan kepada sdr. H. Nusin seorang penduduk Tegaldanas Cikarang Kabupaten Bekasi dengan total uang gadai sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan seketika itu bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut digarap seluruhnya oleh sdr. H. Nusin atau kuasanya sebagai pemegang gadai tanah objek sengketa tersebut;
3. Bahwa sekitar tahun 1993/1994 pemegang gadai tanah (sdr.H.Nusin) atas bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut pernah meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan uang gadainya akan tetapi saat itu Penggugat belum mampu untuk mengembalikannya sehingga penggarapan atas bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut terus berlangsung digarap oleh sdr. H.Nusin atau kuasanya;
4. Bahwa bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut ketika digarap oleh Penggugat ditanami padi yang mana setiap tahun 2 (dua) kali musim tanam dan setiap kali musim tanam menghasilkan gabah padi sebanyak 5 (lima) ton padi, sehingga setiap tahunnya dari tanah-tanah sawah (objek sengketa) tersebut menghasilkan gabah padi sebanyak  $2 \times 5 \text{ ton} = 10$  (sepuluh) ton padi dengan harga padi per-ton seharga Rp3.500.000,00 (tiga juta, lima ratus ribu rupiah)/ton), sehingga setiap tahun dari hasil panen padi Penggugat menghasilkan/mendapatkan uang sebanyak  $10 \text{ ton} \times \text{Rp}3.500.000,00 = \text{Rp}35.000.000,00$  (tiga puluh lima juta rupiah);
5. Bahwa sekitar tahun 1995, ketika Penggugat mengetahui diatas bidang-bidang tanah objek sengketa hak miliknya tersebut sedang dibangun untuk perkantoran yaitu untuk kantor Tergugat I (Kecamatan Jayakarta), kantor Tergugat II. (Kantor Pendidikan Kecamatan Jayakarta) dan kantor Tergugat III. (Kantor Urusan Agama Kecamatan Jayakarta) maka mengetahui hal tersebut kemudian Penggugat menanyakan kepada Kepala Desa Jayamakmur yang ketika itu dijabat oleh sdr. Sape'i dengan menanyakan mengapa diatas tanah-tanahnya (objek sengketa) Penggugat dilakukan pengerjaan pembangunan bangunan kantor sedangkan Penggugat tidak

Hal. 3 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013

### 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)



pernah merasa memperjual-belikan atas tanah-tanah (objek sengketa) tersebut dalam bentuk apapun kepada pihak manapun ataupun mengizinkan pembangunan tersebut kepada pihak manapun dan surat atas tanah objek sengketa tersebut (sertipikatnya) masih dalam jaminan di Bank sedangkan untuk bidang tanah objek sengketa yang bersebelahan berupa hak milik adat masih dalam penguasaan Penggugat, atas pertanyaan Penggugat tersebut, Kepala Desa Jayamakmur tidak memberi jawaban ataupun tanggapan sehingga pada akhirnya Penggugat mengatakan kepada Kepala Desa (sdr. Sape'i) tersebut bahwa suatu saat kalau pembangunan kantor tersebut tidak dihentikan akan saya (Penggugat) gugat akan tetapi ternyata pembangunan kantor tersebut terus berlanjut sampai kemudian dipakai sebagai kantor Tergugat I (Camat Kecamatan Jayakarta), kantor Tergugat II (Kantor Pendidikan Kecamatan Jayakarta) dan kantor Tergugat III (Kepala Urusan Agama Kecamatan Jayakarta) sampai dengan sekarang;

6. Bahwa bidang-bidang tanah objek sengketa yang dikuasai dan dimanfaatkan secara tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. berdasarkan hasil pengukuran ulang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Desa Jayamakmur, gambar situasi Nomor 2615/1987 oleh petugas ukur dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karawang (Tergugat IV) pada tanggal 4 Februari 2011 yaitu sebagai berikut:

- 6.1. Penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I yaitu seluas 1.848 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi);

Dan ditambah dengan luas tanah hak milik Penggugat asal hak milik adat Kikitor C Nomor 455 Persil Nomor 128 klas 30 seluas 3.232 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi), jadi seluruh luas yang dikuasai oleh Tergugat I, adalah  $1.848 \text{ m}^2 + 3.232 \text{ m}^2 = 5.080 \text{ m}^2$  (lima ribu delapan puluh meter persegi);

- 6.2. Penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat II, yaitu seluas 876 m<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi);

- 6.3. Penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat III, yaitu seluas 392 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi);

7. Bahwa sekitar tahun 2008, Penggugat pernah diundang oleh Tergugat I. (Camat Kecamatan Jayakarta), yang mana maksud undangan dari Tergugat I tersebut yaitu meminta kesediaan Penggugat untuk menjual sebagian tanah objek sengketa (yang telah bersertipikat) untuk dibeli dan akan digunakan bangunan Kantor Polsek Jayakarta, namun Penggugat

Hal. 4 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



tidak bersedia apabila tanahnya tersebut hanya dibeli sebagian saja akan tetapi Penggugat bersedia menjual apabila seluruh luas tanah yaitu seluas 7.460 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana dalam sertifikat dan yang berasal dari asal milik adat, Kikitor C Nomor 455 Persil 128 kelas 30 yaitu seluas 3.232 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) dibayar seluruhnya ;

8. Bahwa selanjutnya atas penguasaan bidang-bidang tanah objek sengketa hak milik Penggugat secara sepihak oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah beberapa kali diupayakan musyawarah, yang mana musyawarah tersebut atas prakarsa dari Tergugat I, namun tidak ada titik temu kesepakatan mengenai harga, bahkan Tergugat I mengatakan bahwa Tergugat I telah memiliki bukti hak berupa sertifikat hak pakai yang diterbitkan oleh Tergugat IV;
9. Bahwa karena hal tersebut tidak tercapai kesepakatan maka sampai sekarang diatas tanah yang dimohon Tergugat I. tersebut tidak bisa direalisasikan untuk dibangun gedung Kantor Polsek Jayakarta;
10. Bahwa pada tahun 2010 untuk tanah objek sengketa yang telah bersertipikat (Nomor 22/Desa Jayamakmur) sebagian kecil bidang tanah oleh Penggugat telah dijual kepada nyonya Unayah seluas 636 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh enam meter persegi) dan kepada nyonya Hajjah Cicin Cahyana seluas 636 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh enam meter persegi) dari luas seluruhnya 7.460 m<sup>2</sup> (tujuh ribu, empat ratus, enam puluh meter persegi), dengan alamat para pembeli yang sama yaitu penduduk dusun Ciagem RT.20/RW.04 Desa Jayamakmur, Kecamatan Jayakarta Karawang dengan Akta-Akta Jual Beli Nomor 273/2010 tanggal 10 Agustus 2010 dan Nomor 274/2010 tanggal 10 Agustus 2010, yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT Kecamatan Jayakarta Kabupaten Karawang, sedangkan sebagian kecil lagi dengan luas sekitar 2.600 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus meter persegi) tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
11. Bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai dan memanfaatkan bidang-bidang tanah objek sengketa hak milik Penggugat sebagai kantor-kantornya dengan cara melawan hukum, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*);
12. Bahwa karena terbukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa, maka untuk menjaga agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka Penggugat

Hal. 5 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karawang cq, majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada juru sita Pengadilan Negeri Karawang untuk meletakkan sita jaminan diatas bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut;

13. Bahwa karena Tergugat IV telah menerbitkan sertipikat hak pakai atas bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut untuk kepentingan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa didasarkan kepada peraturan yang berlaku maka oleh karenanya perbuatan Tergugat IV tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa, maka dengan demikian produknya yaitu berupa sertipikat tersebut menurut hukum harus dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas bidang-bidang tanah objek sengketa;
14. Bahwa karena penguasaan bidang-bidang tanah objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diketahui sejak tahun 1995 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Karawang tahun 2011 yaitu selama 16 (enam belas) tahun, maka selama itu Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari yang seharusnya diupayakan oleh Penggugat dengan cara menanam padi, sehingga perbuatan Tergugat I., Tergugat II. dan Tergugat III. secara melawan hukum telah merugikan Penggugat, oleh karena itu secara hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng wajib mengganti kerugian kepada Penggugat selama 16 tahun, yang mana apabila diperhitungkan kerugian Penggugat tersebut sebagaimana pada angka 4. di atas yaitu sebesar 16 x Rp35.000.000,00 = Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) yang harus dibayar seketika dan sekaligus setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
15. Bahwa karena gugatan ini disertai bukti-bukti autentik yang tidak bisa dibantah lagi oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Karawang berkenan untuk dapat melaksanakan eksekusi terlebih dahulu dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
16. Bahwa karena terbukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti secara melawan hukum telah menguasai dan memanfaatkan bidang-bidang tanah objek sengketa hak milik Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Karawang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan

Hal. 6 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III menyerahkan bidang-bidang tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban hak apapun dan harus dihukum pula membayar ganti rugi sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat seketika dan sekaligus setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum objek sengketa yaitu tanah dengan bukti hak berupa sertifikat hak milik Nomor 22/Desa Jayamakmur, gambar situasi Nomor 2615 tanggal 21 Oktober 1987 yaitu untuk :
  - a. Tanah objek sengketa yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat I. yaitu seluas 1.848 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi);  
Dan ditambah dengan luas tanah objek sengketa hak milik Penggugat asal hak milik adat seluas 3.232 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) bukti hak C Nomor 455 Persil 128 klas 30, dengan seluruh luas:  $1.848 \text{ m}^2 + 3.232 \text{ m}^2 = 5.080 \text{ m}^2$  (lima ribu delapan puluh meter persegi);
  - b. Tanah objek sengketa yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat II. yaitu seluas 876 m<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi);
  - c. Tanah objek sengketa yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat III. yaitu seluas 392 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) adalah Hak Milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa;
4. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa;
5. Menyatakan sertifikat hak pakai atas nama Tergugat I (Kecamatan Jayakarta), Tergugat II (Dinas Pendidikan Kecamatan Jayakarta) dan Tergugat III (Kantor Urusan Agama Kecamatan Jayakarta) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah-tanah objek sengketa;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Karawang terhadap tanah-tanah objek sengketa tersebut;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menyerahkan tanah-tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa

Hal. 7 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013

#### 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

beban hak apapun seketika dan sekaligus setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) seketika dan sekaligus setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
9. Menyatakan putusan ini pelaksanaannya (eksekusi) dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat I, II

## A. Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Atas Tanah, Sertipikat Hak Pakai Nomor 1 Desa Jayamakmur, tertanggal 13 Juni 2001, dan Surat Ukur tanggal 17 Mei 2001 Nomor 0058/Jayamakmur, tanah tempat dimana berdirinya Kantor Kecamatan Jayakarta dan Kantor Dinas Pendidikan Pemuda dan Olahraga Kecamatan Jayakarta, yaitu bagian dari tanah objek sengketa dalam perkara ini, tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Karawang, tidak tercatat atas nama Tergugat I dan II;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat I, II dan III untuk menyerahkan tanah objek sengketa dengan tidak melibatkan Pemerintah Kabupaten Karawang yang mempunyai Hak Pakai atas tanah tersebut sebagai pihak (Tergugat) adalah gugatan yang kurang pihak;
3. Bahwa karena dengan tidak digugatnya Pemerintah Kabupaten Karawang menurut hukum tidak dimungkinkan pemutusan hubungan hukum antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan tanah objek sengketa, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa begitu pula sesuai dengan dalil gugatan Penggugat dalam poin 2 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat pada tahun 1991/1992 menggadaikan tanah objek sengketa kepada Sdr.H. Nusin, penduduk Tegaldanas Cikarang;

Hal. 8 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



5. Bahwa karena ternyata tanah objek sengketa yang semula digadaikan kepada H. Nusin itu - *quod non*- tetapi saat ini sudah beralih kepada Pemerintah Kabupaten Karawang dan ada dalam penguasaan Tergugat I dan II, seharusnya Penggugat meminta pertanggungjawaban H. Nusin dengan menariknya pula sebagai pihak dalam perkara ini;
6. Bahwa karena H. Nusin sebagai orang terakhir yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek sengketa sebelum tanah objek sengketa beralih kepada Pemda Karawang tidak digugat sebagai pihak dalam perkara ini, lebih-lebih Pemerintah Kabupaten Karawang memperoleh hak pakai atas tanah objek sengketa karena adanya jual beli dengan H. Nusin, maka hal itu telah pula menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak;
7. Bahwa mengenai hal itu bandingkan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang mengatakan: "Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakan orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara";

**B. Gugatan Penggugat Salah Alamat.**

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam petitum poin 5 menuntut (berbunyi):  
"Menyatakan Sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat I (Kecamatan Jayakarta), Tergugat II (Dinas Pendidikan Kecamatan Jayakarta) dan Tergugat III (Kantor Urusan Agama Kecamatan Jayakarta) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah-tanah objek sengketa";
2. Bahwa berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Atas Tanah, Sertipikat Pakai Nomor 1/Desa Jayamakmur atas nama Pemerintah Kabupaten Karawang, gugatan Penggugat (petitum) menuntut dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah-tanah objek sengketa atas nama Tergugat I, II dan III adalah gugatan salah alamat karena tanah objek sengketa tidak tercatat atas nama Tergugat I, II dan III;
3. Bahwa karena gugatan Penggugat menuntut pembatalan hak pakai atas tanah objek sengketa tidak ditujukan kepada yang mempunyai hak pakai atas tanah tersebut, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

**Eksepsi Tergugat IV**

Bahwa gugatan Penggugat menurut Tergugat kurang pihak, karena tidak disertakan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, yang telah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai kepada Pemerintah Kabupaten Karawang (Tergugat I);
- Kepala Desa Jayamakmur, Kecamatan Jayakarta, mengingat terdapat objek sengketa yang berstatus tanah Milik Adat dengan bukti Girik;
- Saudara Sape'i (mantan Kepala Desa Jayamakmur);
- Saudara Nusin pihak penerima gadai dari Penggugat;
- Saudara H. Mahmud Fauzi pihak yang mewakafkan (Wakif) pada Akta Ikrar Wakaf;

Sebagaimana posita gugatan Penggugat;

Sehubungan hal tersebut di atas Tergugat IV, mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Putusan Pengadilan Negeri Karawang telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt/G/2011/PN-Krw tanggal 14 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.070.000,00 (satu juta tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 301/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 18 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang 14 Desember 2011 Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.Krw. yang dimohonkan banding;
- Mengukum Pembanding, semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2010 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 September 2012 sebagaimana ternyata dari

Hal. 10 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013

#### 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

Akta Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt/G/2011/PN.Krw yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 19 September 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah diberitahukan kepada

1. Tergugat I, II, III pada tanggal 2 Oktober 2012;
2. Tergugat IV pada tanggal 28 September 2012;

Kemudian Termohon Kasasi I, II, III, IV/Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 10 Oktober 2012 dan tanggal 15 Oktober 2012;

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

## ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukumnya telah begitu saja mengambil-alih pertimbangan yang menjadi dasar dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang dengan alasan telah meneliti dan mempelajari berkas perkara, tidak terdapat hal-hal baru yang dapat merubah putusan Hakim tingkat pertama;
2. Bahwa apabila benar demikian telah mempelajari dengan seksama serta memperhatikan surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding, maka majelis hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) akan melihat essensi maksud dan tujuan gugatan dari Pemohon Kasasi adalah mengenai penguasaan secara melawan hukum atas bidang-bidang tanah objek sengketa Hak Milik Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan atas dasar bukti hak kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Desa Jayamakmur, gambar situasi Nomor 2615/1987 tanggal 21 Oktober 1987 oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III atas bantuan Termohon Kasasi IV dengan menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Jayamakmur tanggal 13 Juni 2001 dan Buku Tanah Wakaf Nomor 1/Desa Jayamakmur tanggal 27 April 2005, sehingga menyebabkan diatas bidang-bidang tanah

Hal. 11 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



objek sengketa tersebut menjadi tumpang-tindih (*overlap*) yang merugikan Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan sebagai pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut sehingga perbuatan penguasaan bidang-bidang tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa yang menyebabkan Sertipikat Hak Pakai Nomor: 1/Desa Jayamakmur tanggal 13 Juni 2001 dan Buku Tanah Wakaf Nomor: 1/Desa Jayamakmur tanggal 27 April 2005 tersebut cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat atas tanah objek sengketa;

3. Bahwa alasan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III dalam menguasai bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut adalah hasil membeli/melepaskan hak dari orang yang bernama H. Nusin, sedangkan orang tersebut/H. Nusin bukan pemilik atas bidang-bidang tanah objek sengketa tersebut melainkan hanya sebatas hubungan hukum pinjam meminjam uang dengan Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan sebagai peminjam uang dengan jaminan bidang-bidang tanah objek sengketa hak milik Pemohon Kasasi, yang mana pula Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III tidak dapat membuktikan adanya Akta Jual Beli antara H. Nusin dengan Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan, hal mana menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, Pasal 19 dinyatakan bahwa "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria";
4. Bahwa kemudian terkait dengan orang yang bernama H. Nusin tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini oleh Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan karena bukan sesuatu yang wajib sifatnya harus ada dalam suatu gugatan karena gugatan cukup ditujukan kepada yang secara "*feitelijk*" menguasai barang-barang sengketa atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa, hal ini sesuai dengan:
  1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 996 K/Sip/1974, tgl 12-2-1976.

"Sudah tepat gugatan untuk menyerahkan/mengosongkan tanah tersebut ditujukan kepada tergugat asal, kota Madya Palembang, karena secara *feitelijk* tergugat asal yang menguasai tanah perkara". (Perkara tanah-tanah yang berdasarkan keputusan peperda Sumatra Selatan dulu dinyatakan dikuasai oleh Negara dan diserahkan dalam kekuasaan

Hal. 12 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kotamadya), Sumber: Rangkuman Yurisprudensi MA RI II Hukum Perdata Dan Acara Perdata, hlm. 181. Oleh Proyek Yurisprudensi MA;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1072 K/Sip/1982, tgl 01-08-1983.  
"Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa". Sumber: Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi MA RI Tahun 1969 – 2004, hlm. 91. Oleh MA RI 2005;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1826 K/Sip/1984.  
Menurut putusan ini tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitanya dengan kasus perkara yang disengketakan. gugatan cukup ditujukan kepad orang yang secara *feitelijk* atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa. Sumber: Hukum Acara Perdata, hlm. 117. Oleh M. Yahya Harahap, S.H.;
5. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Karawang) telah pula mengesampingkan rasa keadilan yang tidak melindungi hak Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan yang telah menguasai dan memiliki atas bidang-bidang tanah objek sengketa sejak tahun 1987 atas dasar bukti hak kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Desa Jayamakmur, gambar situasi Nomor 2615/1987 tanggal 21 Oktober 1987, jauh sebelum adanya Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Jayamakmur tanggal 13 Juni 2001 dan Buku Tanah Wakaf Nomor 1/Desa Jayamakmur tanggal 27 April 2005, yang mana Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan sebagai pihak yang memiliki, menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa tersebut sampai adanya penguasaan secara melawan hukum oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III yang tidak mencerminkan pemerintahan yang baik yang menyebabkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan mohon kepada Mahkamah Agung RI berkenan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 Juli 2012 Nomor 301/PDT./2012/PT.BDG yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 14 Desember 2011 Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.KRW, selanjutnya menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Patoni Bin Naisan;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Hal. 13 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat objek sengketa pada tahun 1991/1992 digadaikan kepada H. Nusin sebesar Rp25.000.000,00 dan sejak saat itu objek sengketa dikuasai dan digarap oleh H. Nusin atau kuasanya, dan pada tahun 1993/1994 pemegang hak gadai H. Nusin meminta Penggugat untuk menebus objek sengketa akan tetapi dikarenakan Penggugat tidak dapat mengembalikan uang gadai sehingga objek sengketa terus dikuasai dan digarap oleh H. Nusin. Dan pada tahun 1995 Penggugat mengentahui di atas objek sengketa telah dibangun perkantoran oleh Para Tergugat, yang oleh Para Tergugat penguasaan atas objek sengketa tersebut didalilkan berdasarkan perolehan dari H. Nusin. Berdasarkan dari fakta-fakta tersebut terbukti bahwa gugatan Pengugat kurang pihak di mana H. Nusin selaku pemegang hak yang sah (gadai) atau sebagai pemegang hak yang terakhir atas objek sengketa tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatannya, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada 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 apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PATONI bin NAISAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon

Hal. 14 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013

#### 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

Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PATONI bin NAISAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 24 Desember 2013** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H.,M.Hum., dan H. Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Retno Kusriani, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,  
ttd/. H. Hamdi, S.H.,M.Hum.  
tt/d. H. Soltoni Mohdally, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,  
ttd/. Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti  
ttd/. Retno Kusriani, S.H.,M.H.

### Biaya Kasasi:

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

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

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 15 dari 15 Hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2013