



P U T U S A N
Nomor 2763 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DEWI MONITA, bertempat tinggal di Jalan Kemang Dalem IV/ K.27 RT. 003/RW.03 Kelurahan Bangka, Kecamatan Prapatan Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada L. Supandi Suardi, S.H dan kawan, Advokat dari Law Firm L. Supandi Suardi & Partners, beralamat di Kawasan CBD Pluit Blok-B01 Jalan Pluit Selatan Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

1. Hj. MUHANAH;
2. NAUSIN;
3. H. AMIRULOH;
4. Hj. MAWATI;
5. MARUDIN;
6. YUSUF TAHYANI, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Pondok Cabe Raya Rt.005, Rw. 02, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Banten, dalam hal ini seluruhnya memberi kuasa kepada A Yetty Lentari, S.H dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Lentari & Associates yang berkantor di Jalan Margasatwa Barat Cilandak Kko No. 9bLt2 (Aptik Citra Graha Medika), Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2013;
7. H. NAYUDIN (KUDING);
8. Hj. NUNG IPAHA (AYOK);
9. DUI;
10. SIMAN;
11. SANGKAL;
12. PASPUR;

Hal. 1 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. WARSO;
14. SUNAR;
15. NY. LASTRI;
16. SARJONO;
17. JONIH;
18. NY. MARNI, keseluruhannya bertempat tinggal di Jalan Pondok Cabe Raya Rt.005, Rw. 02, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Banten,

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I s/d XVIII/

Para Terbanding I s/d XVIII;

dan

1. NY. SITI FARIDA SYAIFUL, bertempat tinggal di Jalan Kemang Dalam IV/K29, Rt. 003, Rw. 03, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Parapatan, Jakarta Selatan;
2. NY. ROSITA PATTIANSINA, bertempat tinggal di Jalan Maritim No. 4, Rt.001, Rw. 10, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta selatan,

Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I, II/ Turut Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas +/- 3.460 m2 terletak di Jalan Pondok Cabe Raya, RT. 005, RW. 02, Kel. Pondok Cabe Udik, Kec. Pamulang, Tangerang Selatan, Banten, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, a.n. Dewi Monita, gambar situasi No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17538 tanggal 11 Nopember 1992, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 12 Juli 2001;

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Turut Tergugat I (ibu Penggugat) berdasarkan Akta Hibah No. 23/2001 tanggal 03 Juli 2001 yang dibuat oleh Ny. Meilysa Setiawati Sarlan S.H selaku PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang, yang sebelumnya Turut Tergugat I memperoleh tanah dari Turut Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 2378/2881 Pamulang/JBI1992 tanggal 03 Desember 1992 yang dibuat oleh Sri Lestari Roespinoedji S.H selaku PPAT Wilayah Kota Administratif dan sebagian Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa tanah yang seluas +/- 1.730 m², yang merupakan bagian dari tanah seluas +/- 3.460 m², sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, saat ini telah dikuasai, ditempati, dibangun atau didirikan tempat-tempat usaha maupun rumah-rumah oleh Tergugat I s/d VIII, bahkan Tergugat I s/d VIII yang secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri yang merupakan anak-anak atau ahli waris alm, H. Syaian telah menyewa-nyewakan kepada Tergugat IX s/d XVIII secara tanpa hak dan melawan hukum dan tanpa izin dari Penggugat;
4. Bahwa perbuatan Tergugat I s/d XVIII tersebut diatas jelas-jelas telah merugikan hak Penggugat, dikarenakan Penggugat belum bisa menguasai, menempati dan menikmati apa yang sudah menjadi hak milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik;
5. Bahwa perbuatan Tergugat I s/d VIII yang secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, yang telah menguasai, menempati, membangun atau mendirikan tempat-tempat usaha maupun rumah-rumah, bahkan telah menyewa-nyewakan tempat-tempat usaha maupun rumah-rumah tersebut kepada Tergugat IX s/d XVIII, begitupun sebaliknya perbuatan Tergugat IX s/d XVIII yang telah menyewa dari Tergugat I s/d VIII diatas tanah seluas +/- 1.730 m², yang merupakan bagian dari tanah

Hal. 3 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014

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)



seluas +/- 3.460 m², sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, adalah perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa oleh karena Tergugat I s/d XVIII telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya jika Tergugat I s/d XVIII yang secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri segera mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas +/- 1.730 m² kepada Penggugat. Karena itu pula segala bentuk perbuatan sewa-menyewa yang dilakukan antara Tergugat I s/d VIII yang secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan Tergugat IX s/d XVIII diatas tanah seluas +/- 1.730 m², yang merupakan bagian dari tanah seluas +/- 3.460 m², sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan atas perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya jika Tergugat I s/d XVIII diberikan hukuman secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pada saat putusan perkara ini sudah memperoleh kekuatan hukum pasti (*in kracht*) sebagai akibat dari penguasaan dan pemempatan Tergugat I s/d XVIII terhadap tanah tersebut selama 20 tahun dan menghukum Tergugat I s/d XVIII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;
8. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti- bukti yang kuat dan autentik, maka sudah selayaknya jika putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Maka berdasarkan alasan-alasan Penggugat diatas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tanah seluas +/- 1.730 m², yang saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I s/d XVIII yang secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, yang merupakan bagian dari tanah seluas +/- 3.460 m², terletak di Jalan Pondok Cabe Raya RT. 005, RT. 002, Kel. Pondok Cabe Udik, Kec. Pamulang, Tangerang Selatan, Banten, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, Gambar Situasi No. 17538 tanggal 11 November 1992, adalah tanah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I s/d XVIII telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
4. Menyatakan batal demi hukum semua bentuk sewa-menyewa tempat-tempat usaha maupun rumah-rumah yang dilakukan antara Tergugat I s/d VIII yang secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan Tergugat IX s/d XVIII diatas tanah seluas +/- 1.730 m², yang merupakan bagian dari tanah seluas +/- 3.460 m², sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 17321 Pondok Cabe Udik, gambar situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992;
5. Menghukum Tergugat I s/d XVIII atau siapapun yang mendapatkan hak dari tanah yang berasal dari tanah tersebut, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas +/- 1.730 m², yang merupakan bagian dari tanah seluas +/- 3.460 m², sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, gambar situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992, dan jika Tergugat I s/d XVIII membangkang, supaya dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat secara paksa dengan menggunakan alat Negara;
6. Menghukum Tergugat I s/d XVIII secara tanggung renteng supaya membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pada saat putusan perkara ini sudah memperoleh kekuatan hukum pasti (*in kracht*);
7. Menghukum Tergugat I s/d XVIII secara tanggung renteng supaya membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;

Hal. 5 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I s/d XVIII untuk membayar biaya perkara;
10. Menghukum Turut Tergugat I dan II supaya mentaati putusan perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpandangan lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi :

1. Mengenai surat gugat objek dan subyek gugatan;
 - Bahwa Penggugat dalam surat gugat tertanggal 04 Februari 2013, telah di rubah pada tanggal 15 Mei 2013 tanpa di cabut dan ditarik terlebih dahulu, tidak dibenarkan;
 - Bahwa HIR tidak mengatur perihal menambah dan atau mengurangi gugat, dalam hal mengenai penambahan dan atau mengurangi gugat diatur dengan surat edaran Mahkamah Agung dengan putusan tertanggal 20 Oktober 1976 No. 447 K/Sip/1976;
 - Bahwa gugatan tidak berdasar undang-undang harus ditolak, setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;
2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tentang duduk perkara angka (1):
 - Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas ± 3.460 m² terletak di Jalan Pondok Cabe Raya Rt.005 Rw.02 Kel. Pondok Cabe, Kec. Pamulang Tangerang Selatan Banten sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1732 / Pondok Cabe Udik an. Dewi Monita Gambar Situasi No. 17358 tanggal 11 November 1972, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 12 Juli 2001;
 - Bahwa gugatan tidak jelas objek tanah terperkara tidak menunjuk batas-batas, tanah milik siapa yang akan di gugat :
 - ⇒ Sebelah Utara berbatasan dengan tanah siapa;
 - ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah siapa;
 - ⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan tanah siapa;



⇒ Sebelah Timur berbatasan dengan tanah siapa;

Objek gugatan tidak jelas harus ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

- Gugatan Kabur (*obscour libel*);
- Gugatan kabur, dalil gugatan dengan ini mengajukan gugatan terhadap Hj. Munhanah, Nausin, H. Amiruloh, Hj Mawati Marudi, Yusuf Tahyani, H.Nayudin (Kuding);
- Bahwa gugatan waris diwajibkan dengan jelas siapa pewaris dimaksud dengan mencantumkan nama di belakang masing-masing ahli waris;
- Bahwa gugatan sia-sia tidak berkualitas, Tergugat 8 s/d Tergugat 17 tidak ada relevansinya;
- Bahwa surat gugat selain harus menyebutkan dengan jelas Penggugat dan Tergugat serta tempat tinggal para pihak atau di anggap perlu dapat pula disebutkan kedudukan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa prinsip *a-quo* secara hukum dikuatkan yurisprudensi MARI No.938 K/Sip/1971 tanggal 04 Oktober 1972, yang berbunyi "bilamana dalam gugatan, pihak-pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka gugatan tersebut dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Salah Alamat (*absolute competentie*)

- Bahwa para Penggugat dalam gugatan *fundamentum fetendi* point 2 mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh harta tersebut dari Turut Tergugat (1) Ibu Penggugat berdasarkan akta hibah No.23/2001 tanggal 03 Juli 2001 yang dibuat oleh Ny. Meiysa Setiawati Sarlan S.H selaku PPAT Wilayah Kabupaten-Tangerang yang sebelumnya Turut Tergugat 1 memperoleh tanah dari Turut Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 2378/288/Pamulang/JB/1992/tanggal 03 Desember 1992 yang dibuat oleh Sri Lestari Roespioedji, S.H selaku PPAT Wilayah Kota Administratif dan sebagian Kabupaten Tangerang;
- Bahwa gugatan Penggugat mengada-ngada tidak memahami subjek maupun objek gugatan disisi lain Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Turut Tergugat (Ibu kandung Penggugat), bahwa pemberi hibah turut digugat, berdampak gugur Akta Hibah No.

Hal. 7 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23/2001 tanggal 03 Juli 2003 (*dictum* 3 alinea pertama) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- Bahwa Tergugat 1 s/d Tergugat 7 tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;
- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas, dalil gugatan Penggugat poin (3) telah menguasai tanah Penggugat, tanah di mana dan tanah siapa tidak jelas;
- Bahwa tidak benar Tergugat telah mendirikan bangunan secara tanpa hak dan melawan hukum dan tanpa izin Penggugat;
- Bahwa Tergugat membangun diatas tanah warisan milik orang tua Tergugat (1) s/d Tergugat (7) bernama H. Saiyan Bin Mari, sangat tidak berdasar hukum dalil Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dan membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) setiap gugatan, mengada-ngada harus ditolak;
- Bahwa H. Saiyan Bin Mari meninggal dunia selain meninggalkan ahli waris juga meninggalkan warisan bidang tanah dengan Girik C 582 persil 115 D II tidak pernah di ganggu gugat oleh siapapun, ditempati oleh ke-7 (tujuh) anak-anaknya yang masih hidup serta cucu-cucunya sampai saat ini belum pernah di bagi waris;
- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat point 8, tidak berdasar hukum, para penggugat agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah luas 1.730 m²;
- Bahwa gugatan salah alamat dan mengada-ngada maka harus di tolak;

Dalam Kompensi :

1. Bahwa H. Saiyan Bin Mari selama hidupnya memiliki bidang tanah dengan Girik C 582 Persil 115 Kelas D II luas \pm 7.540 m² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Batas Pondok Cabe Udik dengan Pondok Cabe Ilir;
 - Sebelah Selatan : Tanah pak Andi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Raya Pondok Cabe ;
- Sebelah Timur : Tanah Pak Husen, Pak Timbul, Ibu Bidan Nani ;

..... Bukti

T-1;

2. Bahwa H. Saiyan Bin Mari meninggal dunia meninggalkan 10 (sepuluh) orang anak sebagaimana tertuang dalam salinan berita acara Nomor 05/PPPHP/2001/PA.Tgn, Senin tanggal 23 April 2001, Pengadilan Agama TigaraksaBukti

T-2;

3. Bahwa telah meninggal dunia Fatimah binti Nisam (isteri H. Saiyan Bin Mari alm), Hj. Alawiyah binti H. Saiyan, H. Nayudin bin H.Saiyan;

4. Bahwa pada tahun 1996 bagian Girik C 582 Persil 115 Kelas D II dijual kepada : Sukarmin luas 200 m2, kepada Haji Helmi dijual 300 m2 pada tahun 2005 sebelah barat;

5. Bahwa sebahagian Girik C 582 Persil 115 Kelas D II luas 1810 m2, berada di seberang jalan sebelah Barat jalan Raya Pondok Cabe, terkena pembebasan proyek milik bapak Benny Sumampouw, yang kemudian telah diganti oleh Bapak Benny Sumampouw luas 1810 m2 atas nama H. Saiyan Bin Mari tepatnya sebelah Selatan samping Girik C 875 atas nama Simin bin Saman Ketong, dengan batas-batas:

⇒ Sebelah Utara : tanah milik bapak Saiful;

⇒ Sebelah Barat : jalan raya Pondok Cabe;

⇒ Sebelah Selatan : tanah kosong;

⇒ Sebelah Timur : tanah kosong;

setiap tahunnya membayar pajak kepada Negara.....Bukti

T-3;

6. Bahwa tanah dimaksud angka (5) belum pernah dijual belikan kepada pihak manapun sebahagian Girik C 582 persil 115 Kelas D II luas 1810 m2 sebagaimana Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 594/39 Kel. PCU/2013 Kelurahan Pondok Cabe UdikBukti T-4;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai diatas maka Tergugat 1 s/d Tergugat 7 dengan ini memohon kepada Majelis Hakim

Hal. 9 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014

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

Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan membenarkan dalil-dalil eksepsi Tergugat;
- Menolak gugatan Penggugat konpensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara (*verweer ten principale*)

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat mohon segala sesuatu hal yang terurai dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* merupakan dari pokok perkara;
3. Menyatakan sebagai hukum Tergugat (1) s/d Tergugat (7) tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum gugatan salah alamat;
5. Menyatakan sebagai hukum gugatan *obscoor libel*;
6. Menyatakan sebagai hukum *conservatoir beslaag* tidak sah dan tidak berharga;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa H. Saiyan bin H. Mari memiliki 7 (tujuh) orang anak yang masih hidup;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara; atau apabila Majelis Hakim berkehendak lain mohon diberi putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 84/PDT.G/2013/PN.TNG tanggal 10 Desember 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VII;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.472.000,00 (enam juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 45/PDT/2014/PT.BTN. pada tanggal 20 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 1 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 84/Pdt.G/2013/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 September 2013;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I s/d VI/Terbanding I s/d VI yang pada tanggal 25 September 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang 2 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa pemohon kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut:

1. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah dibuat dengan cacat hukum karena tidak mencantumkan secara lengkap seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat, dimana Majelis Hakim tidak mencantumkan bukti P-1 dalam putusannya dan hanya mencantumkan 4 (empat) bukti dari 5 (lima) bukti yang ada. Hal ini jelas merupakan suatu kekhilafan dari Majelis Hakim dan karena

Hal. 11 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014

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)



itu putusan tersebut harus dinyatakan cacat hukum karena sangat merugikan Pemohon Kasasi;

2. Bahwa sehubungan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang (halaman 25 s/d 27) yang menyebutkan “bahwa surat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa P-1 yaitu berupa “sertifikat tanah hak milik No. 1732 atas nama Dewi Monita, dimana dalam bukti surat tersebut dinyatakan bahwa tanah seluas 3.460 m2 yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten/Kotamadya Tangerang, Kecamatan Tangerang, Desa/Kelurahan Pamulang berasal dari Kohir 868 Persil 115 D III atas nama wajib pajak Sainan Ketong. Dilain sisi Kohir 868 persil 115 D III tersebut telah terbit pula Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 1024, gambar situasi No. 5173 tahun 1982 atas nama pemegang hak Sainan Ketong. Dengan demikian berdasarkan kohir dan persil yang sama telah terbit dua sertifikat hak milik atas tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, Gambar Situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992 luas tanah 3.460 m2, satu lagi Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 1024/Pondok Cabe Udik, gambar situasi No. 5173 tanggal 20 Maret 1982 luas 1.845 m2”. Terhadap pertimbangan diatas Pemohon Kasasi berpendapat bahwa pertimbangan tersebut jelas sangat keliru, salah atau tidak benar karena penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita bukan berasal dari Kohir 868 Persil 115 D III akan tetapi berasal dari bekas tanah milik adat Kohir/Girik C 866 (bukan dari Kohir 868). Dan untuk lebih jelasnya tentang asal usul penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita adalah berbeda dengan asal usul penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1024/ Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong, Pemohon Kasasi akan menguraikannya berdasarkan fakta-fakta yuridis sebagai berikut :

- a. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang justru telah keliru dengan menyatakan baik Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita maupun Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong berasal dari tanah yang sama yaitu Kohir 868 Persil 115 D III.. Padahal Termohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi I s/d VII pun tidak pernah mendalilkan dan membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik maupun Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik tersebut berasal dari Kohir 868 Persil 115 D III sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan Majelis Hakim tersebut;

- b. Pertimbangan Hukum yang kontradiktif lainnya dapat dilihat dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyebutkan bahwa Tanah milik Termohon Kasasi I s/d VII yang menjadi objek sengketa sekarang berasal dari Kohir No. 582 Persil 115 D II padahal dengan jelas Termohon Kasasi I s/d VII sendiri menyatakan bahwa objek sengketa sekarang berasal dari penggantian tanah Benny Sumampau sebagai ganti rugi atas sebagian tanah Kohir No. 582 Persil 115 D II;
- c. Dengan demikian telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak melihat secara jelas fakta-fakta dipersidangan, bahkan untuk menyebutkan asal usul tanah milik Termohon Kasasi I s/d Termohon Kasasi VII saja Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah menyebutkan 2 (dua) sumber yang berbeda terhadap 1 (satu) objek tanah;
- d. Tanah milik Pemohon Kasasi berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, gambar situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992 atas nama Dewi Monita diterbitkan berasal dari Bekas Tanah Milik Adat Kohir/Girik C. 866 Persil 115 D III (bekas tanah Bachrum Rangkuti) dan bukan berasal dari Kohir 868 Persil 115 D III. dan benar berada pada Objek Sengketa;
- e. Tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik, gambar situasi No. 5173 tanggal 20 Maret 1982 atas nama Sainan Ketong diterbitkan berasal dari bekas tanah negara, bukan berasal dari tanah milik adat atau bukan berasal dari Surat *Letter C*/Kohir/Girik;

Hal. 13 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



- f. Dengan demikian sangat jelas asal usul tanah untuk penerbitan kedua sertifikat tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1732/ Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita berasal dari Tanah Milik Adat berbeda dengan asal usul tanah untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong yang berasal dari Bekas Tanah Negara, bukan berasal dari tanah milik adat atau bukan berasal dari Surat *Letter C*/Kohir/Girik;
 - g. Instansi yang menerbitkan kedua sertifikat tersebut juga sangat berbeda yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 11 September 1992 No. 1.404/HM/KWBPN/1992 dengan luas 3.460 m²;
 - h. Adapun instansi yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1024/ Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong adalah Kantor Agraria Tk. II Tangerang pada tanggal 20 Maret 1982 yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1964 No. 76/VIII/Insp.C/50/1964 dengan luas 1.845 m²;
 - i. Jadi jelas berbeda instansi yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik dengan yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyebutkan “bahwa letak tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama pemegang hak Dewi Monita, apakah di Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang ataukah di Pondok Cabe Udik, Kecamatan Ciputat, adalah tidak jelas dan tidak pasti. Sedangkan tanah milik Tergugat I s/d Tergugat VII sudah jelas letaknya yaitu berdasarkan bukti T.I s/d T.7-1,2,4, bahwa tanah milik Tergugat I s/d Tergugat VII berdasarkan Kohir No. 582 Persil 115 D II yang sekarang disengketakan oleh Penggugat terletak di RT. 005, RW. 02, Desa/ Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan”, adalah pertimbangan yang sangat keliru, salah atau tidak benar.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Pemohon Kasasi akan menguraikannya berdasarkan fakta-fakta yuridis sebagai berikut :

a. Tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita sudah jelas letaknya yaitu sesuai dengan Surat Ukur/Gambar Situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992 letaknya dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : SHM No. 1469/Pondok Cabe Udik dan SHM No. 1610/Podok Cabe Udik a.n. Ibu Merita Amir;
- Sebelah Selatan : tanah PT/Honda Pondok Cabe;
- Sebelah Timur : tanah PT/Kosong;
- Sebelah Barat :Jalan Raya Pondok Cabe;

dan letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita jelas berbeda dari letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong dengan Surat Ukur/Gambar Situasi No. 5173 tanggal 20 Maret 1982 letaknya adalah dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : tanah Andi Lolotonang;
- Sebelah Timur : tanah H. Ahmad Sa'abah;
- Sebelah Barat : tanah Andi Lolotonang;

b. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita maupun dengan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1024/ Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong tidak ada kaitannya dengan Kohir No. 582 Persil 115 D II. karena Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik diterbitkan berasal dari Bekas Tanah Negara, bukan berasal dari tanah milik adat atau *Letter C*/ Kohir/Girik.

c. Adapun mengenai pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan "bahwa letak tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik tidak jelas dan tidak pasti. Sedangkan tanah milik Tergugat I s/d Tergugat VII sudah jelas letaknya yaitu berdasarkan bukti T.I s/d T.7-1,2,4, bahwa

Hal. 15 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



tanah milik Tergugat I s/d Tergugat VII berdasarkan Kohir No. 582 Persil 115 D II yang sekarang disengketakan oleh Penggugat terletak di RT. 005, RW. 02, Desa/Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan”, Pemohon Kasasi dapat menjelaskan bahwa pertimbangan atau pendapat Majelis Hakim tersebut sangat keliru atau salah karena Surat Ukur/Gambar Situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992 dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/ Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita berbeda dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 5173 tanggal 20 Maret 1982 dalam Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong karena letak tanahnya berbeda dan tidak dalam tumpang tindih.

- d. Adapun tentang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita jelas letaknya sebagaimana ditegaskan kembali oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam suratnya tanggal 24 Juni 2014 No. 1139/36.03/VI/2014 yang menyebutkan sebagai berikut;
- Bahwa pengukuran dimaksud telah dilaksanakan dilokasi dan batas-batas bidang tanah sesuai dengan gambar situasi No. 17538/ 1992;
 - Bahwa tanda batas terbuat dari patok-patok yang telah memenuhi ketentuan Pasal 22 PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997;
 - Bahwa untuk selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 17 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 kepada pemegang sertifikat diwajibkan memelihara tanah dan tanda-tanda batas.
- e. Dengan demikian berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 1139/36.03/VI/2014 tanggal 24 Juni 2014 telah terbukti bahwa :
- Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik telah sesuai dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik telah sesuai dengan data fisik di lapangan yaitu terhadap letaknya maupun terhadap batas-batasnya yang terbuat dari patok-patok besi;
- Diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik tidak ada hak-hak lain seperti Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik;
- f. Letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita sesuai dengan pengukuran yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 5 Juni 2014 sudah sesuai dengan Surat Ukur/Gambar Situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992 dan Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik pada tanggal 13 Maret 2014 telah diperiksa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan dinyatakan sertifikat tersebut telah sesuai dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Artinya diatas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/ Pondok Cabe Udik pada saat ini maupun sebelumnya tidak pernah ada hak-hak lain seperti yang disebutkan dalam pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik. M2tok-patok yang telah memenuhi ketentuan Pasal 22 PMNA/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997;
- g. Dengan demikian jelas ada perbedaan letak tanah dari Surat Ukur/ Gambar Situasi yang diterbitkan secara sah oleh Pertanahan Kab. Tangerang, sehingga letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita adalah jelas dan pasti dan tidak ada hak orang lain diatas tanah tersebut sampai saat ini;
- h. Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mempunyai keraguan terhadap kebenaran atas letak tanah Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, apakah berimpitan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1024/ Pondok Cabe Udik, maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang

Hal. 17 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu meminta penjelasan atau keterangan atau kesaksian dari instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kab. Tangerang sebelum memutus perkara tersebut untuk menentukan secara pasti dan sah mengenai letak tanah masing-masing dari kedua sertifikat tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita maupun Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong, supaya Majelis Hakim tidak keliru dalam mengambil putusannya. Dengan ini Pemohon Kasasi memohon agar keadilan dapat ditegakkan oleh Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

i. Berdasarkan penjelasan Pemohon Kasasi tersebut diatas dapat dipastikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita dengan Sertifikat Hak Milik No. 1024/ Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong jelas sangat berbeda karena :

- berbeda dari asal usul tanahnya.
- berbeda dari dasar keputusan pemberian haknya.
- berbeda dari Surat Ukur/Gambar Situasinya.
- dan tidak berada dalam satu tempat yang sama atau tumpang tindih;

dan sesuai dengan pernyataan dari Simin bin Saman selaku anak dari Sainan Ketong berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 13 Februari 2014 dengan jelas telah menyebutkan bahwa letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik letaknya:

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : tanah Andi Lolotonang
- Sebelah Timur : tanah H. Ahmad Sa'abah
- Sebelah Barat : tanah Andi Lolotonang

dimana letak tanahnya tidak bersamaan dengan letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik;

j. Termohon Kasasi I s/d Termohon Kasasi VII sendiri maupun saksi bernama Simin bin Saman selaku anak atau keturunan



dari Sainan Ketong didalam persidangan tidak pernah menyebutkan atau mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita dengan Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong berasal dari Kohir, Persil dan letak yang sama;

Oleh karena itu Pemohon Kasasi sangat heran atas dasar apa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mempertimbangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik dengan Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik berasal dari Kohir dan Persil yang sama (Kohir 868 Persil 115 D III). Padahal berdasarkan fakta hukum penerbitan kedua sertifikat tersebut diatas jelas berbeda asal usulnya, dimana Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita terbit berasal dari tanah milik adat Kohir/Girik C 866 Persil 115 D III. (bukan dari Kohir C. 868) dan Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik atas nama Sainan Ketong terbit berasal dari tanah negara, bukan berasal dari tanah milik adat atau *Letter C*/Kohir/Girik;

k. Letak tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik terletak di Desa/Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang (dh. Kec. Ciputat), Kota Tangerang Selatan (dh. Kab. Tangerang), Propinsi Banten (dh. Jawa Barat) dan karena adanya pemekaran wilayah, Desa/Kelurahan Pondok Cabe Udik dahulunya masuk wilayah Kecamatan Ciputat sekarang menjadi wilayah Kecamatan Pamulang dan Desa Pamulang dahulunya merupakan bagian dari Kecamatan Ciputat;

l. Letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik dan letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1024/Pondok Cabe Udik walaupun sama-sama terletak di Desa/Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang (dh. Kecamatan Ciputat), Kota Tangerang Selatan (dh. Kabupaten Tangerang), Propinsi Banten (dh. Propinsi Jawa Barat). Namun letak tanahnya sangat berjauhan atau tidak dalam satu tempat yang sama atau tidak dalam posisi tumpang tindih atau tidak berhimpitan;

Hal. 19 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



- m. Tanah-tanah yang sudah bersertifikat sudah memenuhi syarat pendaftaran sebagaimana diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sudah jelas dimana letak dan batas-batasnya. Karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan letak tanah milik Pemohon Kasasi tidak jelas dan tidak pasti adalah tidak berdasarkan hukum. Fungsi dari pendaftaran tanah itu sendiri bermaksud untuk memberikan kepastian hukum dari pemegang hak dengan antara lain mencantumkan nama pemilik, luas, jenis dan letak disertai batas-batasnya;
- n. Pemohon Kasasi juga menyatakan bahwa pemeriksaan setempat yang dilakukan pada waktu pemeriksaan ditingkat pertama seharusnya disertai oleh pejabat dari Kantor Pertanahan yang berwenang akan tetapi Majelis Hakim tidak menyertakan pihak Kantor Pertanahan, padahal untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar maka hanya pihak Kantor Pertanahan yang mampu menjelaskan kondisi suatu tanah;
4. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang karena menurut keterangan saksi Simin bin Saman pada halaman 18 putusan Pengadilan Negeri Tangerang dengan jelas dan dibawah sumpah saksi menyatakan "tidak tau tanah yang menjadi sengketa itu ada dimana, saksi hanya mengetahui kalo H. Saiyan memiliki tanah". Bagaimana mungkin pertimbangan hakim bisa dibuat melebihi keterangan yang diberikan oleh saksi itu sendiri; pertimbangan hakim yang hanya mengambil petunjuk dari ketua RT yang bernama Simin bin Saman pada saat pemeriksaan setempat adalah sangat subjektif, mengingat objek sengketa telah berupa sertifikat yang berarti telah memenuhi syarat pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 tahun 1997, maka yang berwenang untuk memberikan keterangan mengenai sertifikat tanah seharusnya adalah Kantor Pertanahan setempat yang memiliki kewenangan dan kemampuan untuk itu;
5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyebutkan "bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I s/d VII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hasil tukar dari Benny Sumampauw karena tanah milik orang tua para Tergugat yang bernama H. Saiyan kena proyek lapangan terbang yang berada diseberang Jalan Raya Pondok Cabe yang luasnya kurang lebih 1.810 m²", menurut Pemohon Kasasi adalah pertimbangan yang sangat keliru atau salah atau tidak benar. Dalam hal ini Pemohon Kasasi akan menguraikan kekeliruan atau kesalahan atau ketidakbenaran tersebut berdasarkan fakta-fakta yuridis dibawah ini:

- a. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut jelas keliru atau salah karena telah membenarkan suatu tindakan yang tidak mempunyai dasar hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku karena telah membenarkan suatu tindakan tukar menukar tanah milik H. Saiyan (orang tua para Tergugat) dengan tanah yang sekarang ditempati oleh Tergugat I s/d Tergugat VII yang *notabene* adalah tanah milik Pemohon Kasasi berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik karena faktanya Benny Sumampauw tidak pernah melakukan tukar menukar tanah dimaksud dan tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa tanah yang sekarang ditempati oleh Termohon Kasasi I s/d VII tersebut berasal dari hasil tukar menukar tanah dengan Benny Sumampauw karena jelas sudah disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik diterbitkan berasal dari Bekas Tanah Milik Adat Kohir/Girik C. 866 Persil 115 D III;
- b. Termohon Kasasi I s/d VII-pun didalam persidangan tidak pernah bisa menunjukkan bukti secara surat apapun baik itu surat segel atau Girik yang dapat membenarkan adanya tukar menukar yang sah yang dapat dijadikan dasar perolehan hak atas tanah sengketa sebagai landasan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum jika memang benar adanya tukar menukar tanah antara alm. H. Saiyan dengan Benny Sumampauw;
- c. Tanah milik Alm. H. Saiyan adalah Kohir No. 582 Persil 115 D II, sedangkan tanah milik yang sekarang disengketakan oleh Pemohon Kasasi adalah Kohir 866 Persil 115 D III (bekas tanah

Hal. 21 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



- Bachrum Rangkuti) yang sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita;
- d. Letak tanah milik H. Saiyan Kohir No. 582 Persil 115 D II. terletak diseberang sebelah barat Jalan Raya Pondok Cabe, sedangkan letak tanah Kohir 866 Persil 115 D III. (Sertifikat Hak Milik No. 1732/ Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita) terletak di sebelah timur Jalan Raya Pondok Cabe RT. 005, RW. 02, Desa/ Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang (dh. Ciputat), Kota Tangerang Selatan (dh. Kabupaten Tangerang), Propinsi Banten (dh. Propinsi Jawa Barat) dan letak tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 1024 berada jauh dengan jalan raya Pondok Cabe karena Kohir No. 582 Persil 115 D II. tidak ada kaitannya dengan Sertifikat Hak Milik No. 1024 atas nama Sainan Ketong;
- e. Jadi putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut jelas sangat keliru;
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan Pemohon Kasasi tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyebutkan "bahwa Sertifikat tanah hak milik No. 1732 atas nama Dewi Monita berasal dari Kohir 868 Persil 115 D III atas nama wajib pajak Saman Ketong dan diatas Kohir 868 persil 115 D III tersebut telah diterbitkan juga Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 1024, Gambar Situasi No. 5173 tahun 1982 atas nama pemegang hak Sainan Ketong dan berdasarkan kohir dan persil yang sama telah terbit dua sertifikat hak milik atas tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik, Gambar Situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992 luas tanah 3.460 m², satu lagi Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 1024/Pondok Cabe Udik, Gambar Situasi No. 5173 tanggal 20 Maret 1982 luas 1.845 m²", faktanya menurut hukum telah saling bertentangan atau tidak saling mendukung atau saling kontradiksi dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyebutkan bahwa "tanah sengketa adalah milik Tergugat I s/d VII berdasarkan hasil tukar dari Benny Sumampauw karena tanah milik orang tua para Tergugat yang bernama H. Saiyan kena proyek lapangan terbang yang berada diseberang Jalan Raya Pondok Cabe yang luasnya kurang lebih 1.810 m²". Karena satu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisi Majelis Hakim menyebutkan tanah milik Termohon Kasasi I s/d Termohon Kasasi VII yang menjadi Objek Sengketa sekarang berasal dari Kohir No. 582 Persil 115 D II, satu sisi lainnya lagi Termohon Kasasi I s/d VII menyebutkan bahwa Objek Sengketa berasal dari penggantian tanah Benny Sumampauw sebagai ganti rugi atas sebagian tanah Kohir No. 582 Persil 115 D II;

7. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 1.404/ HM/ KWBP/1992 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Ny. Rosita Pattiasina yang kemudian menjadi milik Dewi Monita;
8. Bahwa tanah Hak Milik atas tanah seluas 3.460 M2 terletak di Desa Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang (dh Kecamatan Ciputat), Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang sekarang Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten (dh Prop. Jawa Barat);
9. Bahwa tanah seluas 3.460 m2 berdasarkan Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 12-1-1991 No. 935/KPT/PT.2/I/1991, adalah tanah yang belum terdaftar dengan sesuatu hak, yang semula merupakan sebagian dari tanah bekas Milik Adat Persil 115 D III C. No. 866, luas asal 43.158 m2, tertulis atas nama Bachrum Rangkuti, terletak di Desa Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang (dh. Kecamatan Ciputat), Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang sekarang Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten (dh Prop. Jawa Barat);
10. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak dan Kepentingan tanggal 18 Nopember 1974 No. 553/PHK/AGR/1974, yang dibuat dihadapan Camat Ciputat oleh Ny. Bachrum Rangkuti seluas 43.158 M2 telah dilepaskan haknya kepada PT. Mustika Wana;
11. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 Jo. No. 3 tahun 1987 tanah tersebut diatas tidak dapat diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Mustika Wana dikarenakan PT. Mustika Wana tidak mempunyai Surat Keputusan Izin Lokasi;
12. Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan Hak tanggal 6 Nopember 1990 No. 590/109/PHK/Kec-CPT/1990 yang dibuat dihadapan Camat Ciputat,

Hal. 23 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014

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)



tanah seluas 3.460 M2 oleh PT. Mustika Wana telah dilepaskan haknya kepada Sdr. NY. Rosita Pattiasina;

13. Bahwa menurut Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia "A") Kabupaten Tangerang tanggal 30-4-1992, tanah termaksud telah dikuasai oleh NY. Rosita Pattiasina dan tidak dalam sengketa baik penggarapan, luas maupun batas-batasnya;

14. Bahwa sebagian dari tanah bekas Milik Adat Persil No. 115 D III C 866 seluas 3.460 M2 tertulis atas nama Bachrum Rangkuti, terletak di Desa Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang (dh. Kecamatan Ciputat), Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

15. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 1.404/HM/KWBPN/1992 tanah seluas 3.460 m2 telah diberikan hak milik kepada Sdr. NY. Rosita Pattiasina berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1732/ Pondok Cabe Udik berdasarkan gambar situasi No. 17538 tanggal 11 Nopember 1992 luas tanah 3.460 m2 dan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 3 Desember 1992 No. 2378/288/Pamulang/JB/1992 yang dibuat oleh PPAT Sri Lestari Roespinoedji, SH, tanah Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik tersebut dibeli oleh Ibu Siti Farida Syaiful (Ibu dari Dewi Monita) dan berdasarkan Akta Hibah tanggal 3 Juli 2001 No. 23/2001 yang dibuat oleh PPAT Ny. Meilysa Setawati Ramlan SH, tanah Sertifikat Hak Milik No. 1732 tersebut dihibahkan oleh Ibu Siti Farida Syaiful kepada anaknya yaitu Ibu Dewi Monita (Pemohon Kasasi) dan sesuai dengan perubahan yang telah dilakukan dan melalui Kantor Pertanahan Kab. Tangerang telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

16. Bahwa Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Selatan sesuai dengan suratnya No.: B/93/I/2014/Reskrim Jaksel tanggal 8 Januari 2014 Perihal Permohonan Pengembalian Batas/Ukur Ulang SHM No. 1732/ Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sehubungan dengan Polres Metro Jakarta Selatan sedang melakukan penyidikan atas dugaan tindak pidana memasuki pekarangan tanpa izin yang berhak dan pemalsuan



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dan Pasal 263 KUHP, pada intinya Polres Metro Jakarta Selatan telah meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk melakukan pengukuran ulang atas bidang tanah SHM No. 1732/Pondok Cabe Udik atas nama Dewi Monita seluas 3.460 m²;

17. Bahwa sesuai dengan gambar ukur hasil pengukuran ulang yang telah dilakukan oleh Petugas Seksi Pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang juga disaksikan oleh saksi-saksi serta diketahui dan dibenarkan oleh Ketua RW. 02 Kel. Pondok Cabe Udik maupun oleh Lurah Pondok Cabe Udik bahwa gambar ukur tersebut telah sesuai dengan gambar stuaasi No. 17538 dalam Sertifikat Hak Milik No. 1732/Pondok Cabe Udik (bukti terlampir);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi Pemanding tersebut Mahkamah Agung berpendapat;

- Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan kedua belah pihak dan melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini;
- Bahwa lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-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 Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan

Hal. 25 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

- Terhadap tanah objek perkara terdapat SHM ganda, akan tetapi objek perkara dikuasai oleh Tergugat, sementara pihak penggugat tidak dapat menentukan dengan pasti letak tanah yang digugatnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: DEWI MONITA, tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: DEWI MONITA tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 7 April 2015 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Habiburrahman, M.Hum., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Ninil Eva Yustina, SH.,M.Hum. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

Dr. Habiburrahman, M.Hum.

SH.

ttd.

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

K e t u a

ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah,

Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ...	Rp. 489.000,-
J u m l a h	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 196103131988031003

Hal. 27 dari 27 hal. Put. Nomor 2763 K/Pdt/2014

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)