



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

NY. MARIAH ULFAH, dahulu bertempat tinggal di Angke Barat RT.05/02, Kelurahan Angke, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya secara pasti;
Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **NY.KARIAH BINTI ASNAWI**, bertempat tinggal di Kampung Cipacung RT.01/07, Kelurahan Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang;

2. **NY.ROEMAH BINTI ASNAWI**;

3. **SAYUTI BIN ASNAWI**;

Nomor 2, 3 bertempat tinggal di Kampung Cipacung RT.002/07, Kelurahan Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Zukarnain Mufti, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum M. Zukarnain Mufti, S.H dan Rekan, berkantor di Jalan A.Yani Nomor 119, Komplek Cikembang, Rt.01/08, Kadugajah, Pandeglang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2018;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **SALAMAH**, bertempat tinggal di Kampung Cidangiang Rt.002/Rw.04, Kelurahan Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang;

2. **ARSAMAH**, bertempat tinggal di Kampung Cidangiang RT.002/Rw.02, Kelurahan Saruni,

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2677 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini memberi kuasa kepada Arif Hakim, S.H. Advokat pada Kantor Hukum "Arif Hakim & Partners" berkantor di Ruko Al-Kamal, Pandeglang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Agustus 2017;

3. **KUSNA**, bertempat tinggal di Kampung Cidangi RT.002/Rw.02, Kelurahan Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arif Hakim, S.H. Advokat pada Kantor Hukum "Arif Hakim & Partners" yang beralamat di Ruko Al-Kamal, Pandeglang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2017;
4. **CAMAT KECAMATAN MAJASARI**/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, Propinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hermawan, S.H., dan kawan-kawan, Tim Bantuan Hukum Pemerintah Daerah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2017;
5. **KEPALA KELURAHAN SARUNI**, c/q Kecamatan Majasari, c/q Kepala Kelurahan Saruni, Kabupaten Pandeglang;
6. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KABUPATEN PANDEGLANG**, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang, H. Adang Wijaya, S.H., MM., dalam hal ini memberi kuasa kepada Purwanto, S.SIT, dan kawan-kawan, selaku Para Petugas Pelaksana dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang berdasarkan Surat Kuasa Nomor 74/36.01-600.14/III/2017 tanggal 15 maret 2017;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2677 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah sebagai ahliwaris dari almarhum Asnawi bin Saipan yang berhak atas peninggalannya yaitu sebidang tanah darat seluas kurang lebih 540 m² yang terletak di Blok Cidangiang, Kohir C, Nomor 1001, Persil 25, kelas Desa I Kelurahan Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan trotoar;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Sadeli dan Jamsah;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah milik Piok dan kontrakan Hardilani;
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan Jalan Raya Labuan Pandeglang;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum akta jual beli antara Ny. Kariah/ Penggugat dengan Tergugat I (Maria Ulfah) dengan Nomor Register di Kelurahan Saruni Nomor 18/308/2006 tertanggal 04 Desember 2006 berikut turutannya atas tanah seluas kurang lebih 206 m² yang dilaksanakan dihadapan Camat/PPAT Kecamatan Majasa Kabupaten Pandeglang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan trotoar;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Arsamah (Tergugat II)
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Kontrakan Hardilani;
 - Sebelah Selatan : Dahulu tanah milik Piok sekarang tanah Waluyo;
5. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 01497/2000 atas tanah seluas 201 m² atas nama Arsamah (Tergugat III) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III Kantor Badan Pertanahan Pandeglang tercatat atas nama Arsamah (Tergugat III) berikut turutannya dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2677 K/Pdt/2018

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

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Jamsah;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Maria Ulfah (Tergugat I)
 - Sebelah Selatan : berbatasan tanah Kusna (Tergugat III);
6. Menyatakan tidak sah cacat hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 164/85 seluas 240 m² atas nama Kusna (Tergugat IV) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III Kantor Badan Pertanahan Pandeglang tercatat atas nama Kusna (Tergugat IV) berikut turutannya dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Arsamah (Tergugat III);
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Sadeli;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Piok;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Raya Pandeglang Labuan;
7. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum peletakan Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Pandeglang;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan, meninggalkan tanah milik Para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa kecuali, dan apabila mereka membangkang, mohon dengan bantuan alat Negara/Kepolisian atau kekuatan umum;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp1.080.000.000,00 (satu miliar delapan puluh juta rupiah) seketika dan sekaligus setelah putusan diucapkan;
10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk taat dan tunduk pada putusan ini;
11. Menghukum Turut Tergugat III untuk melakukan pencoretan/ penghapusan Sertifikat Hak Milik Nomor 01497/2000 atas tanah seluas 201 m² atas nama Arsamah (Tergugat III) dalam daftar yang disediakan untuk itu;
12. Menghukum Turut Tergugat III untuk melakukan pencoretan/ penghapusan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 164/85 seluas 240 m² atas nama Kusna (Tergugat IV) dalam daftar yang disediakan untuk itu;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2677 K/Pdt/2018

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

Apabila Majelis berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV, Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi Tergugat IV:

Eksepsi Formalitas Surat Gugatan:

- Gugatan seharusnya dilakukan secara terpisah;
- Gugatan tidak cermat, tidak jelas;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat III:

- Gugatan salah pihak dan kabur;
- Gugatan lewat waktu (kadaluarsa);

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Pandeglang dengan putusan Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.Pdl tanggal 9 November 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp3.926.000,00 (tiga juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 3/PDT/2018/PT BTN. tanggal 27 Februari 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.Pdl tanggal 9 November 2017 yang dimohon banding tersebut.

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terbanding IV semula Tergugat IV dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2677 K/Pdt/2018



2. Menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Asnawi bin Saipan yang berhak atas peninggalannya yaitu sebidang tanah kohir C Nomor 1001 persil 25 kelas Desa I, Kelurahan Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang;
3. Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Catatan jual beli Register Nomor 18/308/2006 tertanggal 4 Desember 2006 (bukti P.10) di Kelurahan Saruni antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I tidak sah;
5. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk menyerahkan tanah milik Para Pembanding semula Para Penggugat kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dalam keadaan kosong yang terletak di Kelurahan Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang dengan batas-batas:
Utara : Gang;
Selatan : Iyok;
Timur : Husna;
Barat : Kontrakan Hardilani;
6. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV semula Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini di dua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menolak Gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Maret 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 April 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.Pdl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pandeglang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan Pengadilan Tinggi tersebut dapat digugat. 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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 April 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I / Terbanding I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 3/PDT/2018/PT.BTN tanggal 27 Februari 2018;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.Pdl tanggal 09 Nopember 2017;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Bapak Ketua Mahkamah Agung R.I Cq. Majelis Hakim Agung, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 30 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 16 April 2018, kontra memori kasasi tanggal 30 April 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten ternyata putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat di persidangan untuk membuktikan dalil-dalil

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2677 K/Pdt/2018

Disclaimer

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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

aduan dengan mengajukan bukti surat P3 berupa Surat Kohir yaitu Surat Penetapan Pajak an. Asnawi bin Saipan Nomor Kohir 1001, Persil 25, Kelas Desa 1, dimana surat bukti tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah melainkan hanya mengenai Penetapan Pajak terhadap orang yang menerima manfaat atas objek tersebut, sementara pihak Para Tergugat telah dapat membuktikan kepemilikan dengan surat bukti yang bersifat autentik yaitu Tergugat 1 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2348 atas nama Maria Ulfah (bukti TI-I), Tergugat III dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01497 atas nama Arsamah (bukti T.III-I) dan Tergugat IV dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 164 atas nama Kusna (bukti T.IV-1);

- Bahwa oleh karena Para Tergugat mempunyai bukti kepemilikan yang kuat atas tanah objek sengketa maka penguasaan Para Tergugat atas tanah sengketa bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NY.MARIAH ULFAH dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 3/PDT/2018/PT BTN tanggal 27 Februari 2018 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.Pdl. tanggal 9 November 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NY.MARIAH ULFAH** tersebut;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2677 K/Pdt/2018



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

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2677 K/Pdt/2018

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)