



**PUTUSAN**  
Nomor 2183 K/Pdt/2013

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

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

1. **SAROS binti SARTA**, bertempat tinggal di Jalan Merdeka, Gang Karang Mulya RT. 02/007, Kelurahan Gerendeng, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
2. **HADIJAH binti H. DJAIUN**, bertempat tinggal di Kampung Dahung, RT. 03/04, Kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang;
3. **IRYANIH binti H. DJAIUN**, bertempat tinggal di Kampung Kamurang Atas, RT. 05/01, Desa. Paku Alam, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang;
4. **NENENG HAMIDAH binti H. DJAIUN**, bertempat tinggal di Jalan Simar Hati, RT. 02/02, Desa Sukajaya, Kecamatan Karawaci, Kabupaten Tangerang;
5. **KARTINI binti H DJAIUN**, bertempat tinggal di Kampung Kamurang Atas, RT. 02/01, Desa Paku Alam, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang;
6. **RAMDANI bin H. DJAIUN**;
7. **UMIYANI binti H. DJAIUN**;
8. **YAYAT NURHAYATI binti H.DJAIUN**;
9. **SADELI bin H. DJAIUN**;
10. **SADENI bin H. DJAIUN**, Nomor 6 sampai dengan nomor 10 bertempat tinggal di Karang Mulya RT.02/007 Kelurahan Gerendeng, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. MALKAN BOUW, S.H., 2. MANGIRING SIRAIT, S.H., dan 3. CHARLES LIVINGSTON BOUW, S.H., Para Advokat, beralamat di Komplek Kalideres Permai Blok E-I Nomor 7A Jakarta Barat;

**Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;**

Melawan

**H. NAWAWI ALI (almarhum)**, dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yaitu:

1. **Hj. NUWAIROH binti H. MUHAMMAD NURAJI**;

Hal. 1 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Hj. LELY HOLIDAH binti H. NAWAWI ALI**, Nomor 1 dan nomor 2 bertempat tinggal di Jalan Merdeka Nomor 210 RT. 001/02, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
3. **H. UKAR SUBHIYAT ALI bin H. NAWAWI ALI**, bertempat tinggal di Gerendeng Pulo RT. 001/09, Kelurahan Gerendeng, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
4. **Hj. HERLINA binti H. NAWAWI ALI**, bertempat tinggal di Taman Pabuaran, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
5. **Hj. NURMALA binti H. NAWAWI ALI**, bertempat tinggal di Jalan Tidore Nomor 1 RT. 002/05, Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
6. **Hj. DEWI ANGGREINI binti H. NAWAWI ALI**, bertempat tinggal di Taman Pabuaran Blok A7 Nomor 29 RT. 006/06, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
7. **Hj. YAYAH FAZRIYAH binti H. NAWAWI ALI**, bertempat tinggal di Jalan Cirebon Blok B/B 81 RT. 017 RW.. Kelurahan Bukit Datuk, Kecamatan Dumai Barat, Kota Dumai;
8. **H. MOCHAMAD IQBAL bin H. NAWAWI ALI**;
9. **H. MUHAMAD HATTA bin H. NAWAWI ALI**, Nomor 8 dan nomor 9 bertempat tinggal di Jalan Merdeka Nomor 210 RT. 001/02, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
10. **MUHAMAD ALI FURQON bin H. NAWAWI ALI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Imam Bonjol Nomor 1 RT. 001/04, Kelurahan Bojong Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
11. **NURUL HIDAYAH binti H. NAWAWI ALI**, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Nomor 210 RT. 001/02, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Agusian Farih Mawanto, S.H, dan kawan-kawan, Para Advokat, dahulu beralamat di di Jalan Baladewa 1 Nomor 26, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dan sekarang beralamat di Perum II, Jalan Prambanan Raya Nomor 60, Kelurahan Cibodas Baru, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang;

**Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 2 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa para Penggugat adalah ahli waris alm. H. Djaiun bin Rian, pemilik sah bidang tanah milik adat Girik C. Nomor 359 persil 14 S.I luas 1270 m<sup>2</sup> dan persil 14 S.I luas 1320 m<sup>2</sup>, 2 (dua) persil tersebut menurut luas dalam girik 2590 m<sup>2</sup>, sedangkan luas secara pisik lebih kurang 3500 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Panggungan Barat, Kecamatan Cibodas, Kotamadya Tangerang, tercatat atas nama alm. Djaiun bin Rian/suami/orangtua para Penggugat, dengan batas-batas:
  - Utara Tanah milik PT Metari Pratama/dh. tanah H. Nesan;
  - Timur Tanah milik PT Lippo Karawaci/dh. tanah Saari;
  - Selatan Tanah milik H. Iyan;
  - Barat Jalan Raya Imam Bonjol;
2. Bahwa kepemilikan para Penggugat atas bidang tanah *a quo* selain didasarkan pada girik milik adat tersebut diatas juga didasarkan pada:
  - 2.1. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 633/Pdt/2007 tanggal 25 Agustus 2008;
  - 2.2. Putusan Kasasi Nomor 2022 K/Pdt/2005 tanggal 16 Mei 2006;
  - 2.3. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 522/Pdt/2004 tanggal 15 Maret 2005;
  - 2.4. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 37/Pdt.G/2004 tanggal 2 Agustus 2004;
  - 2.5. Penetapan Nomor 36/PEN.EKS/2007/PN.TNG tanggal 29 Mei 2007;
  - 2.6. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 36.B.A.EKS/2007/PN.TNG tanggal 31 Mei 2007;
  - 2.7. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 206/PDT.PLW/2007 tanggal 16 Mei 2008;
  - 2.8. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 46/PDT/2008 tanggal 14 Agustus 2008;
3. Bahwa karena H. Nawawi Ali/sekarang Tergugat dalam perkara *a quo* meskipun sudah ditegur/aanmaning sesuai dengan hukum acara agar mengosongkan sendiri tanah *a quo* namun sampai batas waktu yang ditentukan H. Nawawi Ali selaku Termohon Eksekusi tidak bersedia mengosongkannya maka pada tanggal 8 Juni 2011 jam 10.00 Wib Pengadilan Negeri Tangerang melaksanakan eksekusi pengosongan tanah

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No.2183 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

objek sengketa sesuai dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan saat ini seluas lebih kurang 3000 m<sup>2</sup> tanah tersebut sudah dikuasai oleh para Pemohon Eksekusi/sekarang para Penggugat;

4. Bahwa eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang tersebut di atas tidak tuntas karena Termohon Eksekusi/sekarang Tergugat melakukan perlawanan di lapangan dengan mempertahankan bangunan kontrakan miliknya dibagian belakang tanah *a quo* dengan mengatakan bahwa tanah seluas 450 m<sup>2</sup> dimana bangunan kontrakan tersebut berdiri adalah tanah milik Tergugat yang dibeli dari Teki, bukan milik H. Djaiun bin Rian/bukan bagian dari tanah Girik C. Nomor 359 persil 14 S.I yang luasnya menurut girik 2590 m<sup>2</sup>, tetapi luas secara pisik lebih kurang 3500 m<sup>2</sup>, padahal dalil Tergugat tersebut sudah dikemukakannya dalam perlawanan Nomor 206/Pdt.Plw/2007 yang sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Mei 2008;
5. Bahwa bidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> yang diklaim Tergugat sebagai miliknya tersebut adalah merupakan bagian dari tanah Girik C. Nomor 359 persil 14 S.I yang luasnya menurut girik 2590 m<sup>2</sup>, tetapi luasnya secara pisik lebih kurang 3500 m<sup>2</sup>, perbedaan luas dalam girik dan luas dalam pisik adalah hal lazim terjadi karena suratnya masih dalam bentuk girik dimana tanah dengan surat girik luas dalam girik dan luas dalam pisik tidak selalu sama bisa lebih dan bisa juga kurang dan inilah yang terjadi dalam bidang tanah milik para Penggugat;
6. Bahwa kalau ternyata bidang tanah milik para Penggugat tersebut luas dalam pisiknya melebihi luas yang tercantum dalam girik, bukan berarti kelebihan seluas lebih kurang 450 m<sup>2</sup> tersebut akan menjadi haknya Tergugat, bahkan menjadi pertanyaan apa bukti kepemilikan Tergugat dalam mengklaim tanah kelebihan seluas 450 m<sup>2</sup>;
7. Bahwa dalam gugatan awal/gugatan pertama yang sudah *inkrach* dan sudah dieksekusi tersebut diatas, para Penggugat dalam menyebutkan luas tanah dalam gugatannya tidak mencantumkan kata "lebih kurang" sehingga alasan/celah inilah yang dipakai oleh Tergugat untuk mengakui objek sengketa seluas 450 m<sup>2</sup> sebagai miliknya meskipun tanpa bukti kepemilikan apapun;
8. Bahwa melihat iktikad jahat Tergugat tersebut diatas, maka tidak mustahil sebelum putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, tanah sengketa seluas lebih kurang 450 m<sup>2</sup> yang dikuasai Tergugat akan dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain, maka agar supaya hal itu

Hal. 4 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak terjadi, karenanya para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas:

- Bidang tanah seluas lebih kurang 450 m<sup>2</sup> yang sekarang dikuasai Tergugat dengan cara mendirikan bangunan bedeng diatasnya, yang merupakan bagian dari bidang tanah Girik C. Nomor 359 persil 14 S.I luas 1270 m<sup>2</sup> dan persil 14 S.I luas 1320 m<sup>2</sup> luas menurut girik 2.590 m<sup>2</sup>, dan luas menurut pisik lebih kurang 3500 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Panggungan Barat, Kecamatan Cibodas, Kotamadya Tangerang, tercatat atas nama alm. Djaiun bin Rian, dengan batas-batas:
  - Utara Tanah H. Djaiun bin Rian/objek eksekusi;
  - Timur Tanah milik PT Lippo Karawaci/dh. tanah Saari;
  - Selatan Tanah milik H. Iyan;
  - Barat Tanah H. Djaiun bin Rian/objek eksekusi;(vide gambar terlampir);

9. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi, maka adalah beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Tergugat, bila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara atas biaya dari Tergugat;
10. Bahwa apabila Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan ini, maka atas kelalaiannya dihukum membayar denda (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya sampai isi putusan dilaksanakan, serta menghukum pula Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sita jaminan atas tanah sengketa tersebut pada butir 8 diatas adalah sah dan berharga;

Hal. 5 dari 33 hal. Put. No.2183 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

4. Menyatakan bidang tanah seluas lebih kurang 450 m<sup>2</sup> yang sekarang dikuasai Tergugat dengan mendirikan bangunan kontrakan di atasnya adalah merupakan bagian dari bidang tanah milik adat Girik C. Nomor 359 persil 14 S.I luas 1270 m<sup>2</sup> dan persil 14 S.I luas 1320 m<sup>2</sup>, luas menurut catatan dalam girik 2.590 m<sup>2</sup> sedangkan luas secara pisik lebih kurang 3.500 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimasud dalam Putusan Pengadilan yang telah berkuatan hukum tetap/*inkracht* tersebut diatas;
  5. Menyatakan para Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah dan yang berhak atas bidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> tersebut;
  6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa seluas 450 m<sup>2</sup> kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari para penyewa dan dari segala beban dan bilamana perlu dengan bantuan alat-alat negara untuk mengosongkannya atas biaya dari Tergugat;
  7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoebaar bji voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Tergugat;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini;
  9. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;
- Atau
- Apabila Pengadilan Negeri Tangerang/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi

Bahwa gugatan mengandung cacat formil, hal ini berdasarkan fakta yuridis sebagai berikut:

1. Gugatan Kurang Pihak (Pihak Tidak Lengkap);
  - Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat dalam gugatan sebagaimana tertera dalam perkara Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., yang tercantum di posita ke-2 (*vide* putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR, tanggal 10 Agustus 2004, halaman 3) menyebutkan "bahwa alm. H. Djaiun bin Rian meninggalkan ahliwarisnya

Hal. 6 dari 33 hal. Put. No.2183 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

yaitu 1 (satu) orang isteri, 10 (sepuluh) orang anak yang kesemuanya masih hidup....”;

Bahwa gugatan yang diajukan ternyata tidak menyertakan seluruh ahliwaris dalam perkara *a quo* ini, yaitu ahliwaris yang bernama: Hj. Djanah/Dja'anah, anak satu-satunya dari perkawinan antara H. Djaiun dengan seorang perempuan bernama Kaseah binti Laiun, dan sekaligus saudara tertua, maka karenanya gugatan para Penggugat dalam perkara *a quo* ini kurang pihak (pihaknya tidak lengkap), tidak sempurna, maka cukup beralasan apabila gugatan patut ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima. Hal ini sudah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa dalam gugatan para Penggugat yang mendasari mengenai harta warisan peninggalan almarhum H. Djaiun bin Rian seperti perkara *a quo* ini maka semua ahliwarisnya harus turut sebagai pihak (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 22 Maret 1982 Nomor 2438 K/Sip/1980, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia 1982-I, halaman 234, dan putusan Mahkamah Agung tertanggal 19 Juli 1985 Nomor 546 K/Pdt/1984, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia-I, halaman 149);

Kedudukan ahliwaris Hj. Djanah/Dja'anah yang tidak diikutkan atau dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* ini, karena gugatan para Penggugat adalah didasari mengenai warisan yang ditinggalkan oleh H. Djaiun bin Rian, maka sudah seharusnya seluruh ahliwaris dari H. Djaiun bin Rian diikutkan, baik sebagai Penggugat ataupun sebagai Turut Tergugat. Oleh karena masih ada ahliwaris yang tidak diikutkan dalam gugatan ini, sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak lengkap pihaknya, dan hal ini juga sejalan dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974, yang termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia I, Chaidir Ali, S.H., penerbit CV. Nur Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman 218;

Bahwa tanah yang menjadi obyek perkara *a quo* ini, yang diklaim/diaku milik para Penggugat berdasarkan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I luas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup>, dengan luas seluruhnya 2.590 m<sup>2</sup>, akan tetapi ternyata para Penggugat lebih dari itu dalam perkara *a quo* ini kemudian mengklaim luasnya menjadi 3.500 m<sup>2</sup>, sehingga tanah Tergugat yang seluas 450 m<sup>2</sup> perkara *a quo* ini dimasukkan menjadi bagian dari tanah Para Penggugat berdasarkan Girik C Nomor 359. Padahal tanah *a quo* ini diperoleh Tergugat membeli dari alm. Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 dibuat di hadapan

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No.2183 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

Mukhtar Luthfie, BA, selaku Camat/PPAT Jatiuwung-Kabupaten Tangerang dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang turut menandatangani Akta ini, yaitu masing-masing Abdul Hamid, BA selaku Kepala Desa/Kelurahan Panunggangan Barat dan Uci Sanusi S. Selaku Sekretaris Desa/Kelurahan Panunggangan Barat pada masa itu, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan selokan air/PT Metari Pratama/dahulu tanah H. Nesan;
- Sebelah Timur Tertulis berbatasan dengan tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik PT Lippo Karawaci;
- Sebelah Selatan Tertulis tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik H. Iyan(g);
- Sebelah Barat Tertulis tanah milik Aning, seharusnya ditulis tanah milik H. Mahbub/H. Djaiun;

Oleh karenanya menurut hukum acara, seharusnya para Penggugat tidak hanya menggugat Tergugat dalam perkara *a quo*, akan tetapi juga menarik pihak Peki/Teki atau ahliwarisnya sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, hal ini tidak lain mengingat tanah yang menjadi obyek perkara *a quo* seluas 450 m<sup>2</sup> telah dibeli Tergugat dari Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli tersebut di atas, yang kemudian ternyata diklaim/diaku milik Para Penggugat atas dasar Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I luas 1.270 M2 dan Persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup> yang akhirnya menjadi perkara *a quo* ini. Oleh karenanya cukup beralasan apabila gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak lengkap pihaknya (kurang pihak) karena tidak menarik pihak Peki/Teki atau ahliwarisnya, mengingat dalam Akta Jual Beli tanah *a quo* ini, pihak Peki/Teki selaku penjual telah memberikan jaminan kepada Tergugat (selaku pembeli) sebagaimana disebutkan dalam syarat-syarat jual beli bahwa Penjual menjamin sepenuhnya bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa (*vide* bukti T-1 halaman 3 pasal 4 ayat (1)). Oleh karenanya dalam hal ini Tergugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka sudah seharusnya mendapat perlindungan hukum atas tanah *a quo* yang dibelinya secara sah dari alm. Teki/Peki;

2. Bahwa kapasitas Para Penggugat tidak memiliki hak dan kepentingan untuk menggugat Tergugat, karena tanah obyek perkara bukan kepunyaan alm. H. Djaiun bin Rian, akan tetapi milik Tergugat, hal ini berdasarkan alasan sebagai berikut:

- Bahwa mengenai dalil Para Penggugat adalah sebagai pemilik tanah milik adat berdasarkan Girik C. Nomor 359 persil 14 S.I dengan luas 1270 m<sup>2</sup> dan persil 14 S.I seluas 1320 m<sup>2</sup>, sehingga luas 2 (dua) persil

Hal. 8 dari 33 hal. Put. No.2183 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

tersebut berdasarkan luas dalam girik berjumlah 2590 m<sup>2</sup>. Adapun dalil Para Penggugat berikutnya yang mengatakan bahwa luas secara fisiknya bukan 2590 m<sup>2</sup>, melainkan lebih kurang 3500 m<sup>2</sup> adalah tidak berdasar, berlebihan, mengada-ada dan bersifat kira-kira atau ilusi belaka. Sebab berdasarkan surat dari Pengadilan Negeri Tangerang Nomor W29.U4/144/HT.04-05/V/2011 tanggal 26 Mei 2011 perihal "Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan serta Mohon Bantuan Keamanan" (vide bukti T-2) bahwa tanah obyek perkara yang dieksekusi pengosongan dalam rangka untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Maret 2005 Nomor 522/PDT/2004/PT BDG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Mei 2006 Nomor 2022 K/Pdt/2005 adalah sebidang tanah dengan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup>, sehingga luas seluruhnya hanya 2.590 m<sup>2</sup> dan bukan 3.500 m<sup>2</sup>, yang terletak di kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang atas nama H. Djaiun bin Rian. Jadi sangat tidak beralasan dan menjadi preseden buruk bagi dunia hukum apabila Para Penggugat kemudian mengklaim semauanya sendiri bahwa tanah dengan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup> atas nama H. Djaiun bin Rian luasnya bukan 2590 m<sup>2</sup> sesuai putusan dan sebagaimana tertera di girik, melainkan berubah menjadi 3.500 m<sup>2</sup>, inipun masih ada kata-kata "lebih kurang" yang kemudian bisa saja menjadi lebih dari 3500 m<sup>2</sup>. Ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum, karena tanah yang tidak termasuk dalam perkara sengketa dapat ikut diambil atau diakui sebagaimana faktanya kemudian menjadi perkara *a quo* ini. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* ini, yang justru berdasarkan adanya putusan pengadilan sebagaimana diuraikan pada posita Nomor 2 halaman 3 gugatannya, justru bertolak belakang dengan fakta yuridisnya itu sendiri yang dengan tegas dan jelas bahwa bidang tanah dengan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup> dengan luas seluruhnya yang tercatat adalah 2.590 m<sup>2</sup>, yang terletak di kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang atas nama H. Djaiun bin Rian, sehingga apa yang dituntut oleh Para Penggugat dalam gugatannya jelas tidak berdasar dan telah menyalahi atau melanggar hukum, baik secara hukum

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No.2183 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)



acara maupun hukum materielnya itu sendiri. Oleh karenanya dalam perkara *a quo* ini menurut hukum harus dinyatakan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kepentingan untuk menggugat Tergugat, karena tanah yang menjadi obyek perkara bukan kepunyaan alm. H. Djaiun bin Rian, akan tetapi kepunyaan Tergugat yang dibeli dari Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 dibuat di hadapan Mukhtar Luthfie, BA, selaku Camat/PPAT Jatiuwung-Kabupaten Tangerang, atau dengan kata lain tanah yang tidak termasuk dalam sengketa tidak bisa ikut diambil atau diaku hanya berdasarkan asumsi atau kira-kira dari Para Penggugat, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat harus di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

- Bahwa selain itu Para Penggugat dalam posita ke-3 gugatannya sebagaimana tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang perkara Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., (lihat pada halaman 3) telah secara tegas-tegas menyatakan "Bahwa di samping meninggalkan ahliwarisnya tersebut di atas alm. H. Djaiun bin Rian juga ada meninggalkan warisan berupa bidang tanah Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 satu kesatuan pada hamparan yang sama dengan total seluruhnya seluas 2.590 m<sup>2</sup> .....". Lantas kemudian dalam perkara *a quo* ini Para Penggugat mendalilkan bahwa tanahnya bukan seluas 2.590 m<sup>2</sup>, melainkan seluas 3.500 m<sup>2</sup>, adalah jelas tidak berdasar, terlalu berlebihan, bersifat kira-kira dan ilusionis belaka. Berikutnya, demikian pula dalam petitum-nya Nomor 4 yang dituntut para Penggugat menuntut : "Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah sengketa yaitu : Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I luas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup>, luas seluruhnya 2590 m<sup>2</sup> (*vide* putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., tanggal 10 Agustus 2004, halaman 8). Sehingga oleh karenanya atas dasar tuntutan para Penggugat ini, kemudian oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., tanggal 10 Agustus 2004 memutus yang isi amarnya berbunyi: "Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah tersebut dalam Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I luas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup>, sehingga luas keseluruhannya 2.590 m<sup>2</sup> ...". Jadi jelaslah bahwa gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan memiliki alasan yang dapat dibenarkan hukum karena tanah *a quo* yang

Hal. 10 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



menjadi obyek perkara seluas 450 m<sup>2</sup> adalah bukan bagian/tidak termasuk dari yang dimaksud isi putusan pengadilan sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas. Selain itu, dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang tetap berpendirian bahwa tanahnya adalah tetap seluas 2.590 m<sup>2</sup>, bahkan semakin bertambah luasnya dari apa yang tertera dalam Girik C Nomor 359 maupun apa yang telah diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Maret 2005 Nomor 522/PDT/2004/PT BDG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Mei 2006 Nomor 2022 K/Pdt/2005 yang telah berkekuatan hukum pasti, senyatanya adalah memungkirkan fakta yang ada. Sebab dalam kenyataan, tanah Para Penggugat ini yang sisi Baratnya berbatasan dengan Jalan Raya Imam Bonjol, dahulunya dikenal Jalan Raya Karawaci, telah 2 (dua) kali terkena dan digunakan untuk pelebaran Jalan Raya Imam Bonjol, jadi otomatis atau dipastikan luas tanah yang tertera dalam Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I luas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup>, yang semula luas keseluruhannya 2.590 m<sup>2</sup> menjadi berkurang. Oleh karenanya adalah sangat tidak beralasan dan bisa diterima secara logika apapun apabila Para Penggugat tetap berpendirian bahwa tanahnya tetap seluas seperti semula, yaitu 2.590 m<sup>2</sup>, sehingga bergeser ke tanah milik Tergugat yang bersebelahan batasnya, bahkan dalam perkara *a quo* ini menjadi semakin lebih luas dari itu. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat ini harus dinyatakan tidak berdasar, atau dengan kata lain kapasitas Para Penggugat tidak memiliki hak dan kepentingan untuk menggugat Tergugat, karena tanah obyek perkara bukan kepunyaan alm. H. Djaiun bin Rian, akan tetapi milik Tergugat. Tanah yang tidak termasuk dalam sengketa tidak bisa ikut diambil atau diaku hanya berdasarkan asumsi atau kira-kira dari Para Penggugat, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

- Andaikan atau apabila, misalkan tanah obyek perkara, yang seluas 450 m<sup>2</sup> ini, bukan milik Tergugat, bukan berarti dengan sendirinya atau secara serta-merta tanah ini adalah milik Para Penggugat dengan alasan sebagaimana di dalilkan Para Penggugat dalam gugatan *a quo* ini, sebab sudah jelas dan terang benderang bahwasanya putusan pengadilan, yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat ini, dengan tegas dan jelas

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



sekali hanya menyebutkan yaitu untuk tanah seluas 2.590 m<sup>2</sup>, dan bukan 3.500 m<sup>2</sup>;

3. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*);

Gugatan Para Penggugat tidak terang dan/atau isinya gelap (*onduidelijk*), hal ini dikarenakan antara posita gugatan dengan petitum gugatan tidak relevan atau tidak saling mendukung dan tidak jelas;

3.1. Gugatan Kabur;

Berdasarkan pada posita gugatan Nomor 1 dan 2, Para Penggugat mendalilkan bahwa:

"Bahwa Para Penggugat adalah ahliwaris alm. H. Djaiun bin Rian, pemilik sah bidang tanah milik adat Girik C. Nomor 359 persil 14 S.I dengan luas 1.270 m<sup>2</sup> dan persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup>, 2 (dua) persil tersebut menurut luas dalam girik 2.590 m<sup>2</sup>, sedangkan luas secara fisik lebih kurang 3.500 m<sup>2</sup> ...". Namun sebaliknya dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Maret 2005 Nomor 522/PDT.G/2004/PT BDG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Mei 2006 Nomor 2022 K/PDT/2005 adalah untuk sebidang tanah dengan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup>, yang luas seluruhnya hanya 2.590 m<sup>2</sup>;

Dalam posita tersebut di atas para Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar putusan pengadilan yang nota bene jelas-jelas ditegaskan hanya menyangkut tanah yang luasnya 2.590 m<sup>2</sup>, namun di lain pihak Para Penggugat dalam perkara *a quo* kemudian mendalilkan sebagai dasar tuntutan adalah untuk tanah seluas 3.500 m<sup>2</sup>. Terjadi kesimpangsiuran atau ketidakjelasan atas dasar hukum apa gugatan Para Penggugat sehingga mendalilkan bahwa tanahnya dengan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup>, yang sejak awal diakui secara tegas yang dituntut hanya 2.590 m<sup>2</sup>, namun dalam perkara *a quo* ini kemudian mendalilkan menjadi seluas 3.500 m<sup>2</sup>, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ini dinyatakan kabur karena tidak jelas dan tidak sesuai dengan kondisi fisik tanah asal muasal sebenarnya yang senyatanya adalah memungkirkan fakta yang ada. Sebab dalam kenyataan, tanah Para Penggugat ini yang sisi Baratnya berbatasan dengan Jalan Raya Imam Bonjol, dahulu dikenal Jalan Raya Karawaci, telah 2 (dua) kali terkena dan digunakan untuk pelebaran Jalan Raya

Hal. 12 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



Imam Bonjol, jadi otomatis atau dipastikan luas tanah yang tertera dalam Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I luas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup>, yang semula luas keseluruhannya 2.590 m<sup>2</sup> menjadi berkurang. Oleh karenanya adalah sangat tidak beralasan dan bisa diterima secara logika apapun apabila Para Penggugat tetap berpendirian bahwa tanahnya tetap seluas seperti semula, yaitu 2.590 m<sup>2</sup>, bahkan dalam perkara *a quo* ini menjadi semakin lebih luas dari itu sehingga berakibat tanah milik Tergugat yang tidak termasuk dalam sengketa ikut diambil. Gugatan Para Penggugat ini sangat tidak jelas dan kabur, sehingga sulit dipahami karena akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan masalah hukum baru dikemudian harinya. Oleh karenanya dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak berdasar atau beralasan, dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, mengingat tanah *a quo* seluas 450 m<sup>2</sup> ini diperoleh Tergugat dengan membeli secara sah dari Alm. Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 dibuat di hadapan Mukhtar Luthfie, BA, selaku Camat/PPAT Jatiuwung-Kabupaten Tangerang dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang turut menandatangani Akta ini, yaitu masing-masing Abdul Hamid, BA selaku Kepala Desa/Kelurahan Panunggangan Barat dan Uci Sanusi S. selaku Sekretaris Desa/ Kelurahan Panunggangan Barat pada masa itu, dengan batas-batas sebelah Utara: berbatasan dengan selokan air/PT Metari Pratama/ dahulu tanah H. Nesan; sebelah Timur: tertulis berbatasan dengan tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik PT Lippo Karawaci; sebelah Selatan: tertulis tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik H. Iyan (g); sebelah Barat: tertulis tanah milik Aning, seharusnya ditulis tanah milik H. Mahbub/H. Djaiun;

### 3.2. Gugatan Tidak Jelas (*obscur libel*);

Bahwa mengingat tanah *a quo* ini diperoleh Tergugat dengan membeli dari alm. Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 dibuat di hadapan Mukhtar Luthfie, BA, Camat/PPAT Jatiuwung-Kabupaten Tangerang dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang turut menandatangani Akta ini, yaitu masing-masing Abdul Hamid, BA, selaku Kepala Desa/Kelurahan Panunggangan Barat dan Uci Sanusi S. selaku Sekretaris Desa/ Kelurahan Panunggangan Barat pada masa itu, seluas 450 M2, dan dengan batas-batas sebelah Utara: berbatasan dengan selokan air/PT

Hal. 13 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013





Metari Pratama/dahulu tanah H. Nesan; sebelah Timur: tertulis berbatasan dengan tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik PT Lippo Karawaci; sebelah Selatan: tertulis tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik H. Iyan (g); sebelah Barat: tertulis tanah milik Aning, seharusnya ditulis tanah milik H. Mahbub/H. Djaiun. Sementara para Penggugat dalam gugatannya berdalil bahwa tanah *a quo* adalah bagian dari girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320, total seluruhnya tercatat seluas 2.590 m<sup>2</sup> dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Maret 2005 No: 522/PDT/2004/PT BDG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Mei 2006 Nomor 2022 K/Pdt/2005 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) tanggal 25 Agustus 2008 Nomor 633 PK/Pdt/2007, yang telah berkekuatan hukum pasti, telah memutuskan untuk obyek perkara seluas 2.590 m<sup>2</sup>, namun dalam perkara *a quo* ini kemudian mendalilkan bahwa tanah girik C Nomor 359 dengan 2 (dua) Persil tersebut di atas mengaku luasnya bukan 2.590 m<sup>2</sup>, melainkan lebih kurang 3.500 m<sup>2</sup>, adalah mengada-ada karena bersifat mengira-ngira, berdasarkan asumsi para Penggugat belaka sehingga tidak jelas atau tidak sesuai dengan kondisi fisik atau fakta hukum tanah asal yang sebenarnya, dan karenanya cukup beralasan apabila gugatan Para Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam posita tersebut di atas para Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar putusan pengadilan yang nota bene jelas-jelas ditegaskan hanya menyangkut tanah yang luasnya 2.590 m<sup>2</sup>, namun di lain pihak Para Penggugat dalam perkara *a quo* kemudian mendalilkan sebagai dasar tuntutan adalah untuk tanah seluas 3.500 m<sup>2</sup>. Terjadi kesimpangsiuran atau ketidakjelasan atas dasar hukum apa gugatan Para Penggugat sehingga mendalilkan bahwa tanahnya dengan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup>, yang sejak awal diakui secara tegas yang dituntut hanya 2.590 m<sup>2</sup>, namun dalam perkara *a quo* ini kemudian mendalilkan menjadi seluas 3.500 m<sup>2</sup>, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ini dinyatakan tidak jelas dan tidak sesuai dengan kondisi fisik tanah asal muasal sebenarnya yang senyatanya adalah memungkirkan fakta yang ada. Sebab dalam kenyataan, tanah Para Penggugat ini yang sisi

Hal. 14 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



Baratnya berbatasan dengan Jalan Raya Imam Bonjol, dahulu dikenal Jalan Raya Karawaci, telah 2 (dua) kali terkena dan digunakan untuk pelebaran Jalan Raya Imam Bonjol, jadi dipastikan luas tanah yang tertera dalam Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I luas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup>, yang semula luas keseluruhannya 2.590 m<sup>2</sup> menjadi berkurang. Oleh karenanya adalah sangat tidak beralasan dan bisa diterima secara logika apapun apabila Para Penggugat tetap berpendirian bahwa tanahnya tetap seluas seperti semula, yaitu 2.590 m<sup>2</sup>, bahkan dalam perkara *a quo* ini menjadi semakin lebih luas dari itu sehingga berakibat tanah milik Tergugat yang tidak termasuk dalam sengketa ikut diambil. Gugatan Para Penggugat ini sangat tidak jelas, sehingga sulit dipahami karena akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan masalah hukum baru dikemudian harinya. Oleh karenanya dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak berdasar atau beralasan, dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, mengingat tanah *a quo* seluas 450 m<sup>2</sup> ini diperoleh Tergugat dengan membeli secara sah dari alm. Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 dibuat di hadapan Mukhtar Luthfie, BA, selaku Camat/PPAT Jatiuwung-Kabupaten Tangerang dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang turut menandatangani Akta ini, yaitu masing-masing Abdul Hamid, BA selaku Kepala Desa/Kelurahan Panunggangan Barat dan Uci Sanusi S. selaku Sekretaris Desa/Kelurahan Panunggangan Barat pada masa itu;

#### 4. Gugatan *Ne Bis In Idem*

Bahwa mengingat sebelumnya para Penggugat juga telah menggugat Tergugat tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang kemudian telah diputus Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Maret 2005 Nomor 522/PDT/2004/PT BDG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Mei 2006 Nomor 2022 K/Pdt/2005 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) tanggal 25 Agustus 2008 Nomor 633 PK/Pdt/2007, yang telah berkekuatan hukum pasti, dimana dalam dasar gugatannya di atas Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah dari peninggalan orang tuanya alm. H. Djaiun bin Rian berdasarkan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320, total seluruhnya seluas 2.590 m<sup>2</sup>;

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



Dan kemudian dalam perkara *a quo* ini Para Penggugat ternyata mengulang atau kembali mengajukan gugatan yang sama kepada Tergugat yang sama tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dasar gugatannya beralaskan hak kepemilikan tanah yang sama pula, yaitu Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320. Oleh karena obyek perkaranya adalah sama yaitu Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320, gugatannya juga sama mengenai perbuatan melawan hukum, Para Penggugat dan Tergugatnya juga sama yang itu-itu juga, maka demi hukum Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim bahwa gugatan Para Penggugat ini harus dinyatakan *ne bis in idem*;

5. *Vrijwaring* (Pembebanan/Penjaminan);

Bahwa sebagaimana telah diuraikan Tergugat dalam ekspsinya tersebut di atas, bahwa gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* mengandung cacat formil karena kurang pihak, yaitu di antaranya tidak menyertakan pihak Peki/Teki untuk ikut digugat sebagai tergugat atau turut tergugat dalam perkara *a quo* ini. Oleh karenanya demi melindungi kepentingan hukum Tergugat, memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan memanggil dan menarik pihak Peki/Teki almarhum atau ahliwarisnya yang dahulunya beralamat di Jalan Imam Bonjol Kp. Dahung RT. 013 RW. 04, Desa Panunggangan Barat, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang dan sekarang ahliwarisnya yaitu Arhaman, dkk beralamat diantaranya di Kp. Cibogo Wetan RT. 004 RW. 03, Desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, sekarang menjadi Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang sebagai pihak yang harus turut berperkara dalam perkara *a quo* yang sedang diperiksa ini untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat agar jangan sampai dirugikan. Hal ini dikarenakan tanah yang dipersoalkan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* ini sesungguhnya diperoleh Tergugat dengan membeli secara sah dari Alm. Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 (*vide* bukti T-1) dibuat di hadapan Mukhtar Luthfie, BA, selaku Camat/PPAT Jatiuwung, Kabupaten Tangerang dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang turut menandatangani Akta ini, yaitu masing-masing Abdul Hamid, BA selaku Kepala Desa/Kelurahan Panunggangan Barat dan Uci Sanusi S. selaku Sekretaris Desa/Kelurahan Panunggangan Barat pada masa itu, dengan batas-batas sebelah Utara: berbatasan dengan selokan

Hal. 16 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



air/PT Metari Pratama/dahulu tanah H. Nesan, sebelah Timur tertulis berbatasan dengan tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik PT Lippo Karawaci, sebelah Selatan tertulis tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik H. Iyan (g), sebelah Barat tertulis tanah milik Aning, seharusnya ditulis tanah milik H. Mahbub/H. Djaiun. Oleh karenanya cukup beralasan untuk dikabulkan apabila Tergugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri cq. Majelis Hakim agar berkenan untuk menarik pihak Peki/Teki atau ahliwarisnya sebagai pihak dalam perkara *a quo* ini, sehingga tidak semestinya para Penggugat hanya menggugat Tergugat saja dalam perkara *a quo*, akan tetapi juga menarik pihak Peki/Teki atau ahliwarisnya, hal ini tidak lain mengingat tanah yang menjadi obyek perkara *a quo* seluas 450 m<sup>2</sup>, dimiliki/diperoleh Tergugat dengan membeli secara sah dari Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli tersebut di atas dimana dalam Jual-Beli obyek tanah tersebut pihak Peki/Teki (selaku penjual) telah memberi jaminan bahwa tanah yang dijual kepada H. Nawawi Ali (Pembeli/Tergugat) adalah benar-benar miliknya dan tidak ada sengketa dengan pihak lain. Ternyata dalam perkara *a quo* ini diklaim/diaku milik Para Penggugat atas dasar Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I luas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I luas 1.320 m<sup>2</sup>. Oleh karenanya cukup beralasan apabila gugatan Para Penggugat menjadi tidak lengkap pihaknya (kurang pihak) apabila tidak menarik pihak Peki/Teki atau ahliwarisnya, mengingat dalam Akta Jual-Beli tanah *a quo* ini, pihak Peki/Teki adalah selaku pemilik sah atas tanah *a quo* yang kemudian dijual kepada Tergugat melalui jual-beli yang sah, dan pihak Peki/Teki selaku penjual/pemilik tanah asal telah memberikan jaminan kepada Tergugat (selaku pembeli) sebagaimana disebutkan dalam syarat-syarat jual-beli bahwa Penjual menjamin sepenuhnya bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa (*vide* bukti T-1, halaman 3 pasal 4 ayat (1));

Dalam Rekonvensi;

1. Bahwa semua yang telah dikemukakan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara (konvensi) mohon untuk dianggap dikemukakan kembali sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan rekonvensi di bawah ini;
2. Bahwa dasar diajukannya gugatan Rekonvensi terhadap Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, adalah karena perbuatan para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi senyatanya telah sangat

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara moril maupun materiel;

3. Bahwa hal ini dikarenakan mengingat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluas 450 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Dahung, sekarang dikenal Jalan Imam Bonjol, dahulu disebut Jalan Karawaci, RT. 013/RW. 04 dahulu Desa Panunggangan Barat, sekarang Kelurahan Panunggangan Barat, dahulu Kecamatan Jatiuwung, sekarang Kecamatan Cibodas, dahulu Kabupaten Tangerang, sekarang Kota Tangerang dengan batas-batas sebelah Utara: berbatasan dengan selokan air/PT Metari Pratama/dahulu tanah H. Nesan; sebelah Timur: tertulis berbatasan dengan tanah milik H. Mahbub,seharusnya ditulis tanah milik PT Lippo Karawaci; sebelah Selatan: tertulis tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik H. Iyan(g); sebelah Barat: tertulis tanah milik Aning, seharusnya ditulis tanah milik H. Mahbub/H. Djaiun, diperoleh dengan cara membeli secara sah dari Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 (*vide* bukti T-1) dibuat di hadapan Mukhtar Luthfie, BA, selaku Camat/PPAT Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, maka cukup beralasan dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar jual beli tanah obyek perkara seluas 450 m<sup>2</sup> antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan alm. Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 agar dinyatakan sah menurut hukum, dan karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam memperoleh tanah *a quo* ini melalui pembelian secara sah dari alm. Peki/Teki, maka dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik yang selayaknya memperoleh perlindungan hukum, sehingga sudah seharusnya apabila tanah obyek perkara *a quo* dinyatakan secara hukum milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan akta jual beli yang sah sebagaimana tersebut di atas;
4. Bahwa selain berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, dan berikutnya dengan memperhatikan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Maret 2005 Nomor 522/PDT/2004/PT BDG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Mei 2006 Nomor 2022 K/Pdt/2005 adalah untuk tanah seluas 2.590 m<sup>2</sup>, yang terletak di kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, dan bukan seluas 3.500 m<sup>2</sup>, serta berdasarkan pengakuan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi

Hal. 18 dari 33 hal. Put. No.2183 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

sebagaimana tersebut dalam posita ke-3 halaman 3 gugatannya yang menyatakan bahwa setelah adanya eksekusi pengosongan tanah oleh Pengadilan Negeri Tangerang saat ini seluas lebih kurang 3.000 m<sup>2</sup> tanah tersebut sudah dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi. Jadi dari putusan pengadilan tersebut sesungguhnya Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sudah memperolehnya dan menguasainya sepenuhnya, bahkan melebihi dari isi putusan. Senyatanya pula tidak boleh dipungkiri oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, bahwa tanah Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang sisi Baratnya berbatasan dengan Jalan Raya Imam Bonjol telah 2 (dua) kali terkena dan digunakan untuk pelebaran Jalan Raya Imam Bonjol, jadi luasnya sudah dipastikan menjadi berkurang, oleh karenanya adalah sangat tidak beralasan dan bisa diterima secara logika apapun apabila Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi tetap berpendirian bahwa tanahnya tetap seluas seperti semula, yaitu 2.590 m<sup>2</sup>, bahkan dalam perkara *a quo* ini menjadi semakin lebih luas dari itu sehingga berakibat batas-batasnya mejadi bergeser masuk ke lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang letaknya di sebelah Timur dari tanah milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, yang dalam hal ini jelas tidak termasuk dalam tanah sengketa *a quo* ikut bisa diambil. Tanah *a quo*, yang sejak dibeli, diakusai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampai dengan saat ini dengan mendirikan bangunan rumah kontrakan, jelas tidak termasuk yang dimaksud dalam putusan di atas atau termasuk bagian girik C Nomor 359. Hal ini dikarenakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memperolehnya dengan cara membeli secara sah dari Peki/Teki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 (*vide* bukti T-1) dibuat di hadapan Mukhtar Luthfie, BA, selaku Camat/PPAT Jatiuwung-Kabupaten Tangerang. Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengklaim/atau mengaku tanah obyek perkara *a quo* yang seluas 450 m<sup>2</sup> ini adalah bagian dari girik C Nomor 359 sangat tidak berdasar dan sangat merugikan hak-hak atau kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Oleh karenanya cukup berdasar apabila tanah milik Penggugat Rekonvensi ini dinyatakan bukan termasuk dari Girik C Nomor 359 atas nama H. Djaiun bin Rian;

5. Bahwa berdasarkan apa telah diuraikan di atas, nyatalah jika gugatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tanpa dasar hak/alas hak serta didukung

Hal. 19 dari 33 hal. Put. No.2183 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

alasan hukum yang jelas sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam Eksepsi dan dalam Konvensi di atas, namun tidak lebih berdasarkan pertimbangan dalil-dalil yang bersifat perkiraan, imajiner atau ilusi belaka. Padahal berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Maret 2005 Nomor 522/PDT/2004/PT BDG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Mei 2006 Nomor 2022 K/Pdt/2005 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) tanggal 25 Agustus 2008 Nomor 633 PK/Pdt/2007, yang telah berkekuatan hukum pasti, dimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pemilik tanah dari peninggalan alm. H. Djaiun bin Rian berdasarkan Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320, untuk tanah yang telah diputus seluruhnya adalah seluas 2.590 Nomor. Namun dalam perkara *a quo* ini Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kemudian mendalilkan bahwa Girik C Nomor 359 luas fisiknya menjadi 3.500 m<sup>2</sup>, sehingga mengakibatkan tanah *a quo* milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluas 450 m<sup>2</sup> yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi beli secara sah dari PEKI/TEKI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 diakui/diklaim Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi merupakan bagian dari tanah Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320, adalah jelas tidak berdasar dan sebagai perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak, karena telah melanggar hak-hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang sah atas tanah *a quo* ini;

6. Bahwa oleh karena apa yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam gugatannya adalah suatu perbuatan telah melanggar hak-hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang sah atas tanah *a quo* ini, maka perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi ini yang dilakukan dengan cara melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menderita kerugian yang nyata dari adanya gugatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi. Perbuatan mana berdasarkan fakta dan bukti-bukti telah terbukti sebagaimana telah diuraikan di atas nyata-nyata adalah perbuatan yang telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang mana akibat dari kesalahan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para

Hal. 20 dari 33 hal. Put. No.2183 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

Penggugat Konvensi ini telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara materiel maupun immateriel (moril). Bahwa *onrechtmatige daad* yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata seperti yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kutip pada point-point di atas, yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum", Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H. menyebutkan sebagai perbuatan melawan hukum;

Perbuatan melawan hukum di dalam prakteknya dapat bersifat aktif ataupun pasif. Bersifat aktif berarti bilamana seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Sedangkan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu, yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain;

Pasal 1365 KUH Perdata merumuskan perbuatan melawan hukum, adalah setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut;

7. Bahwa oleh karena apa yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam gugatannya adalah suatu perbuatan telah melanggar hak-hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang sah atas tanah *a quo* ini, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian moril maupun materiel yang ditimbulkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, maka sudah seharusnya Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dihukum untuk memberikan atau membayar ganti rugi secara tanggung renteng dan sekaligus atas kerugian moril dan materiel yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang perinciannya sebagai berikut:

- Kerugian Immateriel/moril:

Bahwa akibat adanya gugatan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah tercemar nama baik, martabat dan harga dirinya, serta menderita tekanan batin dan ketidak tenangan hidup yang apabila dikompensasikan secara materiel adalah: ..... Rp1.000.000.000,00;

- Kerugian materiel yang telah dan yang akan dikeluarkan:

Biaya perkara .....	Rp 100.000.000,00;
Biaya Transportasi .....	Rp 50.000.000,00;
Jasa/honorarium Pengacara .....	Rp 50.000.000,00;
Biaya lain-lain .....	<u>Rp 50.000.000,00;</u>

Hal. 21 dari 33 hal. Put. No.2183 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

Jumlah seluruhnya ..... Rp1.250.000.000,00;

(satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

8. Bahwa dasar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah benar dan berdasarkan bukti-bukti serta fakta hukum yang *valid* dan *authentik*, dan Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan unsur gugatannya terhadap Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, maka untuk menjamin gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia, dan adanya sangkaan serta kekhawatiran yang sangat beralasan bahwa para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi akan mengalihkan atau memindah tangankan harta kekayaan miliknya, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon dengan hormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang diantaranya berupa:

- Tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Merdeka Gg. Karang Mulya, RT. 002 RW. 07, Kelurahan Gerendeng, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
- Tanah sawah seluas 1,5 Ha yang terletak di Desa Ranca Ilat, Kecamatan Kresek, Kabupaten Tangerang;
- Tanah Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup> dengan luas seluruhnya adalah  $\pm$  2.590 m<sup>2</sup>, yang terletak di kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang atas nama H. Djaiun bin Rian dengan batas-batas:
  - Utara Tanah milik PT Metari Pratama/dahulu tanah H. Nesan;
  - Timur Tanah milik H. Nawawi Ali;
  - Selatan Tanah milik H. Iyan;
  - Barat Jalan Raya Imam Bonjol;

9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ini diajukan berdasarkan surat-surat bukti *authentik* yang tidak mungkin disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, maka mohon agar keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada diajukan *verzet* atau banding maupun perlawanan/bantahan dari pihak ketiga;

10. Bahwa untuk menjamin agar para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak lalai atau terlambat dalam melaksanakan putusan apabila gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ini dikabulkan, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim

Hal. 22 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terhormat agar berkenan menghukum dan memerintahkan para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas keterlambatan maupun kelalaiannya para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melaksanakan putusan ini untuk setiap hari keterlambatan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) secara tanggung renteng dan sekaligus; Bahwa dari apa yang telah diuraikan di atas serta didukung oleh bukti-bukti dan fakta-fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka dasar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah benar dan berdasarkan hukum, dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah dapat membuktikan unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatannya yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 022/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 yang dibuat di hadapan Mukhtar Luthfie, BA, selaku Camat/PPAT Jatiuwung, Kabupaten Tangerang dan menyatakan bahwa tanah seluas 450 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Dahung, dahulu Jalan Karawaci, sekarang dikenal Jalan Imam Bonjol, RT. 013 RW. 04 dahulu Desa Panunggangan Barat, sekarang Kelurahan Panunggangan Barat, dahulu Kecamatan Jatiuwung, sekarang Kecamatan Cibodas, dahulu Kabupaten Tangerang, sekarang Kota Tangerang dengan batas-batas sebelah Utara: berbatasan dengan selokan air/PT Metari Pratama/dahulu tanah H. Nesan; sebelah Timur: tertulis berbatasan dengan tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik PT Lippo Karawaci; sebelah Selatan: tertulis tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik H. Iyan (g); sebelah Barat: tertulis tanah milik Aning, seharusnya ditulis tanah milik H. Mahbub/H. Djaun, adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah yang seluas 450 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebelah Utara: berbatasan dengan selokan air/PT Metari Pratama/dahulu tanah H. Nesan; sebelah Timur: tertulis berbatasan dengan tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik PT Lippo Karawaci; sebelah Selatan: tertulis tanah milik H. Mahbub, seharusnya ditulis tanah milik H. Iyan (g); sebelah Barat: tertulis tanah milik Aning, seharusnya ditulis tanah

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No.2183 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

milik H. Mahbub/H. Djaiun, adalah tidak termasuk sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Maret 2005 Nomor 522/PDT/2004/PT BDG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Mei 2006 Nomor 2022 K/Pdt/2005 atau termasuk bagian girik C Nomor 359 atas nama H. Djaiun bin Rian;

4. Menyatakan dengan hukum para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
5. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama ataupun tanggung renteng untuk membayar lunas kerugian moril dan materiel sebesar = Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
6. Meletakkan sita jaminan dan menyatakan sah serta berharga sita jaminan terhadap harta milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, yaitu di antaranya:
  - Tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Merdeka Gg. Karang Mulya, RT. 002 RW. 07, Kelurahan Gerendeng, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
  - Tanah sawah seluas 1,5 Ha yang terletak di Desa Ranca Ilat, Kecamatan Kresek, Kabupaten Tangerang;
  - Tanah Girik C Nomor 359 Persil 14 S.I seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan Persil 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup> dengan luas seluruhnya adalah  $\pm$  2.590 m<sup>2</sup>, yang terletak di kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang atas nama H. Djaiun bin Rian dengan batas-batas:
    - Utara Tanah milik PT Metari Pratama/dahulu tanah H. Nesan;
    - Timur Tanah milik H. Nawawi Ali;
    - Selatan Tanah milik H. Iyan;
    - Barat Jalan Raya Imam Bonjol;
7. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan atau kelalaian melaksanakan putusan ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet maupun banding atau perlawanan/bantahan dari pihak ketiga;

Hal. 24 dari 33 hal. Put. No.2183 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

9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk menghormati, mentaati dan mematuhi keputusan ini;

10. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka demi hukum berkeadilan mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 276/Pdt.G/2011/PN Tng., tanggal 8 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp1.166.000,00 (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 17/PDT/2013/PT BTN, tanggal 5 April 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 24 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantara kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2011, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 276/Pdt.G/2011/PN TNG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 24 Juni 2013, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No.2183 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

mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 3 Juli 2013;

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;

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

I. Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Banten menjadi pertimbangannya, khususnya yang termuat pada halaman 56 alinea ke-2 putusannya yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti surat tersebut telah ternyata tidak pernah ada putusan/bukti surat yang menyatakan bahwa luas tanah secara tertulis adalah 2.590 m<sup>2</sup> dan secara fakta seluas 3.500 m<sup>2</sup>";

Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang/*Judex Facti* tersebut diatas dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang/*Judex facti* tersebut di atas adalah tidak benar, keliru dan salah dalam menerapkan hukum; Karena fakta hukum membuktikan:
  - Bahwa putusan/bukti surat diajukan Penggugat cukup jelas dan terang-benderang membuktikan kebenaran dalil Penggugat Asal sekarang Pemohon Kasasi bahwa tanah Penggugat didalam Girik seluas 2.590 m<sup>2</sup> dan secara pisik seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
  - Bukti-bukti tersebut terlihat dalam (bukti P-1) Girik C Nomor 359 dimana dalam Girik tersebut tercatat luas tanah milik Penggugat berdasarkan Girik adalah persil 14 S.I luas 1270 m<sup>2</sup> dan persil 14 S.I seluas 1320 m<sup>2</sup> apabila luas dalam Girik tersebut dijumlahkan maka luasnya 2.590 m<sup>2</sup>; Inilah luas menurut Girik, hal ini merupakan Fakta hukum yang tidak terbantahkan;
  - Bahwa kelihatannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang/*Judex Facti* tidak paham atau tidak bisa membaca luas tanah yang tercantum dalam Surat Girik sehingga salah dalam menjatuhkan putusannya; Yang bisa dibacanya adalah luas tanah sertipikat;

Hal. 26 dari 33 hal. Put. No.2183 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

- Bahwa luas secara fisik atau faktual, juga sudah tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 206/Pdt.Plw/2007 tanggal 12 Juni 2007 (bukti P-9) halaman 9 butir 10 yang merupakan pengakuan tegas dari Termohon Kasasi/Tergugat Asal/dahulu Pelawan, bahwa tanah objek sengketa luasnya adalah 3.500 m<sup>2</sup>;
- Bahwa dengan fakta hukum tersebut maka terbukti bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara *a quo* sangat keliru dan salah sehingga harus dibatalkan;

II. Bahwa Para Pemohon Kasasi/Penggugat Asal, menolak dan sangat keberatan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Banten menjadi pertimbangannya, khususnya yang termuat pada halaman 56 alinea ke-5 putusannya yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa telah ternyata belum pernah diadakan pengukuran baik oleh Majelis Hakim Perkara Nomor 37/Pdt.G/2004/PN Tng., atau Nomor 206/Pdt.Plw/2007/PN Tng., ataupun Pejabat yang berwenang (Pihak Kelurahan atau Kantor Pertanahan Nasional) sehingga tidak dapat dibuktikan secara fakta luas tanah Girik C Nomor 359 persil 14 S.I adalah seluas 3.500 m<sup>2</sup>";

Alasan Keberatan:

1. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang/*Judex Facti* telah berlaku tidak cermat dalam memutus perkara *a quo*, sehingga akibat ketidakcermatan Majelis Hakim *a quo* mengakibatkan Putusannya menjadi salah dan keliru;
2. Bahwa kekeliruan dan ketidakcermatan Majelis Hakim *a quo* terlihat dimana bukti-bukti yang diajukan Penggugat Asal sama sekali tidak dibaca dengan cermat, akibatnya dalam menjatuhkan putusannya terjadi kesalahan yang sangat fatal;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas dengan tegas menyatakan bahwa tanah objek sengketa belum pernah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Nasional, padahal yang benar dalam bukti P-9 halaman 36 butir 3 dengan tegas diakui dan disebutkan oleh saksi Asep Ahmad Yamin dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang bahwa yang melakukan pengukuran tanah sengketa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat tanggal 24 Oktober 2007 adalah saksi Asep Ahmad Yamin sendiri;

Hal. 27 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Asep Ahmad Yamin dihadapan Majelis Hakim menerangkan sebagai berikut: "Bahwa benar ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat tersebut, saksi yang melakukan pengukuran tanah sengketa, dan saksi membawa hasil pengukuran tanah sengketa tersebut, setelah itu saya saksi menyerahkan gambar tanah sengketa kepada Hakim Ketua Majelis";
5. Bahwa fakta hukum tersebut di atas membuktikan bahwa tanah objek sengketa sudah pernah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 24 Oktober 2007, hal mana membuktikan kekeliruan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam menjatuhkan putusannya;
6. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi/Penggugat Asal jelaskan di bagian Kronologis di atas bahwa pada saat persidangan Perkara Nomor 206/Pdt.Plw/2007/PN Tng., Majelis Hakim meminta tanah sengketa dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang, dan pengukuran dilaksanakan bersamaan dengan Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 24 Oktober 2007 dengan dihadiri Pihak Kelurahan Panunggungan Barat, Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan. Hasil ukur adalah seluas  $\pm 3.500 \text{ m}^2$  hal mana bersesuaian dengan dalil Tergugat Asal dalam perlawanannya terdahulu seperti disebutkan di atas;
7. Bahwa luas tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat Asal dalam Girik tertulis persil 14 S.I luas 14 S.I luas  $1270 \text{ m}^2$  dan persil 14 S.I seluas  $1320 \text{ m}^2$  apabila luas dalam Girik tersebut dijumlahkan maka luasnya  $2.590 \text{ m}^2$ , sedangkan luas secara pisik lebih luas daripada luas menurut Girik;
8. Bahwa perbedaan luas yang demikian itu adalah sesuatu yang wajar karena surat tanah Pemohon Kasasi adalah masih Girik dan belum sertipikat, luas dalam girik tidak selalu sama dengan luas pisik, adakalanya luas pisik lebih luas dari luas yang tertera dalam girik, hal mana diterangkan saksi ahli (Asep Ahmad Yamin) dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang dihadapan persidangan perkara Nomor 206/Pdt.Plw/2007/PN TNG;
9. Bahwa hal inilah yang terjadi dalam surat tanah Pemohon Kasasi/Penggugat Asal, dimana luas yang tertera dalam girik tidak sama dengan luas secara pisik, karena luas pisik ternyata lebih luas dari luas yang tertera dalam girik;
10. Bahwa dengan fakta tersebut di atas maka adalah hal wajar dan masuk di akal kalau tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat Asal luas pisiknya

Hal. 28 dari 33 hal. Put. No.2183 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)





melebihi luas dalam girik sehingga tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu 450 m<sup>2</sup> adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat Asal bukan milik Tergugat Asal;

III. Bahwa Para Pemohon Kasasi juga sangat keberatan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Banten yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang sebagai pertimbangannya, karena alasan sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara *a quo* sangat tidak adil, keliru dan salah menerapkan hukum;
- Bahwa keseluruhan tanah objek sengketa dalam perkara pertama dan perkara kedua tersebut di atas adalah persil 14 S.I, sedangkan bukti kepemilikan Termohon Kasasi/Tergugat Asal yang tercantum dalam AJB Nomor 22/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 adalah persil 25 S.III;
- Bahwa menjadi pertanyaan persil manakah yang tepat dan benar di atas tanah objek sengketa ??? persil 14.SI atukah persil 25 S.III ???;
  1. Putusan dalam perkara pertama yang sudah berkekuatan hukum tetap dan sudah dieksekusi dengan tegas menyebutkan lokasi tanah objek sengketa adalah Persil 14 S.I;
  2. Bidang tanah yang berbatasan dengan objek sengketa (vide: gambar – I, II, III) seperti tanah milik H. Iyan, tanah milik PT Mentari Pratama, tanah milik PT Lippo Karawaci adalah persil 14 S.I;
  3. Berbeda persil adalah berbeda lokasi, jadi objek Akta Jual Beli Nomor 22/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 yaitu persil 25 S.III letaknya tidak diatas tanah objek sengketa, letaknya jauh dari objek sengketa, hal mana sudah dijelaskan saksi pada waktu persidangan, tetapi tidak dipertimbangkan Majelis Hakim;
  4. Bahwa yang alas hak Termohon Eksekusi dalam mengakui tanah sengketa yang 450 m<sup>2</sup> adalah Akta Jual beli Nomor 22/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985, sedangkan batas-batas tanah yang tertera dalam Akta Jual Beli tersebut yaitu:
    - Utara Selokan Air;
    - Timur Tanah milik Sdr.Mahbub;
    - Selatan Tanah milik Sdr.Mahbub;
    - Barat Tanah milik Sdr.Aning;Sangat tidak bersesuaian atau berbeda dengan batas-batas tanah objek sengketa;

Hal. 29 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



5. Bahwa ketika timbul perkara ini Termohon Eksekusi/Tergugat Asal dalam jawabannya merubah batas-batas tanah yang tertera dalam Akta Jual Beli disesuaikan dengan batas-batas tanah dilapangan sehingga antara batas-batas tanah yang tertera dalam Akta Jual Beli Nomor 22/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 dengan batas-batas tanah dalam jawaban Tergugat Asal menjadi tidak sama alias tidak sinkron;
6. Bahwa perbedaan batas-batas tanah seperti diuraikan di atas menunjukkan bahwa lokasi tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 22/JB/AGR/1985 tanggal 14 Januari 1985 bukan di atas tanah sengketa atau lebih tepatnya Akta Jual Beli dari tempat/lokasi lain oleh Termohon Kasasi dipakai dan dipaksakan untuk mengklaim/mengakui tanah sengketa, sehingga batas-batasnya sangat tidak akurat/tidak tepat dengan kondisi batas-batas secara fisik;
7. Bahwa perbedaan batas-batas tanah sebagaimana diuraikan di atas luput dari mata Majelis Hakim, Majelis Hakim tidak jeli dan tidak cermat dalam mempertimbangkannya;
8. Bahwa Majelis Hakim justru terseret dalam pertimbangan yang tidak substantive yaitu mengenai luas tanah yang menurutnya belum pernah diukur padahal sudah, luas tanah dalam girik dll, sengaja melupakan hal yang lebih substantive yaitu batas-batas tanah yang tertera dalam Akta Jual Beli milik Termohon Kasasi/ Tergugat Asal tidak sama/tidak bersesuaian dengan keadaan fisik;
9. Bahwa Termohon Kasasi mendalilkan dalam Akta Jual Beli miliknya bahwa batas tanah sebelah Timur dan sebelah Selatan adalah tanah milik Sdr. Mahbub, dan sebelah Barat tanah milik Sdr. Aning, padahal, Sdr. Mahbub dan Sdr. Aning tidak pernah memiliki tanah dilokasi objek sengketa;
10. Bahwa karena terpojok dengan batas-batas tanah dalam Akta Jual Beli miliknya yang tidak akurat dengan objek sengketa maka Termohon Kasasi/Tergugat Asal dalam jawabannya merubah batas-batas tanahnya dibuat dengan disesuaikan dengan kondisi lapangan;
11. Bahwa kalau saja Majelis Hakim cermat dalam memutus perkara *a quo* dengan batas-batas tanah antara AJB dengan lokasi tidak akurat/tidak sama, maka sudah cukup alasan untuk menyatakan

Hal. 30 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



bahwa objek sengketa adalah bagian dari tanah yang sudah dieksekusi milik Para Pemohon Kasasi/Penggugat Asal, bukan milik H. Nawawi;

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

Mengenai alasan ke I sampai dengan ke III:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 24 Juni 2013 dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tidak terbukti objek sengketa adalah bahagian dari tanah yang dieksekusi dalam perkara Nomor 37/Pdt.G/2004/PN TGR., jo Nomor 522/PDT/2004/PT.BDG jo Nomor 2022 K/Pdt/2005 jo Nomor 633 PK/Pdt/2007, karena tanah yang berasal dari Girik Nomor 359 persil 14 S.I yang luasnya 1.270 m<sup>2</sup> dan Girik Nomor 14 S.I seluas 1.320 m<sup>2</sup> sehingga luas seluruhnya hanya 2590 m<sup>2</sup>, luas tersebut sudah selesai dieksekusi;
- Bahwa permasalahan dalam perkara *a quo*, Penggugat minta dieksekusi tanah seluas 3500 m<sup>2</sup> termasuk tanah *a quo*;
- Bahwa Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa objek sengketa seluas 3500 m<sup>2</sup>, kecuali seluas 2.590 m<sup>2</sup> sebagaimana yang telah dilaksanakan eksekusinya berdasarkan putusan perkara terdahulu yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Para Penggugat telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa lagi pula alasan kasasi 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 adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnyanya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Hal. 31 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi SAROS binti SARTA, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. SAROS binti SARTA, 2. HADIJAH binti H. DJAIUN, 3. IRYANIH binti H. DJAIUN, 4. NENENG HAMIDAH binti H. DJAIUN, 5. KARTINI binti H. DJAIUN, 6. RAMDANI bin H. DJAIUN, 7. UMIYANI binti H. DJAIUN, 8. YAYAT NURHAYATI binti H. DJAIUN, 9. SADELI bin H. DJAIUN, 10. SADENI bin H. DJAIUN**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para 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 **Senin**, tanggal **13 Oktober 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., 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 Bambang Joko Winarno, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd.  
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,  
ttd.  
H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

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

Hal. 32 dari 33 hal. Put. No.2183 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,  
ttd.

Bambang Joko Winarno, S.H.,

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No.2183 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)