



**PUTUSAN**  
Nomor 3370 K/Pdt/2015

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

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

**LIE SWAN IN alias HARYADI SRIJAYA**, bertempat tinggal di Banjar Wijaya BG/22, RT/RW 002/012, Kelurahan Poris Plawat Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sa'aduddin Mansur, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pal Merah Barat Nomor 35, Kemandoran I, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2015; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n :**

1. **PT EPS INDONESIA**, diwakili oleh Kim Hee Ik, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Kp. Cirarab, RT 002/03, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square (BSD), Blok A2 Nomor 26, Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2015;
2. **PT JINWOO ENGINEERING INDONESIA**, diwakili oleh Jung Jin Chul, selaku Direktur, berkedudukan di Kp. Cirarab, Jalan H. Tabri, RT 002/02, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square (BSD), Blok A2 Nomor 26, Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2015;
3. **PT SAMWON COOPER TUBE INDONESIA**, diwakili oleh Kim Sang Geun, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan H. Tabri, RT 002/02, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H., dan kawan, Para

Halaman 1 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square (BSD), Blok A2 Nomor 26, Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2015;

4. **PT SANGIL INDONESIA**, diwakili oleh Ha Sang Chae, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Kp. Cirarab, RT 02/03, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square (BSD), Blok A2 Nomor 26, Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2015;
5. **THIO KIANG HAI**, bertempat tinggal di Kp. Cirarab, RT 02/03, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square (BSD), Blok A2 Nomor 26, Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n :

1. **KEPALA DESA CIRARAB**, diwakili oleh Hj. Imas Rayulatifah, selaku Kepala Desa Cirarab, berkedudukan di Jalan Raya Tabri Nomor 31, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square (BSD), Blok A2 Nomor 26, Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2015;
2. **KEPALA KECAMATAN LEGOK**, diwakili oleh Dadan Gandana, S.STP.,M.Si., selaku Camat Legok, berkedudukan di Jalan Raya Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Deden Syuqron, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hartono Boulevard Blok R 27,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Modernland, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2015;

3. **KEPALA BPN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang;

4. **LAUW LELY**, bertempat tinggal di Puri Hijau Nomor 2, RT 01/RW 01, Karang Tengah, Cileduk, Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Nomor 54 tanggal 11 Oktober dan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 02/SLR/X/1997 tanggal 11 Oktober 1997 menyatakan bahwa Lim Thay San alias Lim Taij San alias Lim En Tong selanjutnya juga akan disebut sebagai "pewaris" tempat tinggal terakhir di Jakarta, telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal dua Mei seribu sembilan ratus empat puluh sembilan (2-5-1949), demikian sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan tanggal dua belas Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (12-3-1997) Nomor 26/1.776.1 yang dikeluarkan oleh Kepala Cabang Dinas I Dinas Tata Pemakaman Umum Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Bahwa pewaris selain meninggalkan harta warisan yang belum dibagi, juga meninggalkan para ahli waris. Bahwa menurut hukum harta-harta peninggalan pewaris seharusnya dibagikan kepada ahli warisnya;

Bahwa pewaris selama hidupnya telah melangsungkan pernikahan/perkawinan yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dengan Nyonya Kwe Njaie Nio, yang telah meninggal. Bahwa dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 6 (enam) orang anak yaitu masing-masing dan berturut-turut sebagai berikut:

- a. Jusmito Hadi, swasta, tempat tinggal terakhir di Jakarta, dan telah meninggal dunia tiga puluh satu Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh enam (31-8-1986), demikian sebagaimana ternyata dalam kutipan

Halaman 3 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



- Akta Kematian Nomor 1043/JB/1986 tanggal delapan September seribu sembilan ratus delapan puluh enam, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatatan Sipil Jakarta Barat, Jusmito Hadi semasa hidupnya tidak pernah melangsungkan pernikahan sesuai dengan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Lim Jan Sen, swasta, tempat tinggal terakhir di Tangerang, dan telah meninggal dunia pada tanggal enam Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh empat (6-7-1974), demikian sebagaimana ternyata dalam kutipan Akta Kematian Nomor 140/JU/1974 tanggal enam belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (16-12-1975), yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatatan Sipil Jakarta Utara, Lim Jan Sen semasa hidupnya tidak pernah melangsungkan pernikahan sesuai dengan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Lim E Lly, swasta, tempat tinggal terakhir di Jakarta, dan telah meninggal dunia dua puluh enam Januari seribu sembilan ratus delapan puluh empat (26-1-1984), demikian sebagaimana ternyata dalam kutipan Akta Kematian Nomor 71/JP/1984 tanggal sebelas Februari seribu sembilan ratus delapan puluh empat, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatatan Sipil Jakarta Pusat, Lim E Lly semasa hidupnya pernah melangsungkan pernikahan dengan Go Tjeng Hong yang telah meninggal tanpa meninggalkan keturunan dan/atau ahli waris;
- d. Lim Nyan Sioe, swasta, tempat tinggal terakhir di Jakarta, dan telah meninggal dunia sembilan belas Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (19-6-1991), demikian sebagaimana ternyata dalam kutipan Akta Kematian Nomor 512/JB/1981 yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatatan Sipil Jakarta Barat, Lim Nyan Sioe semasa hidupnya tidak pernah melangsungkan pernikahan sesuai dengan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Lim Rok Nio, swasta, tempat tinggal terakhir di Jakarta, dan telah meninggal dunia sembilan Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (9-1-1992), Nomor 20/1.776.131.3.02 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pemakaman Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Lim Rok Nio semasa hidupnya meninggalkan anak bernama Lauw Lely pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 19.03.2002/ 0953/2515548;
- f. Lie Lajar Nio/Lim Jang Nio (dalam kartu tanda penduduk tertulis Lim Jang Nio/Lajar), swasta, tempat tinggal terakhir di Tangerang, Kampung Nagrog, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 07, Desa/Kelurahan Curug



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wetan, Kecamatan Curug, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 19.03.2002/0953/2515548;

Bahwa sesuai dengan bunyi surat dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia Direktorat Jenderal Hukum dan Perundangan undangan Seksi Daftar Wasiat tanggal dua puluh dua September seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (22-9-1997) Nomor C2-HT.05.02-2512, dalam seksi daftar wasiat tidak terdaftar akta wasiat atas nama pewaris;

Bahwa ahli waris yang berhak atas harta peninggalan pewaris tersebut adalah 2 (dua) orang yaitu Lie Lajar Nio/Lim Jang Nio (dalam kartu tanda penduduk tertulis Lim Jang Nio/Lajar) dan Nyonya Lauw Lely yang merupakan ahli waris pengganti dari Nyonya Lim Rok Nio;

2. Bahwa ahli waris yang berhak atas harta peninggalan pewaris tersebut adalah 2 (dua) orang yaitu Lim Jang Nio dan Lauw Lely yang merupakan ahli waris pengganti dari Nyonya Lim Rok Nio;
3. Bahwa selain Lim Jang Nio dan Lauw Lely tersebut di atas tidak ada lagi orang/pihak lain yang mempunyai hubungan/pertalian darah/saudara yang sah secara hukum yang berlaku dengan pewaris;
4. Bahwa Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri, atas kekuatan penetapan Pengadilan Negeri Kelas I B Tangerang tanggal lima belas Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (15-7-1997) Nomor 442/Pdt.P/1997/PN.TNG yang salinannya bermaterai cukup, bertindak selaku wali pengampu, dari dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Nyonya (janda) Lie Lajar Nio/Lim Jang Nio;
5. Bahwa pewaris sebagai pemilik tanah adat dari petikan buku pendaftaran huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, Kecamatan Legok yang dicatatkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dimana pada Persil 47 sebagian dikuasai tanpa izin oleh Tergugat IV dan pada Persil 59 sebagian dikuasai tanpa izin oleh Tergugat I, II, III, adapun persil-persil tersebut terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
6. Bahwa lokasi tanah Penggugat sesuai dengan Gambar Situasi Tanah Nomor 27141/1987 yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Tangerang, tahun 1987, terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten pada Persil Nomor 47 Blok Kadoe, seluas 12.885 hektar (128.850 meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Berbatasan dengan jalan desa sekarang jalan desa;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan jalan desa sekarang jalan desa;

Halaman 5 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Persil 60 S.IV/Blok Majar sekarang Cong Kim/Gandil;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Blok Kisampang/Persil 46 S.III sekarang Cong Poh;

7. Bahwa lokasi tanah, Penggugat sesuai dengan Gambar Situasi Tanah Nomor 27141/1987 yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Tangerang, tahun 1987, terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten pada Persil Nomor 59 Blok Kongsil, seluas 12.030 hektar (120.300 meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Blok Buin/Persil 58 S.II sekarang Thio Kiang Hai;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Persil 140 D.I sekarang tanah 00155.B.05 GS1692/95;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan jalan desa sekarang jalan desa;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan desa sekarang jalan desa;

8. Bahwa Tergugat I, menguasai tanah Penggugat pada bagian Persil 59 tanpa izin dan sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/Pdt.G/2013/PN.TNG., halaman 326, dinyatakan oleh Turut Tergugat I bahwa kepemilikan awal dari Thio Kiang Hai dengan SPH Nomor 49/Crb/2006 dan SPH Nomor 17/Crb/2007, adalah tidak benar karena ahli waris belum pernah menjual dan Thio Kiang Hai bukanlah ahli waris;

9. Bahwa tanah milik Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Tergugat I, sesuai dengan pengakuan Tergugat I dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/Pdt.G/2013/PN.TNG halaman 92 dan 93, Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsil) sekarang sebagian dikuasai oleh Tergugat I, dengan luas luas  $\pm 6.905 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 06/Cirarab/2007 tanggal 3 Mei 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab, dengan SPH Nomor 49/Crb/2006 tanggal 7 September 2006, yang didapat/dibeli dari Tergugat V dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hendra;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

10. Bahwa tanah milik Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Tergugat I, sesuai dengan pengakuan Tergugat I dalam Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 6 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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

Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/Pdt.G/2013/PN.TNG halaman 93 Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsu) sekarang sebagian dikuasai oleh Tergugat I, dengan luas  $\pm 1.765 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 05/Cirarab/2010 tanggal 13 Agustus 2010, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab, dengan SPH Nomor 17/Crb/2007, yang didapat/dibeli dari Tergugat V dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Samun;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah 00165.B.18 SU.06/07;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

11. Sehingga jumlah total luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I adalah seluas  $\pm 8.670 \text{ m}^2$  ( $6.905 \text{ meter} + 1.765 \text{ meter} = 8.670 \text{ meter}$ ), sesuai dengan yang tercatat pada Nomor SPPT (NOP) 36.19.040.004.003-0029.0, atas nama Tergugat I;
12. Bahwa di atas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I telah terbangun pabrik dengan luas bangunan  $4.181 \text{ m}^2$ , sehingga atas penguasaan tanpa hak tersebut Penggugat merasa dirugikan baik secara moril maupun materiil;
13. Bahwa atas peralihan yang dilakukan oleh Tergugat V kepada Tergugat I dan sekarang dikuasai oleh Tergugat I adalah suatu kesalahan dan pelanggaran hukum, sebab sampai saat gugatan ini diajukan, pemegang hak atas tanah tersebut adalah Penggugat sebagai ahli waris sesuai dengan:
  - Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, yang dicatatkan pada tanggal 24 Oktober 1958;
  - Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor Keterangan 4299/WPJ.04/KI.1206/1982 tanggal 21 Oktober 1982 masih atas nama pewaris, surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Pembangunan Daerah Serang;
14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat V dengan tanpa hak mengalihkan hak kepada Tergugat I harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sebab Penggugat tidak pernah mengalihkan sebagian tanahnya kepada siapapun atau orang lain;
15. Bahwa Tergugat II, menguasai tanah Penggugat pada bagian Persil 59 tanpa izin dan sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/Pdt.G/2013/PN.TNG., halaman 325, dinyatakan oleh Turut Tergugat I bahwa kepemilikan awal dari PT Electronic Technology Indonesia dengan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 7 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1677/2007, adalah tidak benar karena ahli waris belum pernah menjual kepada PT Electronic Technology Indonesia;

16. Bahwa tanah milik Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Tergugat II, sesuai dengan pengakuan Tergugat II dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/Pdt.G/2013/PN.TNG., halaman 132, Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsu) sekarang sebagian dikuasai oleh Tergugat II, dengan luas  $\pm 15.260 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 18/Cirarab/2007 tanggal 22 Oktober 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab, dengan Akta Jual Beli Nomor 1677/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang didapat/dibeli dari PT Electronic Tehnology Indonesia dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah PT Samwon

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Jalan Drs. Hendra;

17. Sehingga jumlah luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat II adalah seluas  $\pm 15.260 \text{ m}^2$ , sesuai dengan yang tercatat pada Nomor SPPT (NOP) 36.19.040.004.003-0187.0, atas nama Tergugat II;

18. Bahwa di atas tanah yang dikuasai oleh Tergugat II telah terbangun pabrik dengan luas bangunan lebih dari  $8.096 \text{ m}^2$ , sehingga atas penguasaan tanpa hak tersebut Penggugat merasa dirugikan baik secara moril maupun materiil;

19. Bahwa atas peralihan yang dilakukan oleh PT Electronic Tehnology Indonesia kepada Tergugat II dan sekarang dikuasai oleh Tergugat II adalah suatu kesalahan dan pelanggaran hukum, sebab sampai saat gugatan ini diajukan, pemegang hak atas tanah tersebut adalah Penggugat sebagai ahli waris sesuai dengan:

- Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, yang dicatatkan pada tanggal 24 Oktober 1958;
- Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor Keterangan 4299/WPJ.04/KI.1206/1982 tanggal 21 Oktober 1982 masih atas nama pewaris, surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Pembangunan Daerah Serang;

20. Bahwa akibat perbuatan PT Electronic Tehnology Indonesia dengan tanpa hak mengalihkan hak kepada Tergugat II harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sebab Penggugat tidak pernah mengalihkan sebagian tanahnya kepada siapapun atau orang lain;

Halaman 8 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015





21. Bahwa Tergugat III, menguasai tanah Penggugat pada bagian Persil 59 tanpa izin dan sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/PdtG/2013/PN.TNG., halaman 326, dinyatakan oleh Turut Tergugat I bahwa kepemilikan awal dari Thio Kiang Hai dengan SPH Nomor 50/Crb/2004 dan SPH Nomor 06/Crb/2007, adalah tidak benar karena ahli waris belum pernah menjual dan Thio Kiang Hai bukanlah ahli waris;
22. Bahwa tanah milik Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Tergugat III, sesuai dengan pengakuan Tergugat III dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/Pdt.G/2013/PN.TNG., halaman 170, Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsi) sekarang sebagian dikuasai oleh Tergugat III, dengan luas  $\pm 19.630 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 42/Cirarab/2005 tanggal 27 Oktober 2005, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab, dengan SPH Nomor 50/Crb/2004, yang didapat/dibeli dari Tergugat V dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Jalan LG;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;
23. Bahwa tanah milik Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Tergugat III, sesuai dengan pengakuan Tergugat III dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/Pdt.G/2013/PN.TNG., halaman 170 dan 171, Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsi) sekarang sebagian dikuasai oleh Tergugat III, dengan luas  $\pm 5.190 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 22/Cirarab/2009 tanggal 17 Desember 2009, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab, dengan SPH Nomor 06/Crb/2007, yang didapat/dibeli dari Tergugat V dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah B.015;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah PT EPS;
24. Sehingga jumlah total luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat III adalah seluas  $\pm 24.820 \text{ m}^2$  ( $19.630 \text{ meter} + 5.190 \text{ meter} = 24.820 \text{ meter}$ ), sesuai dengan yang tercatat pada Nomor SPPT (NOP) 36.19.040.004.003-0489.0, atas nama Tergugat III;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa di atas tanah yang dikuasai oleh Tergugat III telah terbangun pabrik dengan luas bangunan  $\pm 5.928 \text{ m}^2$ , sehingga atas penguasaan tanpa hak tersebut Penggugat merasa dirugikan baik secara moril maupun materiil;
26. Bahwa atas peralihan yang dilakukan oleh Tergugat V kepada Tergugat III dan sekarang dikuasai oleh Tergugat III adalah suatu kesalahan dan pelanggaran hukum, sebab sampai saat gugatan ini diajukan, pemegang hak atas tanah tersebut adalah Penggugat sebagai ahli waris sesuai dengan:
- Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, yang dicatatkan pada tanggal 24 Oktober 1958;
  - Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor Keterangan 4299/WPJ.04/KL.1206/1982 tanggal 21 Oktober 1982 masih atas nama pewaris, surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Pembangunan Daerah Serang;
27. Bahwa akibat perbuatan Tergugat V dengan tanpa hak mengalihkan hak kepada Tergugat III harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sebab Penggugat tidak pernah mengalihkan sebagian tanahnya kepada siapapun atau orang lain;
28. Bahwa Tergugat IV, menguasai tanah Penggugat pada bagian Persil 47 tanpa izin dan sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 293/Pdt.G/2013/PN.TNG., halaman 325, 326 dinyatakan oleh Turut Tergugat I bahwa kepemilikan awal dari Irwan Prama Surya dengan Akta Jual Beli Nomor 31/2010 dan Fenny Setawati Limaarga dengan Akta Jual Beli Nomor 30/2010, adalah tidak benar karena ahli waris belum pernah menjual dan Irwan Prama Surya, Fenny Setawati Limaarga bukanlah ahli waris;
29. Bahwa tanah milik Penggugat Persil Nomor 47, Blok D III (diduga ex Blok Kadoe) sekarang sebagian dikuasai oleh Tergugat IV, dengan luas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 02/Cirarab/2008 tanggal 11 Agustus 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab, dengan Akta Jual Beli Nomor 31/2010, yang didapat/dibeli dari Irwan Prama Surya dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Cong Kim/Gandil;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;

Halaman 10 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

### 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)

Halaman 10



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa tanah milik Penggugat Persil Nomor 47, Blok D III (diduga ex Blok Kadoe) sekarang sebagian dikuasai oleh Tergugat IV, dengan luas  $\pm 13.125$  meter persegi, atas dasar Surat Ukur Nomor 03/Cirarab/2008 tanggal 11 Agustus 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab dengan Akta Jual Beli Nomor 30/2010, yang didapat/dibeli dari Fenny Setawati Limaarga dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;

31. Sehingga jumlah total luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah seluas  $\pm 26.250 \text{ m}^2$  ( $13.125 \text{ meter} + 13.125 \text{ meter} = 26.250 \text{ meter}$ ), sesuai dengan yang tercatat pada Nomor SPPT (NOP) 36.19.040.004.004-0061.0, dan Nomor SPPT (NOP) 36.19.040.004.004-0062.0 atas nama Tergugat IV;

32. Bahwa di atas tanah yang dikuasai oleh Irwan Prama Surya dan Fenny Setawati Limaarga dan sekarang sedang dibangun pabrik, sehingga atas penguasaan tanpa hak tersebut Penggugat merasa dirugikan baik secara moril maupun materil;

33. Bahwa atas peralihan yang dilakukan oleh Irwan Prama Surya dan Fenny Setawati Limaarga kepada Tergugat IV dan sekarang dikuasai oleh Tergugat IV adalah suatu kesalahan dan pelanggaran hukum, sebab sampai saat gugatan ini diajukan, pemegang hak atas tanah tersebut adalah Penggugat sebagai ahli waris sesuai dengan:

- Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, yang dicatatkan pada tanggal 24 Oktober 1958;
- Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor Keterangan 4299/WFJ.04/KI.1206/1982 tanggal 21 Oktober 1982 masih atas nama pewaris, surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Pembangunan Daerah Serang;

34. Bahwa akibat perbuatan Irwan Prama Surya dan Fenny Setawati Limaarga dengan tanpa hak mengalihkan hak kepada Tergugat IV harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sebab Penggugat tidak pernah mengalihkan sebagian tanahnya kepada siapapun atau orang lain;

II. Dasar Hukum Gugatan;

35. Bahwa dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk

Halaman 11 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer *jo.* Pasal 1335 KUHPer, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris; Pasal 1471:

Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;

Pasal 1335:

Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau uang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan;

36. Bahwa berdasarkan Pasal 834 KUHPer *jo.* Pasal 574 KUHPer telah memberikan Penggugat dasar hukum untuk meminta kembali tanah warisan tersebut;

Pasal 834 (*hereditas petition*);

Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang *besit* atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan *besitnya*;

Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila dia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain.....dan seterusnya;

Pasal 574:

Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu, supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya;

37. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 berbunyi “Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang undangan agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad-iktikad yang tidak jujur”;
38. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 berbunyi “Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato atau hukum adat *ic.* Syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdato/hukum adat melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung sendiri menegaskan “Bahwa sertifikat hak atas tanah bukan bukti mutlak tentang hak milik atas tanah”, sebab sertifikat dan pendaftaran hak atas tanah hanyalah bersifat “administrasi belaka”, sepanjang dapat dibuktikan lain bahwa lahirnya sertifikat hak atas tanah diperoleh karena kecurangan atau cacat hukum, maka pengadilan atau Hakim wajib menyatakan batal demi hukum, yang mana sertifikat hak atas tanah tersebut wajib didaftar dalam buku penghapusan karena batal dan tidak berkekuatan hukum;
40. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 459 K/Sip/1975 berbunyi: “Mengingat *stelsel negatif* tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang didalam register bukanlah berarti *absolut* menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”;
41. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1588 K/Pdt/2001 terdapat kaedah hukum yang menyatakan sebagai berikut: “Sertifikat tanah yang terbit terlebih dulu dari akta jual beli tidak berdasarkan hukum dan dinyatakan batal. Penerbitan sertifikat tanpa ada pengajuan dari pemilik adalah tidak sah”;
- III. Perbuatan melawan hukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat I, II, III;
42. Bahwa sepatutnya harus diduga Tergugat I, menguasai tanah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, berdasarkan SPH Nomor 49/Crb/2006 dan SPH Nomor 17/Crb/2007 adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Tergugat I mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli warisnya;
43. Bahwa sepatutnya harus diduga Tergugat II, menguasai tanah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1677/2007 adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Tergugat II mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli warisnya;
44. Bahwa sepatutnya harus diduga Tergugat III, menguasai tanah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab yang diterbitkan oleh

Halaman 13 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

### 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)





Turut Tergugat III, berdasarkan SPH Nomor 50/Crb/2004 dan SPH Nomor 06/Crb/2007 adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Tergugat III mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli warisnya;

45. Bahwa sepatutnya harus diduga Tergugat IV, menguasai tanah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 30/2010 dan Akta Jual Beli Nomor 31/2010 adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Tergugat IV mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli warisnya;
46. Bahwa sepatutnya harus diduga Tergugat V, menguasai dan menjual tanah Penggugat tanpa izin berdasarkan SPH Nomor 17/Crb/2007, SPH Nomor 49/Crb/2006, SPH Nomor 06/Crb/2007, SPH Nomor 50/Crb/2004 adalah perbuatan melawan hukum karena seharusnya Tergugat V mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli warisnya;
47. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat I menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab;
48. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat I menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat I menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab;
50. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat I menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab;
51. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat I membantu terbitnya SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor 49/Crb/2006 dan Nomor 17/Crb/2007 kepada Tergugat I, adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab;
52. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat I membantu terbitnya SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor 50/Crb/2004 dan Nomor 06/Crb/2007 kepada Tergugat III, adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi buku pendaftaran huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab;
53. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat II menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 15 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 00036/Cirarab kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat II sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya sebagai pejabat umum Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mengetahui bahwa ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat sesuai dengan akta notaris;

54. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat II menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat II sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya sebagai pejabat umum Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mengetahui bahwa ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat sesuai dengan akta notaris;

55. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat II menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat II sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya sebagai pejabat umum Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mengetahui bahwa ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat sesuai dengan akta notaris;

56. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat II menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat II sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya sebagai pejabat umum Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mengetahui bahwa ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat sesuai dengan akta notaris;

Halaman 16 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

### 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

57. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat II membantu terbitnya SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor 49/Crb/2006 dan Nomor 17/Crb/2007 kepada Tergugat I, adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya sebagai pejabat umum Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mengetahui bahwa ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat sesuai dengan akta notaris;
58. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat II membantu terbitnya SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor 50/Crb/2004 dan Nomor 06/Crb/2007 kepada Tergugat III, adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya sebagai pejabat umum Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mengetahui bahwa ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat sesuai dengan akta notaris;
59. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat II membantu proses menerbitkan sertifikat hak guna bangunan kepada Tergugat I, II, III, IV atau membantu proses menerbitkan sertifikat hak guna bangunan sebelumnya pada lokasi Tergugat I, II, III, IV adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Tergugat II sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya sebagai pejabat umum (PPAT) mengetahui bahwa ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat sesuai dengan akta notaris;
60. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena Turut Tergugat III sebagai penguasa setempat seharusnya mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya dapat dilihat di arsip sejarah tanah atau buku tanah yang ada di Turut Tergugat III (bagian arsip);
61. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00023/Cirarab kepada

Halaman 17 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

### 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)

Halaman 17



Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, karena Turut Tergugat III seharusnya mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya dapat dilihat di arsip sejarah tanah atau buku tanah yang ada di Turut Tergugat III (bagian arsip);

62. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00015/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, karena Turut Tergugat III sebagai penguasa setempat seharusnya mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya dapat dilihat di arsip sejarah tanah atau buku tanah yang ada di Turut Tergugat III (bagian arsip);
63. Bahwa sepatutnya harus diduga perbuatan Turut Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00033/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, karena Turut Tergugat III sebagai penguasa setempat seharusnya mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dimana seharusnya dapat dilihat di arsip sejarah tanah atau buku tanah yang ada di Turut Tergugat III (bagian arsip);
64. Bahwa sepatutnya harus diduga Turut Tergugat III telah mengabaikan prosedur “peralihan hak karena pewarisan” yang dilakukan terhadap Tergugat I, II, III dan IV atau sebelum peralihan hak dilakukan Tergugat I, II, III dan IV dimana dijelaskan “Bagi warganegara Indonesia keturunan Thionghoa harus ada surat keterangan waris yang dibuat oleh notaris”, dalam hal ini akta notaris yang menyatakan ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat;
65. Bahwa sepatutnya harus diduga Turut Tergugat I, II dan III telah mengabaikan prosedur yang ada dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa untuk keperluan “pendaftaran tanah”, harus jelas asal usul sejarah perolehan hak atas tanah dengan bukti-bukti tertulis dapat berupa akta keterangan hak waris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris;
66. Bahwa sepatutnya harus diduga Turut Tergugat I, II dan III telah mengabaikan prosedur yang ada dalam penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa dalam acara





“pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, harus ada surat tanda bukti sebagai ahli waris” dapat berupa akta keterangan hak waris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris;

67. Bahwa sepatutnya harus diduga Turut Tergugat I, II dan III telah mengabaikan prosedur yang ada dalam penjelasan Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa dalam acara pelepasan hak, selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya (dalam hal ini ahli waris berdasarkan penetapan pengadilan), juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan. Terlebih lagi telah diterbitkan akta notaris yang menyalakan ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Penggugat;
68. Bahwa sepatutnya harus diduga proses peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V atau sebelum dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V tidak sah dan cacat hukum, sehingga sertifikat hak guna bangunan yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III kepada Tergugat I, II, III, IV dan V batal demi hukum karena proses peralihan hak dilakukan bukan oleh ahli waris yang sah menurut hukum;
69. Bahwa sebagai pihak yang harusnya mempertahankan hak waris namun Turut Tergugat IV, mengabaikan saja dengan tidak bersedia menuntut pihak-pihak yang tanpa hak menguasai dan menjual tanah warisan dari pewaris, meskipun sudah dianjurkan untuk ikut menggugat namun Turut Tergugat IV, tidak mau melakukannya, khususnya pada tanah warisan yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dengan Nomor Girik C265;
70. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPer telah memberikan Penggugat dasar hukum untuk meminta ganti rugi kepada Para Tergugat karena perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian;  
Pasal 1365:  
Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;
- IV. Kerugian Penggugat;
71. Bahwa sepatutnya harus diduga akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena



kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materiil dan immateriil (moril);

72. Bahwa akibat tindakan Tergugat I tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

Bentuk kerugian akibat tindakan Tergugat I	Sewa : Rp50.000.000,00/bulan	Jumlah kerugian materiil Penggugat
• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 7 tahun (2006 sampai dengan 2013)	• Rp600.000.000,00 x 7 tahun	Rp4.200.000.000,00

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah);

73. Bahwa akibat tindakan Tergugat I tersebut maka Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril) yang sulit dihitung akibat diperdaya, dipermainkan dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

74. Bahwa akibat tindakan Tergugat II tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

Bentuk kerugian akibat tindakan Tergugat II	Sewa : Rp50.000.000,00/bulan	Jumlah kerugian materiil Penggugat
• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 7 tahun (2007 sampai dengan 2013)	• Rp600.000.000,00 x 6 tahun	Rp4.200.000.000,00

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah);

75. Bahwa akibat tindakan Tergugat II tersebut maka Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril) yang sulit dihitung akibat diperdaya, dipermainkan, dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

76. Bahwa akibat tindakan Tergugat III tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:



Bentuk kerugian akibat tindakan Tergugat III	Sewa : Rp50.000.000,00/bulan	Jumlah kerugian materiil Penggugat
• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 7 tahun (2007 sampai dengan 2013)	• Rp600.000.000,00 x 7 tahun	Rp4.200.000.000,00

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah);

77. Bahwa akibat tindakan Tergugat III tersebut maka Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril) yang sulit dihitung akibat diperdaya, dipermainkan dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

78. Bahwa akibat tindakan Tergugat IV tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

Bentuk kerugian akibat tindakan Tergugat IV	Sewa : Rp50.000.000,00/bulan	Jumlah kerugian materiil Penggugat
• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 13 tahun (2001 sampai dengan 2013)	• Rp600.000.000,00 x 13 tahun	Rp7.800.000.000,00

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah Rp7.800.000.000,00 (tujuh miliar delapan ratus juta rupiah);

79. Bahwa akibat tindakan Tergugat IV tersebut maka Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril) yang sulit dihitung akibat diperdaya, dipermainkan dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

80. Bahwa akibat tindakan Tergugat V menguasai tanah sebelum dijual kepada Tergugat I tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

Bentuk kerugian akibat tindakan Tergugat V menguasai tanah sebelum	Sewa : Rp50.000.000,00/bulan	Jumlah kerugian materiil Penggugat
--	---------------------------------	------------------------------------



dijual ke Tergugat I		
• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 8 tahun (1999 sampai dengan 2006)	• Rp600.000.000,00 x 8 tahun	Rp4.800.000.000,00

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah Rp4.800.000.000,00 (empat miliar delapan ratus juta rupiah);

81. Bahwa akibat tindakan Tergugat V menguasai tanah sebelum dijual kepada Tergugat III tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

Bentuk kerugian akibat tindakan Tergugat V menguasai tanah sebelum dijual ke Tergugat III	Sewa : Rp50.000.000,00/bulan	Jumlah kerugian materiil Penggugat
• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 4 tahun (2004 sampai dengan 2007)	• Rp600.000.000,00 x 4 tahun	Rp2.400.000.000,00

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah);

82. Bahwa akibat tindakan Tergugat V tersebut maka Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril) yang sulit dihitung akibat diperdaya, dipermainkan dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
83. Bahwa untuk menghindari adanya iktikad tidak baik dari Tergugat I, II, III, IV, V dalam melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat melakukan sita jaminan terhadap tanah tersebut;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat I, II, dan III melakukan perbuatan melawan hukum;



3. Menyatakan sah dan berharga (*van waarde verklren*);
  - a. Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, yang dicatatkan pada tanggal 24 Oktober 1958;
  - b. Surat Keterangan Tanah Nomor Keterangan 279/WPJ.07/KI.3111/1982 yang diterbitkan tanggal 23 Maret 1982 oleh Direktorat Jenderal Pajak;
  - c. Surat Keterangan Tanah Nomor Keterangan 4299/WPJ.04/KI.1206/1982 yang diterbitkan tanggal 21 Oktober 1982 oleh Direktorat Jenderal Pajak;
  - d. Surat Keterangan Tanah Nomor Keterangan 1174/WPJ.0X/KI.1206/1994 yang diterbitkan tanggal 20 Oktober 1994 oleh Direktorat Jenderal Pajak;
  - e. Surat Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 442/Pdt.P/1997/PN.TNG yang diterbitkan tanggal 15 Juli 1997 oleh PN Tangerang;
  - f. Surat Akta Wasiat atas nama alm Pewaris Nomor C2-HT.05.02-2512 yang diterbitkan tanggal 22 September 1997 oleh Departemen Kehakiman Republik Indonesia Direktorat Jenderal Hukum dan perundangan undangan Seksi Daftar Wasiat;
  - g. Akta Pernyataan Nomor 54 yang diterbitkan tanggal 11 Oktober 1997 oleh Notaris dan PPAT Sri Lestari Roespinoed, S.H.;
  - h. Akta Keterangan Hak Waris Nomor 02/SLR/X/1997 yang diterbitkan tanggal 11 Oktober 1997 oleh Notaris dan PPAT Sri Lestari Roespinoed, S.H.;
  - i. Gambar Situasi Tanah Nomor 27141/1987 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, tahun 1987;
3. Menyatakan surat alas hak atau surat-surat lainnya yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, II, III di atas tanah objek sengketa, adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, karena dibuat tidak berdasarkan hukum;
4. Menyatakan Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor 50/Crb/2004 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor 06/Crb/2007 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
6. Menyatakan Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor 49/Crb/2006 tanggal 7-09-2006 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;

7. Menyatakan Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor 17/Crb/2007 tanggal 2-01-2007 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
8. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1677/2007 tanggal 28-12-2007 yang diterbitkan oleh Harsono, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
9. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 30/2010 tanggal 29-12-2010 yang diterbitkan oleh Harsono, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
10. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 31/2010 tanggal 29-12-2010 yang diterbitkan oleh Harsono, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
11. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab tanggal 28-12-2007 atas nama PT Jinwoo Engineering Indonesia yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
12. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab tanggal 29-12-2010 atas nama PT Sangil Indonesia yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
13. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab tanggal 29-12-2010 atas nama PT Sangil Indonesia yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;

Halaman 24 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab atas nama PT Samwoon Copper Tube Indonesia yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
15. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab atas nama PT Samwoon Copper Tube Indonesia yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
16. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab atas nama PT EPS Indonesia yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
17. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab atas nama PT EPS Indonesia yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat dan batal demi hukum;
18. Menyatakan secara hukum (*verklaren voor recht*) tanah yang digunakan oleh Tergugat I, dengan luas  $\pm 6.905 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsi) Surat Ukur Nomor 06/Cirarab/2007 tanggal 3 Mei 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018 dengan SPH Nomor 49/Crb/2006 tanggal 7 September 2006, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hendra;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;
19. Menyatakan secara hukum (*verklaren voor recht*) tanah yang digunakan oleh Tergugat I, dengan luas  $\pm 1.765 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsi) Surat Ukur Nomor 05/Cirarab/2010 tanggal 13 Agustus 2010, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036 dengan SPH Nomor 17/Crb/2007, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;

Halaman 25 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Samun;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah 00165.B.18 SU.06/07;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

20. Menyatakan secara hukum (*verklaren voor recht*) tanah yang digunakan oleh Tergugat II, dengan luas  $\pm 15.260 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsu) Surat Ukur Nomor 18/Cirarab/2007 tanggal 22 Oktober 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023 dengan Akta Jual Beli Nomor 1677/2007 tanggal 28 Desember 2007, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah PT Samwon;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Jalan Drs. Hendra;

21. Menyatakan secara hukum (*verklaren voor recht*) tanah yang digunakan oleh Tergugat III, dengan luas  $\pm 19.630 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsu) Surat Ukur Nomor 42/Cirarab/2005 tanggal 27 Oktober 2005, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015 dengan SPH Nomor 50/Crb/2004, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Jalan LG;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;

22. Menyatakan secara hukum (*verklaren voor recht*) tanah yang digunakan oleh Tergugat III, dengan luas  $\pm 5.190$  meter persegi, Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsu) Surat Ukur Nomor 22/Cirarab/2009 tanggal 17 Desember 2009, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031 dengan SPH Nomor 06/Crb/2007, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah B.015;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah PT EPS;

23. Menyatakan secara hukum (*verklaren voor recht*) tanah yang digunakan oleh Tergugat IV, dengan luas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$  (diduga ex Sertifikat Hak Milik Nomor 00243 atas nama Irwan Prama Surya), Persil Nomor 47, Blok D IV

Halaman 26 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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)



(diduga ex Blok Kadoe) Surat Ukur Nomor 02/Cirarab/2008 tanggal 11 Agustus 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033 dengan Akta Jual Beli Nomor 31/2010, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Cong Kim/Gandil;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;

24. Menyatakan secara hukum (*verklaren voor recht*) tanah yang digunakan oleh Tergugat IV, dengan luas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$  (diduga ex Sertifikat Hak Milik Nomor 00244 atas nama Fenny Setawati Limaarga), Persil Nomor 47, Blok D IV (diduga ex Blok Kadoe) Surat Ukur Nomor 03/Cirarab/2008 tanggal 11 Agustus 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034 dengan Akta Jual Beli Nomor 30/2010, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;

25. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang digunakan oleh Tergugat I, dengan luas  $\pm 6.905 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsil) Surat Ukur Nomor 06/Cirarab/2007 tanggal 3 Mei 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018 dengan SPH Nomor 49/Crb/2006 tanggal 7 September 2006, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hendra;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

26. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang digunakan oleh Tergugat I, dengan luas  $\pm 1.765 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsil) Surat Ukur Nomor 05/Cirarab/2010 tanggal 13 Agustus 2010, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036 dengan SPH Nomor 17/Crb/2007, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, beralamat di Kp Cirarab, RT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002/03, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Kode Pos 15820, Provinsi Banten dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Samun;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah 00165.B.18 SU.06/07;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

27. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang digunakan oleh Tergugat II, dengan luas  $\pm 15.260 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsu) Surat Ukur Nomor 18/Cirarab/2007 tanggal 22 Oktober 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023 dengan Akta Jual Beli Nomor 1677/2007 tanggal 28 Desember 2007, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, beralamat di Kp. Cirarab, Jalan H Tabri, RT 002/02, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang 15820, Provinsi Banten, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah PT Samwon;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Jalan Drs. Hendra;

28. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang digunakan oleh Tergugat III, dengan luas  $\pm 19.630 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsu) Surat Ukur Nomor 42/Cirarab/2005 tanggal 27 Oktober 2005, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015 dengan SPH Nomor 50/Crb/2004, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, beralamat di Kp Cirarab Jalan H. Tabri, RT 002/02, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Kode Pos 15820, Provinsi Banten, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Jalan LG;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;

29. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang digunakan oleh Tergugat III, dengan luas  $\pm 5.190 \text{ m}^2$ , Persil Nomor 59, Blok D III (diduga ex Blok Kongsu) Surat Ukur Nomor 22/Cirarab/2009 tanggal 17 Desember 2009, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031 dengan SPH Nomor 06/Crb/2007, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, beralamat di Kp Cirarab Jalan

Halaman 28 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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

H Tabri RT 002/02, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Kode Pos 15820, Provinsi Banten, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah B.015;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah PT EPS;

30. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang digunakan oleh Tergugat IV, dengan luas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$  (diduga ex Sertifikat Hak Milik Nomor 00243 atas nama Irwan Prama Surya), Persil Nomor 47, Blok D IV (diduga ex Blok Kadoe) Surat Ukur Nomor 02/Cirarab/2008 tanggal 11 Agustus 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033 dengan Akta Jual Beli Nomor 31/2010, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, beralamat di Kp. Cirarab, RT 002/03, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Cong Kim/Gandil;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;

31. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang digunakan oleh Tergugat IV, dengan luas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$  (diduga ex Sertifikat Hak Milik Nomor 00244 atas nama Fenny Setawati Limaarga), Persil Nomor 47, Blok D IV (diduga ex Blok Kadoe) Surat Ukur Nomor 03/Cirarab/2008 tanggal 11 Agustus 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034 dengan Akta Jual Beli Nomor 30/2010, adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan, beralamat di Kp. Cirarab, RT 002/03, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;

32. Menghukum Tergugat I, dan atau siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I, untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat total luas  $\pm 8.670$  meter persegi ( $6.905 \text{ meter} + 1.765 \text{ meter} = 8.670 \text{ meter}$ );

a. Dengan batas-batas sebagai berikut luas  $\pm 6.905 \text{ m}^2$ :

Halaman 29 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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)



- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hendra;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;
- b. Dengan batas-batas sebagai berikut luas  $\pm 1.765 \text{ m}^2$ :  
Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Samun;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah 00165.B.18 SU.06/07;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;
33. Menghukum Tergugat II, dan atau siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat II, untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat total luas  $\pm 15.260 \text{ m}^2$  dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah PT Samwon;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah jalan desa;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Jalan Drs. Hendra;
34. Menghukum Tergugat III, dan atau siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat III, untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat total luas  $\pm 24.820 \text{ m}^2$  (19.630 meter + 5.190 meter = 24.820 meter);
- a. Dengan batas-batas sebagai berikut luas  $\pm 19.630 \text{ m}^2$ :  
Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Jalan LG;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;
- b. Dengan batas-batas sebagai berikut luas  $\pm 5.190 \text{ m}^2$ :  
Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah B.015;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah PT EPS;
35. Menghukum Tergugat IV, dan atau siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat IV, untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat total luas  $\pm 26.250 \text{ m}^2$  (13.125 meter + 13.125 meter = 26.250 meter)
- a. Dengan batas-batas sebagai berikut luas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$ :  
Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Cong Kim/Gandil;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;
- b. Dengan batas-batas sebagai berikut luas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$ :
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah jalan desa;  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;  
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;
36. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi sebesar Rp14.200.000.000,00 (empat belas miliar dua ratus juta rupiah) dengan rincian kerugian materiil sebesar Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
37. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi sebesar Rp14.200.000.000,00 (empat belas miliar dua ratus juta rupiah) dengan rincian kerugian materiil sebesar Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
38. Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi sebesar Rp14.200.000.000,00 (empat belas miliar dua ratus juta rupiah) dengan rincian kerugian materiil sebesar Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
39. Menghukum Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi sebesar Rp17.800.000.000,00 (tujuh belas miliar delapan ratus juta rupiah) dengan rincian kerugian materiil sebesar Rp7.800.000.000,00 (tujuh miliar delapan ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
40. Menghukum Tergugat V untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi sebesar Rp17.200.000.000,00 (tujuh belas miliar dua ratus juta rupiah) dengan rincian kerugian penguasaan lahan sebelum dijual kepada Tergugat I sebesar Rp4.800.000.000,00 (empat miliar delapan ratus juta rupiah) + kerugian penguasaan lahan sebelum dijual kepada Tergugat III sebesar Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
41. Memerintahkan Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng perhari sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat I, II, III, IV dan V

Halaman 31 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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

terlambat membayar ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

42. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
43. Menyatakan putusan hukum *in casu* dapat dijalankan (*uitwinnen*) lebih dahulu meskipun timbul *verzet*, banding atau kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama (*uitvoerbaar bij voorraad*);
44. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

Subsidiar:

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 678/Pdt.G/2013/PN Tng., tanggal 17 Juli 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir seluruhnya sebesar Rp3.522.000,00 (tiga juta lima ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 15/PDT/2015/PT BTN., tanggal 21 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 678/Pdt.G/2013/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 11 Juni 2015;

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

Halaman 32 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III pada tanggal 25 Juni 2015;
2. Turut Tergugat II pada tanggal 30 Juni 2015;
3. Turut Tergugat IV pada tanggal 18 Juni 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 2 Juli 2015 dan tanggal 13 Juli 2015;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

- I. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah bertentangan dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
  1. Bahwa Pasal 11 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: "Pengadilan memeriksa, mengadili, dan memutus perkara dengan susunan majelis sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang Hakim, kecuali undang undang menentukan lain;
  2. Bahwa dengan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah melawan hukum dan bertentangan dengan Pasal 11 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka Putusan Perkara Nomor 678/Pdt.G/2013/ PN TNG., batal demi hukum;
- II. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum, perkara sengketa tanah harus dilakukan pemeriksaan setempat;
  1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 *juncto* Pasal 153 HIR *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/1984., menyatakan Mahkamah Agung meminta perhatian Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata yang menyangkut sengketa tanah harus dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS), dalam Pemeriksaan Setempat (PS) agar diperhatikan ketentuan Pasal 150

Halaman 33 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015





HIR/180 Rbg dan petunjuk dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1999 poin 8 dan pembuatan berita acara pemeriksaan setempat;

2. Bahwa dalam perkara *a quo* hal ini tidak dilakukan. Meskipun pihak Pembanding telah memohonkan hal tersebut kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 Mei 2014 untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) yang diperlukan untuk memberi informasi yang akurat tentang lokasi sengketa, batas-batas dan asal hak yang harus Majelis Hakim ketahui untuk memutuskan perkara ini secara adil dan benar (*vide* Pasal 5 ayat 2 huruf f Peraturan Bersama Mahkamah Agung RI dan Komisi Yudisial RI Nomor 02/PB/MA/IX/2012);
3. Bahwa menurut Yuriprudensi Mahkamah Agung Nomor 274 K/SIP/1976 tanggal 25 April 1979 menyatakan bahwa "Karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang belum memeriksa tanah milik Pembanding yang dikuasai oleh Tergugat, kepada Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengadakan Pemeriksaan Setempat (PS) disertai pengukuran tanah tersebut oleh Sub. Dit Agraria Kabupaten yang disaksikan oleh Hakim yang bersangkutan dan pihak-pihak "(*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 436 K/Pdt/1974, Putusan Mahkamah Agung Nomor 966 K/SIP/1973);
4. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan tidak dilakukannya Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua tersebut dengan alasan:
  - a. Bahwa dengan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten di dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya mengabaikan Bukti P-1, P-4, P-11, P-37 bahwa lokasi tanah milik Pembanding dikuasai tanpa izin oleh Terbanding I dengan NIB 28.04.2.0.1.1.00165 berada di lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat pada Persil 59 (Blok Kongs) seluruhnya milik pewaris tercatat di Surat Tanah Milik Adat C265, Blok D III (Blok Kongs) dan hal tersebut juga sesuai (belum ada perubahan) sebagaimana peta rincian yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak (Kantor Pajak Bumi Bangunan) Kabupaten Tangerang hingga saat ini masih atas nama Lim Entong, akan tetapi sekarang sebagian tanah sengketa (objek perkara) dikuasai oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I berasal dari Surat Tanah Milik Adat C953 Persil 59 (Blok Kongs), dengan luas  $\pm 6.905 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 06/Cirarab/2007 tanggal 3 Mei 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab, dengan SPH Nomor 49/Crb/2006 tanggal 7



September 2006, yang didapat dari pelepasan hak Terbanding V dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hendra;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

b. Bahwa dengan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya mengabaikan Bukti P-1, P-4, P-11 dan P-37 bahwa lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I, dengan NIB 28.04.0.4.0.2.00250 berada di lokasi tanah milik Pemohon Kasasi I semula Pembanding/Penggugat pada Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris tercatat di Surat Tanah Milik Adat C265, Blok D III (Blok Kongsi) sekarang sebagian tanah sengketa (objek perkara) telah dikuasai oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I berasal dari Surat Tanah Milik Adat C953 Persil 59 (Blok Kongsi), dengan luas  $\pm 1.765 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 05/Cirarab/2010 tanggal 13 Agustus 2010, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab, dengan SPH Nomor 70/Crb/VII-08, yang didapat dari pelepasan hak Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V yang dengan jelas sangat jauh berbeda dengan batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dengan batas-batas tanah milik Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I, yang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hay;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Samun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah 00165.B.18 SU.06/07;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

c. Bahwa dengan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua di dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya mengabaikan Bukti P-1, P-4, P-11, P-37 bahwa lokasi tanah milik Pembanding dikuasai tanpa izin oleh Terbanding II, dengan NIB 28.04.0.4.0.2.00153 berada di lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat pada Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris (Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat) tercatat di Surat Tanah Milik Adat C 265, Blok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D III (Blok Kongs) sekarang sebagian tanah sengketa (objek perkara) dikuasai oleh Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II berasal dari Surat Tanah Milik Adat C 1181 Persil 59 (Blok Kongs), dengan luas  $\pm 15.260 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 18/Cirarab/2007 tanggal 22 Oktober 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab, dengan Akta Jual Beli Nomor 1677/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang didapat/dibeli dari PT Electronic Tehnology Indonesia yang dengan jelas sangat jauh berbeda batas-batas tanah milik Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II dengan batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dengan batas-batas tanah milik Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I, yang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah PT Samwon;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah jalan desa;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Jalan Drs. Hendra;

d. Bahwa dengan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya mengabaikan Bukti P-1, P-4, P-11, P-37 bahwa lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III, dengan NIB 28.04.0.4.0.2.00156 berada di lokasi tanah milik Pembanding pada Persil 59 (Blok Kongs) seluruhnya milik pewaris (Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat) tercatat di Surat Tanah Milik Adat C 265, Blok D III (Blok Kongs) sekarang sebagian tanah sengketa (objek perkara) dikuasai oleh Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III berasal dari Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 (Blok Kongs), dengan luas  $\pm 19.630 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 42/Cirarab/2005 tanggal 27 Oktober 2005, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab, dengan SPH Nomor 50/Crb/2004, yang didapat dari pelepasan hak Terbanding V yang dengan jelas sangat jauh berbeda batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dengan batas-batas tanah milik Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III yang memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;

Halaman 36 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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 Selatan : Berbatasan dengan tanah Jalan LG;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Drs. Hendra;
- e. Bahwa dengan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya mengabaikan Bukti P-1, P-4, P-11, P-37 bahwa lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III, dengan NIB 28.04.0.4.0.2.00212 berada di lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat pada Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris (Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat) tercatat di Surat Tanah Milik Adat C265, Blok D III (Blok Kongsi) sekarang sebagian tanah sengketa (objek perkara) dikuasai oleh Terbanding III berasal dari Surat Tanah Milik Adat C 1181 Persil 59 (Blok Kongsi), dengan luas  $\pm 5.190 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 22/Cirarab/2009 tanggal 17 Desember 2009, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab, dengan SPH Nomor 06/Crb/2007, yang didapat dari pelepasan hak Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V yang dengan jelas sangat jauh berbeda batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dengan batas-batas tanah milik Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III yang memiliki batas-batas sebagai berikut dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Thio Kiang Hai;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah B.015;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah PT EPS;
- f. Bahwa dengan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya mengabaikan Bukti P-1, P-4, P-11, P-37 bahwa lokasi tanah milik Pembanding dikuasai tanpa izin oleh Termohon Kasasi V semula Terbanding IV/Tergugat IV dengan NIB 28.04.0.4.0.2.00206 berada di lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat pada Persil 47 (Blok Kadoe) seluruhnya milik pewaris tercatat di Surat Tanah Milik Adat C265, Blok D III (Blok Kadoe) sekarang sebagian tanah sengketa (objek perkara) dikuasai oleh Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV menggunakan Surat Tanah Milik Adat C126 Persil 47 (Blok Kadoe),

Halaman 37 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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

dengan luas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 02/Cirarab/2008 tanggal 11 Agustus 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab, dengan Akte Jual Beli Nomor 31/2010, yang didapat dari pelepasan hak Irwan Prama Surya yang dengan jelas sangat jauh berbeda batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dengan batas-batas tanah milik Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV yang memiliki batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Cong Kim/Gandil;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;

g. Bahwa dengan tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan-pertimbangan dan penerapan hukumnya mengabaikan Bukti P-1, P-4, P-11, P-37 bahwa lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dikuasai tanpa izin oleh Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV dengan NIB 28.04.04.0.2.00207 berada di lokasi tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat pada Persil 47 (Blok Kodoe) seluruhnya milik pewaris tercatat di Surat Tanah Milik Adat C265, Blok D III (Blok Kadoe) sekarang sebagian tanah sengketa (objek perkara) dikuasai oleh Terbanding IV berasal dari Surat Tanah Milik Adat C 126 Persil 47 (Blok Kodoe), dengan tanah seluas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$ , atas dasar Surat Ukur Nomor 03/Cirarab/2008 tanggal 11 Agustus 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab dengan Akta Jual Beli Nomor 30/2010, yang didapat dari pelepasan hak Fenny Setawati Limaarga yang dengan jelas sangat jauh berbeda batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat dengan batas-batas tanah milik Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV yang memiliki batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah jalan desa;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah jalan desa;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat IV;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Cong Poh;

Halaman 38 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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)





III. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua telah salah menerapkan hukum, putusan tidak berdasarkan alat bukti dan bertentangan dengan hukum yang diajukan dalam berkas perkara;

A. Bahwa di dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding khususnya yang termuat pada halaman 289 alinea ketiga yang menyatakan:

“Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa ternyata Tergugat I memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.2.0.1.1.00165 atas tanah seluas 6.905 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang yang berasal dari bekas Tanah Milik Adat C.953 Persil 59 (Blok Kongsi) D.II yang tercatat atas nama Thio Kiang Hai dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.0.4.0.2.00250 atas tanah seluas 1.765 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang yang berasal dari bekas Tanah Kongsi Nomor 953 Persil 59 (Blok Kongsi) D.II yang tercatat atas nama Thio Kiang Hai dan perolehan kedua sertifikat tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hingga saat ini tidak ada pembatalan atas kedua sertifikat tersebut sehingga menurut majelis sertifikat tersebut berdasarkan hukum”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:

1. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2775 K/Pdt/1983 tanggal 9 Februari 1985 yang menyatakan: “Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah salah menerapkan hukum pembuktian karena memberi putusan berdasarkan alat bukti yang tidak diajukan dalam berkas perkara, malahan seandainya benar surat bukti yang disebutkan Pengadilan Tinggi (PT) dalam tingkat banding itu ada, surat bukti itu tetap diragukan kebenarannya”;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena dari Bukti T.I-1 sampai dengan T.I-14 tidak terdapat Surat Tanah Milik Adat C953 Persil 59 yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak



Guna Bangunan Nomor 00018 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036 yang asal muasalnya berasal dari bekas tanah milik adat C953 Persil 59 atas nama Thio Kiang Hai bukti tersebut tidak pernah dihadirkan dalam setiap persidangan;

3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Banding sangatlah keliru oleh karena sejak awal mula dimulai hingga putusan persidangan seluruh bukti tidak pernah dihadirkan sebagai barang bukti, baik oleh Turut Termohon I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai Kepala Desa yang mencatat dan mendokumentasikan surat tanah (girik) milik Termohon Kasasi V/Terbanding V/Tergugat V dan juga oleh Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Tergugat III yang memproses pembuatan dan penerbitan Sertifikat (Warkah) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab, seluas  $\pm 6.905 \text{ m}^2$  (enam ribu sembilan ratus lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab, seluas  $\pm 1.765 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang didapat dari Termohon Kasasi V/Terbanding V/Tergugat V;
4. Begitu juga proses pembuatan dan penerbitan Sertifikat (Warkah) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab, seluas  $\pm 15.260 \text{ m}^2$  (lima belas ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II yang didapat dari Termohon Kasasi V/Terbanding V/Tergugat V;
5. Begitu juga proses pembuatan dan penerbitan Sertifikat (Warkah) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab, seluas  $\pm 19.630 \text{ m}^2$  (sembilan belas ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031, seluas  $\pm 5.190 \text{ m}^2$  (lima ribu seratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III yang didapat dari Termohon Kasasi V/Terbanding V/Tergugat V;
6. Begitu juga proses pembuatan dan penerbitan Sertifikat (Warkah) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab, seluas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$  (tiga belas ribu seratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034, seluas  $\pm 13.125 \text{ m}^2$  (tiga belas ribu seratus dua puluh lima meter persegi) atas nama Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV yang didapat dari Termohon Kasasi V/Terbanding V/Tergugat V;



7. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum oleh karena dalam pembuktian di persidangan Surat Tanah Milik Adat C 953 Persil 59 (Blok Kongsu) tidak dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung secara yuridis perihal dari mana Thio Kiang Hai (Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V) mendapatkan tanah tersebut ? (tidak dapat membuktikan di persidangan apakah didapat dari jual beli atau warisan), apakah C953 diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan (Dasar hukum: Stbl 1927 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
8. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tanpa melihat Surat Tanah Milik Adat C953 Persil 59 (Blok Kongsu) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mengambil kesimpulan dengan menyatakan bahwa kepemilikan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab berasal dari Surat Tanah Milik Adat C953 Persil 59 (Blok Kongsu) yang “berbeda” dengan kepemilikan Pembanding yaitu Surat Tanah Milik Adat C265 Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris;
9. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I menguasai tanah yang berada di Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris), tanpa izin dari pemilik sesuai dengan Bukti P-1 sampai dengan P-5 yang merupakan bukti kepemilikan tanah atas Persil 59 adalah perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata), karena Persil 59 merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris (Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat);
10. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V yang telah melepaskan hak atas tanah yang berada di Persil 59 (Blok Kongsu seluruhnya milik pewaris), kepada Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I sesuai dengan Bukti T.I-3 dan T.I-9 adalah perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata), karena Persil 59 merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris (Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat);



- B. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua, khususnya yang termuat pada halaman 291 alinea pertama yang menyatakan:

“Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa ternyata Tergugat II memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.0.4.0.2.00153 atas tanah seluas 15.260 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang dengan cara jual beli dari PT Electronic Technology dan tanah tersebut berasal dari bekas Tanah Milik Adat C.1181 Persil 59 (Blok Kongsi) D.II dan peralihan sertifikat hak guna bangunan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hingga saat ini tidak ada pembatalan atas sertifikat tersebut sehingga menurut majelis sertifikat tersebut berdasarkan hukum”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua tersebut, dengan alasan antara lain:

1. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2775 K/Pdt/1983 tanggal 9 Februari 1985 yang menyatakan: “Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah salah menerapkan hukum pembuktian karena memberi putusan berdasarkan alat bukti yang tidak diajukan dalam berkas perkara, malahan seandainya benar surat bukti yang disebutkan Pengadilan Tinggi (PT) dalam tingkat banding itu ada, surat bukti itu tetap diragukan kebenarannya”;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena dari Bukti T.II-1 dan T.II-2 tidak terdapat Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023 asal muasalnya berasal dari bekas Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 atas nama Thio Kiang Hai bukti tersebut tidak pernah dihadirkan dalam persidangan. *Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 272 K/Sip/1974 tanggal 30 September 1975 menyatakan “Keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi: bahwa Pengadilan Tinggi telah melanggar Pasal 19 Peraturan Pemerintah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10/1961 yakni sahnya jual beli tanah mutlak harus dibuktikan dengan suatu akte jual beli.....”, dengan demikian Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V tidak dapat membuktikan asal usul kepemilikan atas tanah miliknya, sebagaimana Girik C 1181 Persil 59;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena dalam jawaban Tergugat II yang termuat pada halaman 93 pada butir 13 yang menyatakan asal muasal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023 dari Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 (Blok Kongsi) tidak dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung secara yuridis perihal dari mana Thio Kiang Hai mendapatkan tanah tersebut ? (jual beli atau warisan), apakah C1181 diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan (Dasar hukum: Stbl 1927 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tanpa melihat Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 (Blok Kongsi) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mengambil kesimpulan dengan menyatakan bahwa kepemilikan Terbanding II berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab berasal dari Surat Tanah Milik Adat C 1181 Persil 59 (Blok Kongsi) yang “berbeda” dengan kepemilikan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat yaitu Surat Tanah Milik Adat C265 Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris;
5. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I menguasai tanah yang berada di Persil 59 (Blok Kongsi seluruhnya milik pewaris), tanpa izin dari pemilik sesuai dengan Bukti P-1 sampai dengan P-5 yang merupakan bukti kepemilikan tanah atas Persil 59 atas nama pewaris adalah perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), karena Persil 59 merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris (Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat);
- C. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 292 alinea keempat yang menyatakan:

Halaman 43 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa ternyata Tergugat III memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.0.4.0.2.00156 atas tanah seluas 19.630 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang yang berasal dari bekas Tanah Milik Adat C.1181 Persil 59 (Blok Kongsil) D.II yang tercatat atas nama Thio Kiang Hai. Dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.0.4.0.2.00212 atas tanah seluas 5.190 meter persegi yang terletak di Desa/Kelurahan Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang dan perolehan kedua sertifikat tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hingga saat ini tidak ada pembatalan atas kedua sertifikat tersebut sehingga menurut majelis sertifikat tersebut berdasarkan hukum”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung keliruan yang nyata dan menyesatkan terhadap penerapan hukum pembuktian sehingga Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:

1. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2775 K/Pdt/1983 tanggal 9 Februari 1985 yang menyatakan: “Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah salah menerapkan hukum pembuktian karena memberi putusan berdasarkan alat bukti yang tidak diajukan dalam berkas perkara, malahan seandainya benar surat bukti yang disebutkan Pengadilan Tinggi (PT) dalam tingkat banding itu ada, surat bukti itu tetap diragukan kebenarannya”;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena dari Bukti T.III-1, T.III-2 dan T.III-3 tidak terdapat Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031 yang asal muasalnya berasal dari bekas Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 atas nama Thio Kiang Hai bukti tersebut tidak pernah dihadirkan dalam persidangan;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 (Blok Kongsil) tidak

Halaman 44 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung secara yuridis perihal dari mana Thio Kiang Hai mendapatkan tanah tersebut ? (jual beli atau warisan), apakah C1181 diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan (Dasar hukum: Stbl 1927 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tanpa melihat Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 (Blok Kongsi) Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding mengambil kesimpulan dengan menyatakan bahwa kepemilikan Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab berasal dari Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 (Blok Kongsi) yang “berbeda” dengan kepemilikan Pembanding yaitu Surat Tanah Milik Adat C265 Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris;
5. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I menguasai tanah yang berada di Persil 59 (Blok Kongsi seluruhnya milik pewaris), tanpa izin dari pemilik sesuai dengan Bukti P-1 sampai dengan P-5 yang merupakan bukti kepemilikan tanah atas Persil 59 adalah perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), karena Persil 59 merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris (Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat);
6. Bahwa dari Bukti T.III-1, T.III-2 dan T.III-3 tidak ada bukti pelepasan hak dari Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V kepada Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III dan sangat berbeda dengan pernyataan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada halaman 98 butir 4 dan 5 yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab diterbitkan berdasarkan SPH Nomor 50/rb/2004 dan SPH 06/Crb/2007 bahwa proses peralihan hak antara Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V dan Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) karena Persil 59 (Blok Kongsi seluruhnya milik pewaris) merupakan bagian dari budel



(warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris (Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat);

- D. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 294 alinea kelima yang menyatakan:

“Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa ternyata Tergugat IV memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033 atas tanah seluas 13.125 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang dengan cara jual beli dari Irwan Prama Surya dan tanah tersebut dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.04.02.00206 dan Tergugat IV memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034 atas tanah seluas 13.125 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang dengan cara jual beli dari Fenny Setawati Lima Arga dan tanah tersebut dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.04.02.00207 dan perolehan kedua sertifikat tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hingga saat ini tidak ada pembatalan atas kedua sertifikat tersebut sehingga menurut majelis sertifikat tersebut berdasarkan hukum”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata serta menyesatkan terhadap penerapan hukum pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:

1. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2775 K/Pdt/1983 tanggal 9 Februari 1985 yang menyatakan: “Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah salah menerapkan hukum pembuktian karena memberi putusan berdasarkan alat bukti yang tidak diajukan dalam berkas perkara, malahan seandainya benar surat bukti yang disebutkan Pengadilan Tinggi (PT) dalam tingkat banding itu ada, surat bukti itu tetap diragukan kebenarannya”;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena dari Bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-11 tidak terdapat Surat Tanah Milik Adat C126 Persil 47 yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 00034 asal muasalnya berasal dari bekas Tanah Milik Adat C126 Persil 47 atas nama Thio Cong Kim bukti tersebut tidak pernah dihadirkan dalam persidangan;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena dalam jawaban Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV yang termuat pada halaman 164 pada butir 9a dan 9b menyatakan asal muasal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034 dari Surat Tanah Milik Adat C 126 Persil 47 (Blok Kadoe) tidak dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung secara yuridis perihal dari mana Thio Cong Kim mendapatkan tanah tersebut ? (jual beli atau warisan), apakah C 126 diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan (Dasar hukum: Stbl 1927 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
  4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tanpa melihat Surat Tanah Milik Adat C126 Persil 47 (Blok Kadoe) Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding mengambil kesimpulan dengan menyatakan bahwa kepemilikan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab berasal dari Surat Tanah Milik Adat C126 Persil 47 (Blok Kadoe) yang “berbeda” dengan kepemilikan Pemanding yaitu Surat Tanah Milik Adat C265 Persil 47 (Blok Kadoe) seluruhnya milik pewaris;
  5. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV menguasai tanah yang berada di Persil 47 (Blok Kadoe) seluruhnya milik pewaris), tanpa izin dari pemilik sesuai dengan Bukti P-1 sampai dengan P-5 yang merupakan bukti kepemilikan tanah atas Persil 47 atas nama pewaris adalah perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata), karena Persil 47 merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris (Pemohon Kasasi semula Pemanding);
- IV. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding telah salah menerapkan hukum, perihal pembagian beban pembuktian di persidangan;
1. Bahwa melakukan beban pembuktian yang tidak adil dianggap sebagai suatu pelanggaran hukum atau undang undang yang merupakan alasan

Halaman 47 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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)



bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Hakim atau pengadilan rendahan yang bersangkutan, hal ini ditandaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1855 K/Pdt/1984, Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi menyatakan:

“Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum karena pembebanan pembuktian yang dilakukan bertentangan dengan prinsip Pembagian yang berimbang sesuai dengan dalil masing-masing dengan acuan Pembanding wajib membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat wajib membuktikan dalil-dalil bantahannya”;

2. Bahwa prinsip pembagian beban pembuktian secara adil dan tidak berat sebelah, mengharuskan adanya pembuktian oleh pihak yang membantah juga merupakan suatu prinsip yang sudah dianut oleh Mahkamah Agung RI antara lain sebagaimana dimaksud dalam:
  - i. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1490 K/Pdt/1987;
  - ii. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2786 K/Pdt/1983;
  - iii. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2418 K/Pdt/1984;
  - iv. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 578 K/Pdt/1984;
3. Bahwa menurut Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Hukum Pembuktian”, maka “Pembagian beban pembuktian” itu adalah suatu masalah yang amat penting dalam buku hukum pembuktian, oleh karena itu pembagian beban pembuktian itu harus dilakukan dengan adil dan tidak berat sebelah, karena suatu pembagian beban pembuktian yang berat sebelah berarti *apriori* menjerumuskan pihak yang menerima beban yang terlampau berat, dalam jurang kekalahan. Soal pembagian beban pembuktian ini dianggap sebagai suatu soal hukum atau soal yuridis, yang dapat diperjuangkan sampai tingkat kasasi di muka Mahkamah Agung;
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum soal pembagian beban pembuktian karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding mengabaikan: 1. Pembuktian dari dalil-dalil bantahan Terbanding I yaitu berupa Surat Tanah Milik Adat C953 yang mencatat Persil 59 (Blok Kongsi) yang menjadi alas hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab, 2. Pembuktian dari dalil-dalil bantahan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II yaitu berupa Surat Tanah Milik Adat C1181 yang mencatat Persil 59 (Blok





Kongsi), yang menjadi alas hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab, 3. Pembuktian dari dalil-dalil bantahan Terbanding III yaitu berupa Surat Tanah Milik Adat C1181 yang mencatat Persil 59 (Blok Kongsi), yang menjadi alas hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab, 4. Pembuktian dari dalil-dalil bantahan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV yaitu berupa Surat Tanah Milik Adat C126 yang mencatat Persil 47, yang menjadi alas hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab;

5. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 289 alinea ketiga yang menyatakan:

“Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa ternyata Tergugat I memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.2.0.1.1.00165 atas tanah seluas 6.905 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang yang berasal dari bekas Tanah Milik Adat C.953 Persil 59 (Blok Kongsi) D.II yang tercatat atas nama Thio Kiang Hai dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.0.4.0.2.00250 atas tanah seluas 1.765 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang yang berasal dari bekas Tanah Kongsi Nomor 953 Persil 59 (Blok Kongsi) D.II yang tercatat atas nama Thio Kiang Hai dan perolehan kedua sertifikat tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hingga saat ini tidak ada pembatalan atas kedua sertifikat tersebut sehingga menurut majelis sertifikat tersebut berdasarkan hukum; Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung penyesatan yang nyata terhadap penerapan hukum pembagian beban pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:

- A. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR *jo.* Pasal 1865 KUHPerdara yang menentukan: “Barang siapa mendalilkan tentang



adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta itu”;

- B. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I mendalilkan bahwa Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V yang mengaku sebagai pemilik asal hak Tanah Milik Adat C.953 Persil 59 (Blok Kongs) D.II namun dalam persidangan Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V tidak pernah dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagai pemilik asal hak Tanah Milik Adat C953 Persil 59 (Blok Kongs) berupa Surat Tanah Milik Adat C953 Persil 59 di depan persidangan;
- C. Bahwa Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V sebagai penjual dan Turut Termohon I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai Lurah tidak dapat membuktikan di dalam jawabannya bahwa di dalam catatan Buku Letter C yang tersimpan di Kantor Desa/Kelurahan Cirarab bahwa Tanah Adat C953 Persil 59 (Blok Kongs) tersebut di dalam persidangan;
- D. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan: “Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad-iktikad yang tidak jujur;
- i. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya mengabaikan bukti-bukti dan fakta-fakta bahwa dalam bukti berdasarkan Bukti P-1 dan P-4 Pembanding telah berhasil membuktikan bahwa Persil 59 (Blok Kongs) seluruhnya milik pewaris tercatat dalam C265. Namun dari bukti Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I yang berupa T.I-1 sampai dengan T.I-14 tidak ada yang dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Persil 59 (Blok Kongs) ada dalam Surat Tanah Milik Adat C 953 yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan (Dasar hukum: Stbl 1927 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);



ii. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya tidak teliti perihal alas hak yang dimiliki oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I berdasarkan Surat Tanah Milik Adat C953 Nomor Persil 59 (Blok Kongsu) fakta yang ditemukan di dalam persidangan dan berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pembanding jelaslah bahwa Nomor Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris, yang tercatat dalam Surat Tanah Milik Adat C265 diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dan diteguhkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: Ket. 4299/WPJ.04/KI.1206/1982, tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama pewaris (Lim En Tong) dan sampai dengan 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan kepemilikan, masih tercatat atas nama pewaris (Lim En Tong) (*vide* Bukti P-1 dan P-4);

E. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, khususnya yang termuat pada halaman 291 alinea pertama yang menyatakan: "Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa ternyata Tergugat II memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.0.4.0.2.00153 atas tanah seluas 15.260 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang dengan cara jual beli dari PT Electronic Technology dan tanah tersebut berasal dari bekas Tanah Milik Adat C.1181 Persil 59 (Blok Kongsu) D.II dan peralihan sertifikat hak guna bangunan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hingga saat ini tidak ada pembatalan atas sertifikat tersebut sehingga menurut majelis sertifikat tersebut berdasarkan hukum"; Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum pembagian beban pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan



pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdara yang menentukan:

“Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta itu”;

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II mendalilkan asal kepemilikan tanah berasal dari tanah milik adat C.1181 Persil 59 (Blok Kongsu) D.II namun Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya siapa pemilik asal hak Tanah Milik Adat C.1181 Persil 59 (Blok Kongsu);
3. Bahwa Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V sebagai penjual dan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai Lurah dalam jawaban dan pembuktian di persidangan tidak dapat memperlihatkan dan atau membuktikan bahwa Tanah Adat C 953 Persil 59 (Blok Kongsu) tersebut tercatat di Buku Letter C di Desa/Kelurahan Cirarab atas nama Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V;
4. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan: “Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad-iktikad yang tidak jujur”;
5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya mengabaikan bukti-bukti dan fakta-fakta di persidangan bahwa dalam bukti berdasarkan Bukti P-1 dan P-4 Pembanding telah berhasil membuktikan bahwa Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris tercatat dalam C265. Namun dari bukti Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II yang berupa T.II-1 dan T.II-2 tidak ada yang dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Persil 59 (Blok Kongsu) ada



dalam Surat Tanah Milik Adat C1181 yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan (Dasar hukum: Stbl 1927 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya tidak teliti perihal alas hak yang dimiliki oleh Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II berdasarkan Surat Tanah Milik Adat C1181 Nomor Persil 59 (Blok Kongsi) fakta yang ditemukan di dalam persidangan dan berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pembanding jelaslah bahwa Nomor Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris, yang tercatat dalam Surat Tanah Milik Adat C265 diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dan diteguhkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor Keterangan 4299/WPJ.04/KI.1206/1982, tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama pewaris (Lim En Tong) dan sampai dengan 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan kepemilikan, masih tercatat atas nama pewaris (Lim/En Tong) (*vide* Bukti P-1 dan P-4);
- F. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan atas semua pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 292 alinea keempat yang menyatakan:
- “Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa ternyata Tergugat III memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.0.4.0.2.00156 atas tanah seluas 19.630 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang yang berasal dari bekas Tanah Milik Adat C.1181 Persil 59 (Blok Kongsi) D.II yang tercatat atas nama Thio Kiang Hai dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.0.4.0.2.00212 atas tanah seluas 5.190 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang dan perolehan kedua sertifikat tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hingga





saat ini tidak ada pembatalan atas kedua sertifikat tersebut sehingga menurut majelis sertifikat tersebut berdasarkan hukum”;

G. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum pembagian beban pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:

- Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan: “Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad-iktikad yang tidak jujur;
- Bahwa Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V sebagai penjual dan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai Lurah dalam jawaban dan pembuktian di persidangan tidak dapat memperlihatkan dan atau membuktikan bahwa Tanah Adat C 953 Persil 59 (Blok Kongsi) tersebut tercatat di Buku Letter C di Desa/Kelurahan Cirarab atas nama Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V;

H. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya mengabaikan bukti-bukti dan fakta-fakta bahwa dalam bukti berdasarkan Bukti P-1 dan P-4 Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris tercatat dalam C265. Namun dari bukti Terbanding I yang berupa T.III-1 sampai dengan T.III-3 tidak ada yang dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Persil 59 (Blok Kongsi) ada dalam Surat Tanah Milik Adat C1181 yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan (Dasar hukum: Stbl 1927 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

I. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya tidak teliti perihal alas hak yang dimiliki oleh Terbanding III berdasarkan Surat Tanah Milik Adat C1181 Nomor Persil 59 (Blok Kongsi) fakta yang ditemukan di dalam persidangan



dan berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pembanding jelaslah bahwa Nomor Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris, yang tercatat dalam Surat Tanah Milik Adat C265 diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dan diteguhkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor Keterangan 4299/WPJ.04/KI.1206/1982, tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama pewaris (Lim En Tong) dan sampai dengan 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan kepemilikan, masih tercatat atas nama pewaris (Lim En Tong) (*vide* Bukti P-1 dan P-4);

- J. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 294 alinea kelima yang menyatakan:
- “Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa ternyata Tergugat IV memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033 atas tanah seluas 13.125 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang dengan cara jual beli dari Irwan Prama Surya dan tanah tersebut dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.04.02.00206 dan Tergugat IV memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034 atas tanah seluas 13.125 meter persegi yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang dengan cara jual beli dari Fenny Setawati Lima Arga dan tanah tersebut dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.04.02.00207 dan perolehan kedua sertifikat tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hingga saat ini tidak ada pembatalan atas kedua sertifikat tersebut sehingga menurut majelis sertifikat tersebut berdasarkan hukum”;
- K. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata dan menyesatkan terhadap penerapan hukum pembagian beban pembuktian sehingga Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:



1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdara yang menentukan:  
"Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta itu";
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum pembuktian karena Tergugat IV dalam jawabannya halaman 91 butir 17a dan 17b mendalilkan asal kepemilikan tanah berasal dari Tanah Milik Adat C.126 Persil 47 (Blok Kadoe) D.III namun Terbanding IV tidak pernah dapat membuktikan dalil-dalilnya yaitu berupa Surat Tanah Milik Adat C126 Persil 47 di depan persidangan;
3. Bahwa Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V sebagai penjual dan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai Lurah dalam jawaban dan pembuktian di persidangan tidak dapat memperlihatkan dan atau membuktikan bahwa Tanah Adat C 953 Persil 59 (Blok Kongsi) tersebut tercatat di Buku Letter C di Desa/Kelurahan Cirarab atas nama Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V;
4. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan: "Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad-iktikad yang tidak jujur;
5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya mengabaikan bukti-bukti dan fakta-fakta bahwa dalam bukti berdasarkan Bukti P-1 dan P-4 Pembanding telah berhasil membuktikan bahwa Persil 47 (Blok Kadoe) seluruhnya milik pewaris tercatat dalam C265. Namun dari bukti Terbanding I yang berupa T.IV-1 sampai dengan T.IV-14 tidak ada yang dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Persil 47 (Blok Kadoe) ada dalam Surat Tanah Milik Adat C126 yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10



Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan (Dasar hukum: Stbl 1927 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya tidak teliti perihal alas hak yang dimiliki oleh Turut Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV berdasarkan Surat Tanah Milik Adat C 126 Nomor Persil 47 (Blok Kadoe) fakta yang ditemukan di dalam persidangan dan berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pembanding jelaslah bahwa Nomor Persil 47 (Blok Kadoe) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris, yang tercatat dalam Surat Tanah Milik Adat C265 diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dan diteguhkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: Ket.4299/WPJ.04/KI.1206/1982, tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama pewaris (Lim En Tong) dan sampai dengan 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan kepemilikan, masih tercatat atas nama pewaris (Lim En Tong) (*vide* Bukti P-1 dan P-4);
7. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 8 Mei 1971 menyatakan "Hal-hal yang diajukan oleh Pembanding yang tidak disangkal oleh Tergugat dapat dianggap sebagai alat bukti". Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, yang tidak mempertimbangkan fakta-fakta di depan persidangan, bahwa Turut Termohon Kasasi III semula Turut Terbanding III/Turut Tergugat III tidak pernah hadir untuk menghadiri persidangan untuk menggunakan haknya di persidangan dan tidak mewakilkan kepada kuasa hukumnya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut, maka menurut hukum Turut Termohon III semula Turut Terbanding III/Turut Tergugat III dapat dianggap telah membenarkan isi gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat (*vide* gugatan Penggugat halaman 12 Nomor 49 sampai dengan 52, halaman 15 Nomor 67 sampai dengan 72, halaman 16 Nomor 73 dan 74);



- L. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding telah salah menerapkan hukum, dan asas-asas sebuah putusan;
1. Bahwa asas sebuah putusan pengadilan harus memuat dasar alasan yang jelas dan rinci putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, putusan yang tidak memenuhi ketentuan ini dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) (*vide* Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 Rbg dan Pasal 25 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004, Pasal 50 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Putusan Mahkamah Agung Nomor 84 K/Pdt/1973);
  2. Bahwa putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya tidak memuat/menjelaskan alasan yang jelas dan rinci dalam hal kronologis yuridis dari alas hak dan disertai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta yuridis dari Surat Tanah Milik Adat C953, C1181, C126;
- V. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding telah salah menerapkan hukum, syarat-syarat pendaftaran tanah;
- Bahwa menurut Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa untuk keperluan “pendaftaran tanah”, harus jelas asal usul sejarah perolehan hak atas tanah dengan bukti-bukti tertulis dapat berupa akta keterangan hak waris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris;
1. Bahwa menurut penjelasan Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam acara pelepasan hak, selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya (dalam hal ini ahli waris berdasarkan penetapan pengadilan), juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang sangkutan, terlebih lagi telah diterbitkannya akta notaris yang menyatakan ahli waris dan wali pengampu dari pewaris adalah Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
  2. Bahwa kronologis yuridis asal usul perolehan hak atas tanah Tanah Milik Adat C953 Persil 59 yang dikuasai tanpa izin oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I tidak jelas dan tidak disertai dengan bukti tertulis dari Tanah Milik Adat C953;





3. Bahwa kronologis yuridis asal usul perolehan hak atas tanah Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 yang dikuasai tanpa hak oleh Termohon Kasasi semula Terbanding II/Tergugat II tidak jelas dan tidak disertai dengan bukti tertulis dari Tanah Milik Adat C1181;
4. Bahwa kronologis yuridis asal usul perolehan hak atas tanah Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 yang dikuasai tanpa hak oleh Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III tidak jelas dan tidak disertai dengan bukti tertulis dari Tanah Milik Adat C953;
5. Bahwa kronologis yuridis asal usul perolehan hak atas tanah Tanah Milik Adat C 126 Persil 47 yang dikuasai tanpa hak oleh Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV tidak jelas dan tidak disertai dengan bukti tertulis dari Tanah Milik Adat C126;
6. Bahwa kronologis yuridis asal usul perolehan hak atas tanah Tanah Milik Adat C953 Persil 59 dan C1181 Persil 59 yang dikuasai tanpa hak oleh Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V yang dijual kepada Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III tidak jelas dan tidak disertai dengan bukti tertulis dari Tanah Milik Adat C 953 dan C 1181;

Bahwa menurut penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam acara “pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, harus ada surat tanda bukti sebagai ahli waris” dapat berupa akta keterangan hak waris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris;

Bahwa Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V tidak dapat membuktikan surat tanda bukti peralihan hak, baik karena peralihan jual beli maupun karena pewarisan yaitu berupa akta keterangan waris dan bukti kepemilikan tanah berupa Girik C953 Persil 59 (Blok Kongsu) yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan bukti kepemilikan atas tanah Tanah Milik Adat C953 Persil 59 (Blok Kongsu) dikuasai tanpa hak oleh Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V kemudian dijual kepada Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I dan C1181 Persil 59 (Blok Kongsu) dikuasai tanpa izin oleh Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V kemudian dijual juga kepada Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III tidak disertai dengan bukti tertulis (akta waris dan girik);



Bahwa Thio Cong Kim tidak dapat membuktikan surat tanda bukti peralihan hak baik karena peralihan jual beli maupun karena pewarisan yaitu berupa akta keterangan waris dan bukti kepemilikan tanah berupa Girik C126 Persil 47 (Blok Kadoe) yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan bukti kepemilikan atas tanah Tanah Milik Adat C126 Persil 47 (Blok Kadoe) dikuasai tanpa izin oleh Irwan Prama Surya dan Fenny Setawati Lima Arga yang dijual kepada Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV tidak disertai dengan bukti tertulis (baik akta waris dan girik);

VI. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding telah salah menerapkan hukum, seolah sertifikat sebagai alat bukti satu-satunya yang sah;

1. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 459 K/Sip/19 menyatakan: “Meningat *stelse/ negatif* tentang *register*/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”;
2. Bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem *stense/ negatif* dimana sertifikat masih dapat dibatalkan sepanjang ada bukti hukum yang kuat. Sertifikat hak atas tanah dijamin kepastian hukumnya sepanjang tidak ada bukti yang menyatakan sebaliknya;
3. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 289 alinea keempat yang menyatakan: “Menimbang bahwa oleh karena alas hak tanah Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I berupa sertifikat hak guna bangunan yang merupakan akta autentik dan perolehan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I atas tanah yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang bukan dari tanah yang tercatat pada Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265 Persil 59 sebagaimana yang didalilkan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sehingga tuntutan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat atas tanah Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus ditolak”;
4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua tersebut, dengan alasan antara lain:

- A. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya mengabaikan bukti-bukti dan fakta-fakta serta kesaksian pada saat persidangan, bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-4 dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa Persil 59 (Blok Kongsil) seluruhnya milik pewaris tercatat dalam C 265, namun dari bukti Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I yang berupa Bukti T.I sampai dengan T.I-14 tidak ada yang dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Persil 59 (Blok Kongsil) ada dalam surat-surat Tanah Milik Adat C 953 yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan;
- B. Bahwa Persil 59 (Blok Kongsil) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris yang tercatat dalam Surat Tanah Milik Adat C 265 diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dan diteguhkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: Ket.4299/WPJ. 04/KI.1206/1982, tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama pewaris (Lim En Tong) dan sampai dengan 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan kepemilikan, masih tercatat atas nama pewaris (Lim En Tong) (*vide* Bukti P-1 dan P-4);
- C. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 291 alinea kedua yang menyatakan:  
"Menimbang bahwa oleh karena alas hak tanah Tergugat II berupa sertifikat hak guna bangunan yang merupakan akta autentik dan perolehan Tergugat II atas tanah yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang bukan dari tanah yang tercatat pada Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265 Persil 59 sebagaimana yang didalilkan Penggugat sehingga tuntutan Penggugat atas tanah Tergugat II tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus ditolak";

Halaman 61 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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)



D. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua tersebut, dengan alasan antara lain:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya mengabaikan bukti-bukti dan fakta-fakta bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-4 Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris tercatat dalam C265. Namun dari bukti Terbanding II yang berupa T.II-1 dan T.II-2 tidak ada yang dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Persil 59 (Blok Kongsu) ada dalam Surat Tanah Milik Adat C1181 yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan;
2. Bahwa Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris, yang tercatat dalam Surat Tanah Milik Adat C265 diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dan diteguhkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: Ket.4299/WPJ.04/KI.1206/1982, tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama pewaris (Lim En Tong) dan sampai dengan 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan kepemilikan, masih tercatat atas nama pewaris (Lim En Tong) (*vide* Bukti P-1 dan P-4);
3. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua, khususnya yang termuat pada halaman 292 alinea kelima yang menyatakan:  
"Menimbang bahwa oleh karena alas hak tanah Tergugat III berupa sertifikat hak guna bangunan yang merupakan akta autentik dan perolehan Tergugat III atas tanah yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang bukan



dari tanah yang tercatat pada Buku Pendaftaran huruf C Nomor 265 Persil 59 sebagaimana yang didalilkan Penggugat sehingga tuntutan Penggugat atas tanah Tergugat III tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus ditolak”;

E. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua tersebut, dengan alasan antara lain:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya mengabaikan bukti-bukti dan fakta-fakta bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-4 Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris tercatat dalam C 265, namun dari bukti Terbanding I yang berupa T.III-1 sampai dengan T.III-3 tidak ada yang dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Persil 59 (Blok Kongsu) ada dalam Surat Tanah Milik Adat C 1181 yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan;
2. Bahwa Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris, yang tercatat dalam Surat Tanah Milik Adat C265 diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dan diteguhkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor Keterangan 4299/WPJ.04/KI.1206/1982, tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama pewaris (Lim En Tong) dan sampai dengan 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan kepemilikan, masih tercatat atas nama pewaris (Lim En Tong) (*vide* Bukti P-1 dan P-4);
3. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 295 alinea pertama yang menyatakan:





“Menimbang bahwa oleh karena alas hak tanah Tergugat IV berupa sertifikat hak guna bangunan yang merupakan akta autentik dan perolehan Tergugat IV atas tanah yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang bukan dari tanah yang tercatat pada Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265 Persil 47 sebagaimana yang didalilkan Penggugat sehingga tuntutan Penggugat atas tanah Tergugat IV tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus ditolak”;

F. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum pembuktian sehingga Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya mengabaikan bukti-bukti dan fakta-fakta bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-4 Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa Persil 47 (Blok Kadoe) seluruhnya milik pewaris tercatat dalam C265. Namun dari bukti Terbanding I yang berupa T.IV-1 sampai dengan T.IV-14 tidak ada yang dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Persil 47 (Blok Kadoe) ada dalam Surat Tanah Milik Adat C126 yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan bukti kepemilikan;
2. Bahwa Persil 47 (Blok Kadoe) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris, yang tercatat dalam Surat Tanah Milik Adat C265 diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1958, dan diteguhkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: Ket.4299/WPJ.04/KI.1206/1982, tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama pewaris (Lim En Tong) dan sampai dengan 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan kepemilikan, masih tercatat atas nama pewaris (Lim En Tong) (*vide* Bukti P-1, P-4);



IV. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Kedua telah salah dalam menerapkan hukum, perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Termohon Kasasi;

1. Pasal 1365 KUHPer menyatakan sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

2. Menurut doktrin hukum dari Prof. Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya “Kompilasi Hukum Perikatan” terbitan PT Citra Aditya Bakti, 2001, unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada kesalahan, dan;
- e. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugiannya;

3. Perbuatan Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi semula I Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah memenuhi seluruh unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 BW di atas, yaitu:

a. Mengetahui adanya perbuatan;

Yang dimaksud dengan perbuatan dalam Pasal 1365 BW mencakup perbuatan dari segi positif berupa perwujudan “berbuat sesuatu” dan perbuatan dari segi negatif yakni “perbuatan berupa mengabaikan suatu keharusan”;

Perbuatan melawan hukum Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I, Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V dan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I adalah:

Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I, menguasai tanah Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding III/Turut



Tergugat III, berdasarkan SPH Nomor 49/Crb/2006 dan SPH Nomor 70/Crb/VII-08 adalah perbuatan melawan hukum, karena lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pembanding adalah ahli warisnya (*in casu* Gugatan Nomor 40);

Bahwa perbuatan Turut Termohon V semula Turut Terbanding V/Turut Tergugat V, menguasai dan menjual tanah Pembanding tanpa izin berdasarkan SPH Nomor 17/Crb/2007 dan SPH Nomor 70/Crb/VII-08 adalah perbuatan melawan hukum, karena lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pembanding adalah ahli warisnya (*in casu* Gugatan Nomor 44);

Bahwa perbuatan Turut Termohon I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab kepada Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Termohon I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pembanding adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab;

- (i) Bahwa perbuatan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I membantu terbitnya SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor 49/Crb/2006 dan Surat Pelepasan Hak Nomor 70/Crb/VII-08 kepada Terbanding I, adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pembanding adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab (*in casu* Gugatan Nomor 49);
- (ii) Bahwa perbuatan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II, menguasai tanah Pembanding berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab yang



diterbitkan oleh Turut Terbanding III, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1677/2007 yang asal muasalnya berasal dari Surat Tanah Milik Adat C1181 Persil 59 adalah perbuatan melawan hukum, karena lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pembanding adalah ahli warisnya (*in casu* Gugatan Nomor 41);

(iii) Bahwa perbuatan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab kepada Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab (*in casu* Gugatan Nomor 46);

(iv) Bahwa perbuatan Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III, menguasai tanah Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab yang diterbitkan oleh Turut Terbanding III, berdasarkan Surat Pelepasan Hak Nomor 50/Crb/2004 dan Surat Pelepasan Hak Nomor 06/Crb/2007 adalah perbuatan melawan hukum, karena lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah ahli warisnya (*in casu* Gugatan Nomor 42);

(v) Bahwa perbuatan Termohon Kasasi V semula Terbanding VI/Tergugat V, menguasai dan menjual tanah Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat tanpa izin berdasarkan Surat Pelepasan Hak Nomor 50/Crb/2004 dan Surat Pelepasan Hak Nomor 06/Crb/2007 adalah perbuatan melawan hukum,



karena lokasi tanah ada di dalam Persil 59 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah ahli warisnya (*in casu* Gugatan Nomor 44);

(vi) Bahwa perbuatan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I menerbitkan surat keterangan tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab kepada Terbanding III adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab (*in casu* Gugatan Nomor 47);

(vii) Bahwa perbuatan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I membantu terbitnya SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor Surat Pelepasan Hak Nomor 50/Crb/2004 dan Surat Pelepasan Hak Nomor 06/Crb/2007 kepada Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III, adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab (*in casu* Gugatan Nomor 50);

(viii) Bahwa perbuatan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV, menguasai tanah Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi III semula Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 30/2010 dan





Akta Jual Beli Nomor 31/2010 yang asal muasalnya berasal dari Surat Tanah Milik Adat C126 Persil 47 adalah perbuatan melawan hukum, karena lokasi tanah ada di dalam Persil 47 Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah ahli warisnya (*in casu* Gugatan Nomor 43);

- (ix) Bahwa perbuatan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I menerbitkan Surat Keterangan Tanah untuk membantu proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab kepada Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, karena seharusnya Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai penguasa setempat mengetahui bahwa lokasi tanah ada di dalam Persil Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265, Desa Cirarab, tercatat atas nama pewaris dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah ahli waris dan wali pengampu, terlebih lagi Buku Pendaftaran Huruf C 265 ada di Desa/Kelurahan Cirarab (*in casu* Gugatan Nomor 48);

b. Perbuatan itu harus melawan hukum;

- (i) Bahwa dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer jo. Pasal 1335 KUHPer, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris;
- (ii). Perbuatan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V serta Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding II/Turut Tergugat I sebagaimana diuraikan pada butir (3.a.i-iv) di atas merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;



- (iii) Perbuatan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I dan Termohon V semula Terbanding V/Tergugat V serta Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I tersebut juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan karena perbuatan tersebut menimbulkan persepsi mempermainkan kewibawaan hukum dan melanggar hak subjektif Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
- (iv) Perbuatan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II sebagaimana diuraikan pada butir (3.a.v-vi) di atas merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
- (v) Perbuatan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II tersebut juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan karena perbuatan tersebut menimbulkan persepsi mempermainkan kewibawaan hukum dan melanggar hak subjektif Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
- (vi) Perbuatan Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III dan Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V serta Turut Terbanding I sebagaimana diuraikan pada butir (3.a.vii-x) di atas merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
- (vii) Perbuatan Termohon Kasasi semula Terbanding III/Tergugat III dan Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V serta Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I tersebut juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan karena perbuatan tersebut menimbulkan persepsi mempermainkan kewibawaan hukum dan melanggar hak subjektif Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
- (viii) Perbuatan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV sebagaimana diuraikan pada butir (3.a.xi-xii) di atas merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
- (ix) Perbuatan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV tersebut juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan



karena perbuatan tersebut menimbulkan persepsi mempermainkan kewibawaan hukum dan melanggar hak subjektif Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;

c. Unsur kerugian;

- (i) Bahwa akibat tindakan Termohon Kasasi semula Terbanding II/Tergugat I tersebut maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 7 tahun (2006 sampai dengan 2013)	• Rp600.000.000,00 x 7 tahun	Rp4.200.000.000,00
--	---------------------------------	--------------------

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah);

- (ii) Bahwa akibat tindakan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I tersebut maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril) yang sulit dihitung akibat diperdaya, dipermainkan, dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Pembanding apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

- (iii) Bahwa akibat tindakan Terbanding II tersebut maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 7 tahun (2006 sampai dengan 2013)	• Rp600.000.000,00 x 7 tahun	Rp4.200.000.000,00
--	---------------------------------	--------------------

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah);

- (iv) Bahwa akibat tindakan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II tersebut maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril)



yang sulit dihitung akibat diperdaya, dimainkan dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

- (v) Bahwa akibat tindakan Terbanding III tersebut maka Pembanding mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 7 tahun (2006 sampai dengan 2013)	• Rp600.000.000,00 x 7 tahun	Rp4.200.000.000,00
--	---------------------------------	--------------------

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah);

- (vi) Bahwa akibat tindakan Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III tersebut maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril) yang sulit dihitung akibat diperdaya, dimainkan dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Pemohon Kasasi Pembanding/Penggugat apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- (vii) Bahwa akibat tindakan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV tersebut maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat mengalami kerugian materiil yang diperkirakan sebagai berikut:

• Hilangnya hak atas tanah Penggugat selama ± 13 tahun (2001 sampai dengan 2013)	• Rp600.000.000,00 x 13 tahun	Rp7.800.000.000,00
---	----------------------------------	--------------------

Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Pembanding adalah Rp7.800.000.000,00 (tujuh miliar delapan ratus juta rupiah);



- (viii) Bahwa akibat tindakan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV tersebut maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat mengalami kerugian immateriil (moril) yang sulit dihitung akibat diperdaya, dipermainkan dan demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan gugatan ini, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat apabila dihitung dalam bentuk uang maka nilainya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- d. Adanya unsur kesalahan yang dilakukan Para Termohon Kasasi;
- (i) Berdasarkan doktrin Munir Fuady, dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer”, halaman 12, suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan jika memenuhi hal-hal sebagai berikut:
- Ada unsur kesengajaan, atau;
  - Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan;
  - Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*machtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;
- (ii) Perbuatan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V serta Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagaimana diuraikan pada butir (3.a.i-iv) di atas jelas memenuhi unsur kesalahan yaitu adanya kesengajaan dalam proses peralihan hak mengabaikan hukum keperdataan dan tidak ada alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum;
- (iii) Perbuatan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II sebagaimana diuraikan pada butir (3.a.v-vi) di atas jelas memenuhi unsur kesalahan yaitu adanya kesengajaan dalam proses peralihan hak mengabaikan hukum keperdataan dan tidak ada alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum. Perbuatan Termohon Kasasi Terbanding III/Tergugat III dan Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V serta Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I sebagaimana diuraikan pada butir (3.a.vii-x) di atas jelas memenuhi unsur kesalahan yaitu adanya





kesengajaan dalam proses peralihan hak mengabaikan hukum keperdataan dan tidak ada alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum;

- (iv) Perbuatan Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV sebagaimana diuraikan pada butir (3.a.xi-xii) di atas jelas memenuhi unsur kesalahan yaitu adanya kesengajaan dalam proses peralihan hak mengabaikan hukum keperdataan dan tidak ada alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum;
- e. Ada hubungan sebab akibat antar perbuatan melawan hukum itu dengan kerugiannya;
1. Bahwa kerugian yang dialami oleh Pembanding sebagaimana diuraikan pada point (3.b.i-ii) di atas jelas merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding V serta Turut Terbanding I sebagaimana diuraikan pada Butir (9.1) di atas, sehingga jelas unsur hubungan sebab akibat telah terpenuhi;
  2. Bahwa kerugian yang dialami oleh Pembanding sebagaimana diuraikan pada butir (3.b.iii-iv) di atas jelas merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding V serta Turut Terbanding I sebagaimana diuraikan pada butir (8.1) di atas, sehingga jelas unsur hubungan sebab akibat telah terpenuhi;
  3. Bahwa kerugian yang dialami oleh Pembanding sebagaimana diuraikan pada point (3.b.v-vi) di atas jelas merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III dan Terbanding V serta Turut Terbanding I sebagaimana diuraikan pada butir (9.1) di atas, sehingga jelas unsur hubungan sebab akibat telah terpenuhi;
  4. Bahwa kerugian yang dialami oleh Pembanding sebagaimana diuraikan pada butir (3.b.vii-viii) di atas jelas merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat I dan Turut Termohon I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat sebagaimana diuraikan pada butir (8.1) di atas, sehingga jelas unsur hubungan sebab akibat telah terpenuhi;



- f. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 684 K/SIP/1982., tanggal 9 Mei 1983 yang menyatakan: “Karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus membuktikan terlebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula yaitu harus diserahkan lagi kepada Penggugat dan jika Tergugat merasa sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat di muka Pengadilan Negeri”;
- g. Bahwa Pembanding menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding, khususnya yang termuat pada halaman 295 alinea kedua yang menyatakan:
- “Menimbang bahwa dari uraian tersebut di atas, dimana dari bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan IV yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang berasal dari tanah yang tercatat pada Buku Pendaftaran Huruf C Nomor 265 Persil 47 dan 59 sedangkan Tergugat I sampai dengan IV telah dapat berhasil membuktikan bahwa tanah yang terletak di Desa Cirarab, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang adalah merupakan tanah dari sertifikat hak guna bangunan yang diperolehnya sesuai dengan peruntukannya sehingga tuntutan Penggugat”;
- h. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut di atas adalah pertimbangan yang keliru dan mengandung kekeliruan yang nyata terhadap penerapan hukum pembuktian sehingga Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding tersebut, dengan alasan antara lain:
- (i) Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Persil 47 (Blok Kodoe) seluruhnya milik pewaris dan Persil 59 (Blok Kongsu) seluruhnya milik pewaris berasal dari Tanah Milik Adat C265 yang merupakan bagian dari budel (warisan) yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris, bukti tersebut berdasarkan Surat Tanah Milik Adat Nomor C265, tanggal 24 Oktober 1958 diterbitkan atas nama Lim En Tong (*vide* Bukti P-1 sda) dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diteguhkan berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor Keterangan 4299/WPJ.04/KI.1206/1982 (*vide* Bukti P-4 sda), tanggal 21 Oktober 1982 diterbitkan atas nama Lim En Tong bahwa kedua bukti tersebut telah diserahkan kepada Majelis Hakim di depan persidangan sebagai bukti di persidangan, maka sudah jelas terbukti dengan kuat dan sah bahwa Persil 47 (Blok Kodoe) seluruhnya milik pewaris dan Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris berada di dalam Surat Tanah Milik Adat C265 yang tercatat sejak 1948 sampai dengan tanggal 21 Oktober 1982 belum mengalami perubahan masih tercatat atas nama Lim En Tong (*vide* Bukti P-1, P-4, P-7, P-10) (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1102 K/SIP/1973);

- (ii) Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya tidak memperhatikan fakta persidangan pada tanggal 19 Mei 2014 bahwa Turut Terbanding I tidak mampu memberikan keterangan kapan dan bagaimana Pencatatan Buku C953, C1181 dan C126 dilakukan? berdasarkan apa Pencatatan dalam Buku C Desa dilakukan, semua dijawab dengan tidak tahu oleh Sekretaris Desa dan mantan Juru Tulis Desa, bahwa buku tanah yang dimaksud agar dibawa dan dihadirkan oleh Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada saat pembuktian adalah Buku Tanah C126 Nomor Persil 47 (Blok Kadoe), Buku Tanah C 953 Nomor Persil 59 (Blok Kongsi), Buku Tanah C1181 Nomor Persil 59 (Blok Kongsi), di lokasi tanah atas nama Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Tergugat;
- (iii) Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding di dalam pertimbangan hukumnya tidak memperhatikan fakta persidangan bahwa Turut Termohon Kasasi III semula Turut Terbanding III/Turut Tergugat tidak menghadirkan warkah tanah bahwa yang dimaksud agar dibawa dan dihadirkan oleh Turut Terbanding III pada saat pembuktian antara lain sebagai berikut:
- Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018/Cirarab, Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00036/Cirarab;

Halaman 76 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015

#### 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

- Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Cirarab,  
Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00015/Cirarab;
- Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00031/Cirarab,  
Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033/Cirarab;
- Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034/Cirarab;
- (iv) Bahwa atas perbuatan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat yang telah membantu proses pelepasan hak atas tanah kepada Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III dengan menggunakan Surat Tanah Milik Adat C953 Persil 59 (Blok Kongsi) dan C1181 Persil 59 (Blok Kongsi) adalah perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) karena Persil 59 (Blok Kongsi) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari Budel (Warisan) C265 yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris dan perbuatan Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Tergugat I yang telah membantu proses pelepasan hak atas tanah kepada Turut Termohon Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV atau proses pelepasan hak atas sebelumnya dengan menggunakan Surat Tanah Milik Adat C126 Persil 47 (Blok Kodoe) (*vide* Bukti P-39) adalah perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), karena Persil 47 (Blok Kodoe) seluruhnya milik pewaris merupakan bagian dari Budel (Warisan) C265 yang ditinggalkan oleh pewaris (Lim En Tong) kepada ahli waris;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Para Termohon Kasasi/Para Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya;
- Bahwa lagipula alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat

Halaman 77 dari 79 hal. Put. Nomor 3370 K/Pdt/2015



dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Mahkamah Agung (Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LIE SWAN IN alias HARYADI SRIJAYA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah maka 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 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. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIE SWAN IN** alias **HARYADI SRIJAYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 26 Mei 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

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