



P U T U S A N

Nomor 3213 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. NY.MARYANIH binti BEWOK;
2. NY.WASNI binti WADIH;
3. SAMAN bin WADIH;
4. SULAIMAN bin WADIH;
5. SUHERMAN bin WADIH;
6. WANDI bin WADIH;
7. NY.SITI KHODIJAH binti WADIH;
8. HABIB bin WADIH;
9. NY.NOVIYANTI binti WADIH;
10. DEDE ROKAYAH binti WADIH, kesepuluhnya bertempat tinggal di Kampung Pakojan RT.003/RW.02, Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agusian Farih Mawanto, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Baladewa 1 Nomor 26, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

- I. PT.MODERNLAND REALTY,Tbk., berkedudukan di Komplek Ruko Modernland, Kantor Pemasaran Kota Modern, Hall Ruko Blok R, Jalan Hartono Boulevard Raya, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, yang diwakili oleh Direktur Utama, William Honoris, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Widarto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gajah Mada Nomor 188, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2013;
- II. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) c.q. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI BANTEN c.q. BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Hal. 1 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



(BPN) KOTA TANGERANG, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kavling 5, Cikokol, Kota Tangerang, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Ir.Alim Bastian, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Setiawan,S.H., dan kawan-kawan, semuanya adalah Pegawai Kantor Pertanahan Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2012;
Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/Terbanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Wadih bin Sanim menikah dengan seorang yang bernama Maryanih binti Bewok sekitar bulan September 1965, dan dari pernikahannya ini kemudian keduanya dikaruniai sembilan orang anak, yaitu: 1. Wasni binti Wadih; 2. Saman bin Wadih; 3. Sulaiman bin Wadih; 4. Suherman bin Wadih; 5. Wandu bin Wadih; 6. Siti Khodijah binti Wadih; 7. Habib bin Wadih; 8. Noviyanti binti Wadih dan 9. Dede Rokayah binti Wadih (*vide* Bukti P-1);
2. Bahwa pada tanggal 10 Juli 2010 Wadih bin Sanim meninggal dunia karena sakit sebagaimana dibuktikan dengan Surat Kematian dari Kepala Kelurahan Pakojan Nomor 474.31/27-Kemasy./2001 tertanggal 09 Juni 2011 (*vide* Bukti P-2);
3. Bahwa semasa hidupnya Wadih bin Sanim hanya menikah dengan Maryanih binti Bewok dan memiliki 9 (sembilan) orang anak sebagaimana telah diuraikan pada posita ke-1 di atas, sehingga oleh karenanya Maryanih binti Bewok selaku isteri almarhum Wadih bin Sanim dan ke-9 (sembilan) orang anak yang tersebut di atas serta berdasarkan Surat Penetapan dari Pengadilan Agama Kota Tangerang Nomor 0406/Pdt.P/2011/PA.Tng., tanggal 9 November 2011 adalah ahliwaris yang sah dari almarhum Wadih bin Sanim (*vide* Bukti P-1);
4. Bahwa almarhum Wadih Bin Sanim meninggalkan kekayaan (warisan), diantaranya berupa sebidang tanah milik adat dengan Nomor Girik C.1281 Persil 33b. S IV seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ atas nama Wadih bin Sanim yang terletak di Kampung Kelapa RT.003/RW.02 Kelurahan Kelapa Indah,



Kecamatan Tangerang-Kota Tangerang berdasarkan bukti-bukti yang terlampir dalam gugatan ini dengan tanda P-1, P-3, P-4, P-5a, P-5b dan P-7, yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Asan/sekarang menjadi bangunan Perumahan Modernland;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Mursid/sekarang menjadi atau berdiri 3 bangunan rumah Perumahan Modernland;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Amad/ sekarang dikenal dengan naman Jalan Mahkota Raya Selatan;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Niri/sekarang menjadi Rumah Sakit Mayapada;
5. Bahwa selagi hidupnya Wadih bin Sanim, tanah tersebut di atas dibeli dari Saljimun dibuat di atas segel Surat Jual-Beli Putus Mutlak pada tanggal 18 Juni 1971 yang diketahui oleh Kepala Desa Tjikokol (*vide* Bukti P-3), yang mana berdasarkan klasiran tahun 1941 Desa/Kelurahan Cikokol (sekarang menjadi Kelurahan Kelapa Indah) memang tercatat Obyek Kohir/Girik Nomor C.291 Persil 33b S IV atas nama/milik Saljimun (*vide* Bukti P-4, P-5a dan P-5b);
6. Bahwa tanah tersebut di atas, barulah kemudian pada tanggal 30 Juli 1973 teregistrasi pada Buku Rincikan Tanah di Kantor Desa/Kelurahan Cikokol (setelah pemekaran, menjadi Kelurahan Kelapa Indah) dan beralih ke Girik Nomor C 1281 (*vide* Bukti P-4 dan P-7) atas nama Wahid bin Samin, seharusnya yang benar tertulis Wadih bin Sanim. Adanya kesalahan tulis nama ini sudah dikoreksi dengan Surat Pernyataan Kesaksian di atas segel yang dibuat oleh Seneng bin Rika tertanggal 23 September 2002 yang diketahui pula oleh Lurah Kelapa Indah dan 2 (dua) orang saksi (*vide* Bukti P-6), yang menerangkan telah terjadi salah kutip nama pada Girik Nomor C.1281 tertanggal 30 Juli 1973 dimana tertera atas nama Wahid bin Samin yang seharusnya tertulis Wadih bin Sanim. Selain itu bahwa dalam segel Surat Jual-Beli Putus Mutlak pada tanggal 18 Juni 1971 juga tertera nama bahwa Wadih bin Sanim selaku pembeli dan Saljimun selaku penjual (pemilik tanah asal) (*vide* Bukti P-3 dan P-4);
7. Bahwa mengenai kebenaran letak objek dan subjek atas tanah *a quo* tersebut di atas adalah atas nama Wadih bin Sanim diperkuat pula oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjelasan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang melalui:

- Suratnya Nomor 3.4770/WPJ.07/KB./1996 tertanggal 18 Desember 1996 perihal "Penjelasan Objek/Subjek PBB Nomor Kohir/C.921 Persil 33B S IV" yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Cikokol yang intinya menjelaskan "Berdasarkan klasiran tahun 1941, tercatat Kohir/C.921 atas nama Saldjimun dengan objek Kohir/C.921 Persil 33 B S IV, luas tanah 0,220 Ha (2200 m²) pada tanggal 30 Juli 1973 dijual ke Nomor C 1281 atas nama Wadih bin Sanim (*vide* Bukti P-8a). Kemudian dijelaskan lebih lanjut, bahwa berdasarkan pemekaran Desa/Kelurahan tahun 1999, maka bidang tanah ini masuk ke wilayah Kelurahan Kelapa Indah, yaitu di Blok 007;
 - Surat Nomor S-1737/WPJ.08/KB 02.02/2006 tanggal 9 Februari 2006 perihal "Penjelasan atas data dan letak Objek Pajak" yang ditujukan kepada Pimpinan PT.Modernland Realty,Tbk., dengan inti suratnya: "Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 8 Desember 2005 perihal Permohonan Data Terhadap Objek Pajak NOP.36.75.730.015.007-0299.0, dengan ini kami sampaikan bahwa objek pajak tersebut terdaftar pada basis data SISMIOP KP PBB Tangerang Satu atas nama Wadih bin Samin, luas bumi 2.200 m² dan alamat Objek Pajak di Kp.Kelapa RT.003 RW.02, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang-Kota Tangerang (*vide* Bukti P-8b);
8. Bahwa berdasarkan bukti P-1, P-3, dan P-5a, P-5b dan P-7 serta diperkuat keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang tersebut di atas (*vide* Bukti P-8a dan P-8b), maka tanah milik adat dengan Girik Nomor C. 1281 Persil 33b S.IV atas nama Wadih bin Sanim seluas \pm 2.200 m² nyata-nyata adalah sah milik Almarhum Wadih bin Sanim yang terletak di Kp.Kelapa RT.003/RW.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang-Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana telah dijelaskan di atas;
9. Bahwa dengan demikian berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas serta didukung oleh bukti-bukti yang sah, kuat dan *valid*, serta mengingat Para Penggugat adalah ahliwaris sah almarhum Wadih bin Sanim, maka menurut hukum Para Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah peninggalan almarhum Wadih bin Sanim berdasarkan Nomor Girik C.1281 Persil 33b. S IV seluas \pm 2.200 m² atas nama Wadih bin Sanim yang terletak di Kampung Kelapa Rt.003/Rw.02 Kelurahan Kelapa Indah,

Hal. 4 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang dengan batas batas tersebut di atas;

10. Bahwa tanah milik Para Penggugat tersebut di atas, sejak tahun 1984 sampai dengan perkara ini diajukan ke pengadilan, ternyata tanpa seijin Para Penggugat dan tanpa memiliki hak telah dikuasai dan dipergunakan seluruhnya oleh dan untuk kepentingan Tergugat I selaku pengembang Perumahan Modernland. Kemudian oleh Tergugat I, tanah milik Para Penggugat ini sebagian telah dipergunakan untuk Jalan Mahkota Raya Selatan serta dipasang rambu-rambu jalan untuk keperluan sarana jalan di kawasan Perumahan Modernland yang terletak di Kelurahan Kelapa Indah Kecamatan Tangerang-Kota Tangerang yang dibangun Tergugat I, sedang sebagian selebihnya telah diratakan dan dipergunakan untuk saluran air (got) dan tanah-tanah kavling siap bangun untuk ditawarkan/dijual kepada konsumen umum. Perbuatan Tergugat I ini jelas merupakan perbuatan penguasaan terhadap tanah *a quo* yang melanggar hukum karena melanggar hak kepemilikan sehingga sangat merugikan Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah;
11. Bahwa tanah *a quo* tersebut di atas, semasa hidupnya Wadih bin Sanim digarap/diolah sendiri sebagai sumber penghidupan keluarganya, dan pajak tanah (SPPT), yang sampai saat ini masih atas nama Wadih bin Sanim, setiap tahun masih tetap dibayar oleh Para Penggugat (*vide* Bukti P-9, P-10, P-11 dan P-12);
12. Bahwa Wadih bin Sanim semasa hidupnya, maupun ahli warisnya (Para Penggugat), tidak pernah menjual, menggadaikan maupun mengalihkan tanah tersebut di atas, baik sebagian atau seluruhnya, kepada siapapun juga. Hal ini diperkuat pula oleh Surat Keterangan dari Kelurahan Kelapa Indah Nomor 593.2/13/Kel.Kelapin tertanggal 17 Oktober 2002 yang menerangkan bahwa tanah atas nama Wadih bin Sanim masih tercatat dalam buku C Kelurahan Kelapa Indah Nomor C 1281 Persil 33 b S IV luas 2.200 m² dan belum pernah dijual atau dibaliknamakan kepada siapapun (*vide* Bukti P-5);
13. Bahwa setelah Tergugat I mengambil dan menguasai tanah milik Para Penggugat di atas, Tergugat I telah berbuat merusak atau merubah tanda-tanda batas tanah milik Para Penggugat yang sudah ada sedemikian rupa dengan maksud untuk menghilangkan atau setidak-tidaknya bermaksud mengaburkan letak dan batas-batas tanah *a quo* milik Para Penggugat yang semula memiliki batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara: berbatasan

Hal. 5 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan tanah milik Asan; sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik Mursid; sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Amad; dan sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik N/R/, dan sekarang batas-batasnya menjadi sebagaimana telah diuraikan pada diktum ke-4 di atas;

14. Bahwa perbuatan Tergugat I di atas yang telah menguasai serta merusak atau merubah batas-batas tanah milik Para Penggugat yang sudah ada tanpa diketahui serta tanpa seijin dari Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah, sehingga karena perbuatan Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mendapatkan keuntungan atas tanah secara tidak sah seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ yang kini telah dipergunakan untuk kepentingan Tergugat I selaku pengembang (developer) Perumahan Modernland sebagaimana telah disebutkan di atas. Padahal tanah yang dipakai dan dipergunakan Tergugat I ini, berdasarkan bukti-bukti sebagaimana telah diuraikan di atas, sampai saat ini masih sah milik Para Penggugat dari peninggalan almarhum Wadih bin Sanim, dan belum pernah dijual kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat I. Oleh karenanya perbuatan Tergugat I yang menguasai dan mempergunakan tanah milik Para Penggugat di atas secara tidak sah dan melanggar hak kepemilikan orang, padahal Tergugat I tidak ada hak untuk itu, adalah perbuatan yang telah nyata-nyata melanggar hak Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah dan karenanya harus dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum yang telah merugikan Para Penggugat;
15. Bahwa upaya salah seorang dari Para Penggugat, yaitu Sdr.Saman bin Wadih, mencoba berkali-kali mendatangi pihak PT.Modernland Realty,Tbk., (Tergugat I) untuk memperingatkan perihal penggunaan tanah milik Para Penggugat yang tanpa ijin dan dilakukan secara semena-mena oleh Tergugat I untuk dipakai pembuatan Jalan Mahkota Raya Selatan serta sebagian lagi telah diratakan untuk pembuatan saluran air (got) dan tanah kavling dan atau rencana pembangunan Perumahan Modernland {PT.Modernland Realty (*quad-non*)}, namun tidak ada tanggapan dari Tergugat I;
16. Bahwa sekitar tahun 2002 Saman bin Wadih kembali mendatangi Kantor Pemasaran Tergugat I dengan membawa saksi-saksi dan menunjukkan semua bukti surat kepemilikan atas tanah tersebut, namun pihak PT.Modernland Realty,Tbk., tetap berpendirian bahwa tanah *a quo* adalah sudah menjadi milik Tergugat I, meskipun tidak bisa membuktikan jika tanah Para Penggugat ini sudah dilakukan pembayaran melalui proses jual-beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah. Menurut pengakuan atau keterangan sepihak dari Tergugat I bahwa tanah milik Para Penggugat ini sudah masuk dalam Sertipikat global milik Tergugat I (PT.Modernland Realty,Tbk.) dengan HGB Nomor 436 dan Surat Ukur Nomor 195 Tahun 2003;

17. Bahwa oleh Para Penggugat telah dilakukan berbagai upaya untuk menyelesaikan persoalan tanah *a quo*, akan tetapi tidak mendapat tanggapan sebagaimana mestinya dari Tergugat I. Sebagai usaha, atas permintaan Para Penggugat, pernah dilangsungkan pertemuan untuk menyelesaikan persoalan ini di luar pengadilan secara musyawarah dengan Tergugat I, yaitu:

- Tanggal 27 Maret 2007 diadakan dengar pendapat (*hearing*) di DPRD Kota Tangerang (Bukti P-14a dan P-14b), dan kemudian tanggal 28 Maret 2007 dilakukan pemeriksaan ke lokasi tanah *a quo* yang dihadiri Para Penggugat dan Tergugat I, dengan melibatkan anggota DPRD Kota Tangerang, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, petugas dari Kantor PBB Kota Tangerang dan petugas dari Badan Pertanahan Kota Tangerang, yang mana hasilnya disimpulkan bahwa tanah yang dipergunakan oleh Tergugat I adalah benar milik Para Penggugat berdasarkan Nomor Girik C. 1281 Persil 33b. S IV (*vide* Bukti P-3, P-4 dan P-7) dengan objek pajak yang terdaftar sesuai pada basis data SISMIOP KP PBB Tangerang Satu dengan luas bumi 2.200 m² atas nama Wadih bin Samin dan alamat Objek Pajak terletak di Kp.Kelapa Rt.003/Rw.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang-Kota Tangerang (*vide* Bukti P-8a dan P-8b) adalah atas nama Wadih Bin Samin dengan batas-batas sebagaimana telah diuraikan pada diktum ke-4 dan ke-13 di atas, sedang kepemilikan Tergugat I atas tanah *a quo* tidak berdasar;

18. Bahwa untuk mencegah perbuatan Tergugat I di atas yang lebih jauh sehingga dikhawatirkan menimbulkan kerugian lebih besar kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum Reclassering Indonesia Komisariat Wilayah Provinsi Banten mengirim surat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang dengan surat Nomor 0192/RI.Banten/IV72011 tanggal 13 April 2011 perihal "Mohon Pemblokiran dan Mediasi" (*vide* Bukti P-15). Kemudian BPN Kota Tangerang menindaklanjuti surat Para Penggugat ini, mengupayakan mediasi antara Para Penggugat dengan pihak Tergugat I, namun tidak berhasil dikarenakan tidak ada itikad baik dari Tergugat I untuk

Hal. 7 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menyelesaikan tanah *a quo* yang telah dipergunakan untuk kepentingan Tergugat I secara melawab hukum sebagaimana telah diuraikan di atas;

19. Bahwa dari apa yang telah diuraikan di atas, Para Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini secara damai, akan tetapi tidak berhasil dikarenakan tidak adanya itikad baik dari Tergugat I;
20. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang menguasai dan menggunakan tanah Para Penggugat di atas dilakukan secara tidak sah dan melanggar hukum, maka cukup beralasan bila Tergugat I, atau pihak siapapun yang turut menguasai dan atau memperoleh hak darinya baik sebagian atau seluruhnya, agar dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan karenanya Tergugat I, atau pihak siapapun yang turut menguasai dan atau memperoleh hak darinya baik sebagian atau seluruhnya, harus dihukum untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali tanah *a quo* seluruhnya dalam keadaan bebas tanpa syarat apapun kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah;
21. Bahwa dengan mempertimbangkan uraian di atas, maka cukup beralasan tanah *a quo* milik Para Penggugat yang menjadi objek perkara ini harus dinyatakan bukan bagian atau tidak termasuk dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., Jakarta tertanggal 19 Desember 1989 *jo.* Hak Guna Bangunan Nomor 436 dan Surat Ukur Nomor 195 Tahun 2003 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., atau apabila tanah milik Para Penggugat ini ternyata masuk dalam bagian Sertifikat HGB Nomor 436 milik Tergugat I, baik sebagian atau seluruhnya, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *c.q.* Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan bahwa Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Modernland Realty, Ltd., Jakarta tertanggal 19 Desember 1989 *jo.* Hak Guna Bangunan Nomor 436 dan Surat Ukur Nomor 195 Tahun 2003 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., (Tergugat I) adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat sepanjang mengenai tanah *a quo* dan karenanya mohon memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengeluarkan tanah *a quo* milik Para Penggugat ini dari Sertifikat HGB Nomor 436 milik Tergugat I;
22. Bahwa ternyata perbuatan Tergugat I yang mengambil tanah milik Para Penggugat untuk dipergunakan sebagian membuat jalan Mahkota Raya Selatan serta sebagian lagi dipergunakan untuk saluran air (got) dan tanah-



tanah kavling siap bangun tanpa seijin Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah tersebut di atas adalah terang merupakan "suatu perbuatan melanggar hukum yang merugikan Para Penggugat", atas dasar mana cukup beralasan Para Penggugat berhak untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada Tergugat I atas perbuatannya yang nyata-nyata telah melanggar hukum dan melanggar hak Para Penggugat selaku pemilik sah tanah *a quo* ini;

23. Bahwa padahal selama masa hidupnya Wadih bin Sanim maupun para ahliwarisnya tidak pernah menjual tanah *a quo* kepada siapapun (*vide* Bukti P-5a dan P-5b), juga berdasarkan catatan Buku C Desa/Kelurahan Kelapa Indah masih tertera atas nama Wadih bin Sanim (*vide* Bukti P-4) dan surat-surat kepemilikan tanah aslinya sampai saat ini masih dipegang oleh Para Penggugat. Demikian pula penegasan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang Satu tanggal 9 Februari 2006 melalui suratnya Nomor S-1737/WPJ.08.KB.02.02/2006 hal "Penjelasan Atas Data dan Letak Objek Pajak" atas permohonan penyelesaian oleh pimpinan PT.Modernland Realty,Tbk., (Tergugat) terhadap objek pajak NOP.36.75.730.015.007-0299.0 diinformasikan bahwa objek pajak tersebut terdaftar pada basis data SISMIOP KP PBB Tangerang Satu tetap tidak berubah dan masih atas nama Wadih Bin Sanim seluas 2.200 M2 dan alamat Objek Pajak di Kampung Kelapa RT.003/02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, yaitu di Blok 007 (*vide* Bukti P-8a, P-8b dan P-13);
24. Bahwa pembuatan tanah-tanah kavling siap bangun, saluran got dan membuat Jalan Mahkota Raya Selatan yang dilakukan oleh Tergugat I secara melanggar hukum tersebut di atas yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan proyek pembangunan dan pengembangan perumahan dan sarana penunjangnya yang dikenal dengan nama Perumahan Modernland, yang dalam kenyataannya Tergugat II sendiri baik secara tersurat maupun tersirat sudah menolak perbuatan Tergugat I tersebut di atas sebagaimana ditekankan dalam suratnya berturut-turut berikut ini:
- Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Modernland Realty,Ltd., Jakarta tertanggal 19 Desember 1989 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., adalah tidak termasuk tanah *a quo* milik Para Penggugat yang menjadi objek surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) tersebut di

Hal. 9 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas *jo.* Hak Guna Bangunan Nomor 436 dan Surat Ukur Nomor 195 Tahun 2003 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd.;

- Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang dalam suratnya Nomor 2537/600.13-36.71A//2011 tertanggal 19 Mei 2011 perihal "Rekomendasi" yang isi suratnya pada angka 2 huruf b menyebutkan bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang Satu tanggal 9 Februari 2006 Nomor S-1737/WPJ.08.KB.02.02/2006 hal Penjelasan Atas Data dan Letak Objek Pajak atas permohonan penyelesaian Pimpinan PT.Modernland,Tbk., terhadap objek pajak NOP.36.75.730.015.007-0299.0 sudah dengan tegas menerangkan bahwa objek pajak tersebut terdaftar pada basis data SISMIOP KP PBB Tangerang Satu atas nama Wadih bin Samin seluas 2.200 m² dan alamat Objek Pajak di Kampung Kelapa RT.003/02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang (*vide* Bukti P-8b dan P-13);

25. Bahwa sudah nyata, berdasarkan penjelasan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang melalui suratnya Nomor 2537/600.13-36.71/V/2011 tertanggal 19 Mei 2011 perihal "Rekomendasi" tersebut di atas, tidak dapat disangkal lagi bahwasanya tanah milik Para Penggugat sebagaimana terdaftar pada basis data SISMIOP Kantor Pelayanan (KP) PBB Tangerang Satu dalam menjawab permohonan Tergugat I atas Objek Pajak NOP.36.75.730.015.007-0299.0 adalah terdaftar atas nama Wadih Bin Samin seluas 2.200 m² dan alamat Objek Pajak terletak di Kampung Kelapa RT.003/02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang (*vide* Bukti P-13), dan dari data SISMIOP Kantor Pelayanan (KP) PBB Tangerang Satu itu pula bahwasanya objek pajak (tanah) yang dimaksud tidak lain adalah menunjuk pada lokasi tanah milik Para Penggugat berdasarkan Girik Nomor C. 1281 Persil 33b. S IV seluas \pm 2.200 m² atas nama Wadih bin Samin yang sama letaknya di Kp.Kelapa Rt.003/Rw.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang-Kota Tangerang. Begitu pula Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang melalui suratnya Nomor 3.4770/WPJ.07/KB/1996 tanggal 18 Desember 1996 perihal "Penjelasan Objek/Subjek PBB Nomor Kohir/C.921 Persil 33b S.IV" telah menerangkan bahwa berdasarkan pemekaran Desa/Kelurahan tahun 1999, bidang tanah tersebut masuk ke wilayah Kelurahan Kelapa Indah, yaitu Blok 007 (*vide*

Hal. 10 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-3, P-5b, P-8a dan P-8b), yang batas-batasnya sebagaimana diuraikan pada posita ke-13 di atas;

26. Bahwa begitu pula dasar hukum Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang dalam menetapkan Objek dan Subjek Pajak tanah Para Penggugat tersebut di atas yang atas nama Wadih bin Sanim sebagaimana ditegaskan dalam suratnya Nomor 3.4770/WPJ.07/KB./1996 tertanggal 18 Desember 1996 perihal "Penjelasan Objek/Subjek PBB Nomor Kohir/C.921 Persil 33b S.IV" dan Nomor S-1737/WPJ.08/KB 02.02/2006 tanggal 9 Februari 2006 perihal "Penjelasan Atas Data Dan Letak Obyek Pajak" adalah berdasarkan klasiran tahun 1941 yang tercatat Kohir/C.921 atas nama Saldjimun, selaku pemilik lama, dengan objek Kohir/C.921 Persil 33 B S IV, luas tanah 0,220 Ha (2200 m²), yang kemudian dijual/beralih kepada Wadih bin Sanim, selaku pemilik terakhir, dengan pencatatan/klasiran pada tanggal 30 Juli 1973 dengan Girik Nomor C 1281 (*vide* Bukti P-3, P-4, P-5a, P-5b, P-7, P-8a dan P-8b);
27. Bahwa dari luas tanah 2.200 m² milik Para Penggugat tersebut dalam Girik Nomor C.1281 Persil 33b S IV atas nama Wadih bin Sanim yang telah diambil dan dipergunakan oleh Tergugat I tanpa seijin dan melalui proses pembayaran lahan kepada Para Penggugat, padahal sebelum lahan/tanah Para Penggugat ini diambil oleh Tergugat I adalah lahan pertanian-produktif, yang semasa hidupnya Wadih bin Sanim beserta keluarganya aktif menggarap/mengolah lahan ini sebagai ladang pertanian untuk menopang kebutuhan hidup keluarga. Akibat perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah *a quo* yang melanggar hukum ini, maka otomatis salah satu sumber penghasilan menjadi hilang, dan perbuatan Tergugat I nyata-nyata telah melanggar hak dan sangat merugikan Para Penggugat;
28. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengambil dan menggunakan tanah *a quo* ini tanpa seijin dan melalui proses pembayaran lahan kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah adalah jelas merupakan "suatu Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) yang nyata-nyata telah merugikan Para Penggugat", sehingga cukup beralasan atas dasar mana Para Penggugat berhak untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian terhadap perbuatan Tergugat I;
29. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan pada posita ke-24, 25 dan 26 di atas, padahal Tergugat II dalam surat keputusannya Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT.Modernland Realty,Ltd., Jakarta tertanggal 19 Desember 1989 adalah

Hal. 11 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tidak termasuk tanah *a quo* milik Para Penggugat yang sudah dibebaskan oleh Tergugat I sehingga menjadi objek surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Demikian pula, Tergugat II dalam rekomendasi melalui surat pada angka 2 huruf b sudah sangat jelas menerangkan bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang Satu tanggal 9 Februari 2006 Nomor S-1737/ WPJ.08.KB.02.02/ 2006 hal Penjelasan Atas Data dan Letak Objek Pajak atas permohonan penyelesaian Pimpinan PT.Modernland,Tbk., terhadap objek pajak NOP.36.75.730.015.007-0299.0 dengan tegas menerangkan bahwa objek pajak tersebut terdaftar pada basis data SISMIOP KP PBB Tangerang Satu atas nama Wadih Bin Samin seluas 2.200 m² dan alamat Objek Pajak di Kampung Kelapa RT.003/02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang (*vide* Bukti P-8b dan P-13);

30. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan pada posita ke-29 di atas, pada kenyataannya Tergugat II kemudian memasukkan tanah *a quo* milik Para Penggugat ke dalam HGB Nomor 436 Jo Surat Ukur Nomor 195 Tahun 2003 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., (Tergugat I), maka perbuatan Tergugat II ini telah bertolak belakang dan menyalahi surat keputusannya sendiri (yang Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., Jakarta tertanggal 19 Desember 1989 yang dengan jelas tidak termasuk tanah *a quo* milik Para Penggugat yang sudah dibebaskan oleh Tergugat I untuk menjadi objek surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan karenanya perbuatan Tergugat II ini nyata-nyata telah melanggar hukum dan melanggar hak Para Penggugat selaku pemilik sah tanah *a quo*;
31. Bahwa gugatan Para Penggugat ini didasarkan dan bersumber kepada Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut" Bahwa Unsur-unsur perbuatan melawan hukum atau melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah adanya perbuatan melanggar hukum atau melanggar Undang-undang, adanya kerugian bagi orang lain, adanya kesalahan yang menerbitkan kerugian, dapat diuraikan sebagai berikut:
- a. Bahwa perbuatan Tergugat I yang ternyata tanpa seijin dan tanpa memiliki hak menguasai dan mempergunakan seluruh tanah milik Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam Girik Nomor C.1281 Persil 33b



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S IV yang seluas 2.200 m² oleh dan untuk kepentingan Tergugat I tanpa melalui proses pembayaran lahan kepada Para Penggugat, dipergunakan membuat Jalan Mahkota Raya Selatan untuk keperluan sarana jalan di Kawasan Perumahan Modernland yang terletak di Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang yang dibangun Tergugat I, sedang sebagian tanah selebihnya telah diratakan dan dipergunakan untuk saluran air (got) dan tanah-tanah kavling siap bangun untuk ditawarkan/dijual kepada konsumen. Perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah *a quo* secara tidak sah dan melawan hukum ternyata juga dijadikan dasar Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 436 atas nama Tergugat I yang yang di dalamnya memasukkan tanah *a quo*. Padahal perbuatan Tergugat II ini telah bertolak belakang dan menyalahi surat keputusannya sendiri yang Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Modernland Realty,Ltd., Jakarta tertanggal 19 Desember 1989 adalah tidak termasuk tanah *a quo* milik Para Penggugat yang sudah dibebaskan oleh Tergugat untuk menjadi dasar objek surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), demikian pula fakta-fakta hukum yang menguatkan kepemilikan tanah *a quo* sebagaimana telah diuraikan pada posita ke-24, 25, 26 dan 29 di atas adalah milik Para Penggugat, namun Tergugat II ternyata menerbitkan Sertipikat HGB Nomor 436 atas nama Tergugat I, maka perbuatan Tergugat II harus dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum dan melanggar hak Para Penggugat;

b. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II di atas yang tidak sah dan melawan hukum nyata-nyata telah mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat, karena tanah Para Penggugat ini merupakan lahan pertanian produktif, yang semasa hidupnya Wadih bin Sanim beserta keluarganya menggarap lahan ini sebagai ladang pertanian untuk menopang kebutuhan hidup keluarga. Akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II ini, maka otomatis salah satu sumber penghasilan menjadi hilang, dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II nyata-nyata telah melanggar hak dan sangat merugikan Para Penggugat sejak tahun 1984 hingga sekarang menjadi perkara *a quo* baik secara materiil maupun immateriil (moril);

32. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah diuraikan di atas nyata-nyata adalah perbuatan yang telah memenuhi unsur perbuatan

Hal. 13 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang mana akibat dari kesalahan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II ini telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat. Bahwa *Onrechtmatige daad* yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara seperti yang Para Penggugat telah kutip pada poin-poin di atas, yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum";

Perbuatan yang dilakukan itu haruslah perbuatan yang salah, yang dapat berupa kealpaan (*onachtzaamheid*) dan kesengajaan. Kesengajaan sudah cukup bilamana pada waktu melakukan perbuatan atau melalaikan kewajibannya itu sudah cukup mengetahui atau dapat memikirkan, bahwa akibat perbuatannya itu pasti akan timbul (MA.Moegi Djojodiharjo, 1982:66); Kesalahan yang berupa kesengajaan misalnya adalah si pelaku berbuat lain dari pada yang seharusnya dilakukannya. Sedangkan kealpaan berarti tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau melanggar kewajibannya dan seterusnya (*vide* Buku Darwan Prints, S.H., Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halaman 95 sampai dengan 97);

33. Bahwa dari apa yang telah diuraikan di atas berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti surat yang tidak dapat disangkal kebenarannya, nyatalah bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah bertentangan dengan hukum yang mana akibat kesalahannya ini mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat, maka secara hukum harus dinyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
34. Bahwa oleh karena ada perbuatan Tergugat I telah mendapatkan keuntungan atas tanah *a quo* secara tidak sah dan melawan hukum yang kini telah dipergunakan untuk kepentingan Tergugat I selaku pengembang (developer) Perumahan Modernland yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat, dan Para Penggugat dapat membuktikan kepemilikan tanah *a quo* berdasarkan bukti-bukti yang kuat sebagaimana telah diuraikan di atas, maka sudah seharusnya Tergugat I, dan atau kepada siapapun yang karena perbuatan Tergugat I mungkin turut menguasai dan atau memperoleh hak darinya, dihukum dan diwajibkan untuk menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan bebas kepada Para Penggugat berdasarkan Nomor Girik C. 1281 Persil 33b. S IV yang terletak di Kampung Kelapa Rt.003/Rw.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang-Kota Tangerang seluas 2.200 m² dengan batas-batas sebagaimana telah disebutkan dalam diktum ke-4 dan ke-13 di atas, juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar Tergugat I dihukum pula untuk memberikan atau membayar ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil yang diderita Para Penggugat dari perbuatannya, yang perinciannya sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil:

- a. Dalam mempertahankan dan memperjuangkan tanah *a quo* dengan Girik C.1281 Persil 33 B.S IV seluas 2.200 m² terletak di Kampung Kelapa Rt.003/Rw.02, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang-Kota Tangerang, sekarang masuk dan dikuasai oleh Tergugat I menjadi kawasan Perumahan Modernland tersebut, Para Penggugat harus menempuh jalur hukum yang sudah barang tentu mengeluarkan tenaga, pikiran dan biaya yang tidak sedikit untuk memperjuangkan hak-hak Para Penggugat atas tanah *a quo* sejak tahun 1984 sampai menjadi perkara *a quo* ini yang jika dijumlahkan keseluruhannya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- b. Tergugat I telah merusak dan merubah tanah Para Penggugat untuk kepentingan Tergugat I yang sebelumnya berupa tanah sawah tanaman padi menjadi Jalan Mahkota Raya Selatan untuk keperluan sarana jalan di kawasan Perumahan Modernland yang terletak di Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang yang dibangun Tergugat I, sedang sebagian tanah selebihnya telah diratakan dan dipergunakan untuk saluran air (got) dan tanah-tanah kavling siap bangun. Semua kerugian ini senyatanya yang diderita oleh Para Penggugat, terhitung sejak Tergugat I melakukan perbuatan tersebut di atas sampai dengan adanya perkara *a quo* ini. Para Penggugat tidak pernah lagi dapat mengolah atau menarik hasil tanah miliknya, yang besarnya ditaksir rata-rata mencapai Rp5.000.000,00 setiap panen/6 bulan, sehingga jumlah keseluruhannya setidaknya tidaknya mencapai jumlah = Rp5.000.000,00 x 2 kali panen (dalam 1 tahun) x 27 tahun = Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

2. Kerugian Immateriil:

- a. Bahwa Para Penggugat sudah tidak dapat dengan bebas memanfaatkan atau menggunakan tanahnya lagi layaknya selaku pemilik tanah;
- b. Para Penggugat juga menderita kerugian atas hilangnya kepercayaan masyarakat dan berkurang penilaian masyarakat terhadap nama baik

Hal. 15 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



keluarganya dan yang mana nama baik itu merupakan suatu kehormatan yang harus dijaga oleh keluarga dan keturunannya, yang jika dinilai dengan uang sebenarnya tidak ternilai dan sangat mahal harganya;

Namun untuk memudahkan yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan ukuran besarnya ganti kerugian immaterial tersebut pada huruf a dan b di atas yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) yang harus dibayarkan secara sekaligus dan seketika;

35. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan surat-surat bukti otentik yang tidak mungkin disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat I dan oleh Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka berdasarkan Pasal 180 HIR dan undang-undang yang bersangkutan cukup beralasan Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.q. Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* agar berkenan memutus perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan *verzet*, banding atau kasasi;

36. Bahwa dasar gugatan Para Penggugat adalah benar dan berdasarkan bukti-bukti serta fakta hukum yang valid dan bukti otentik, dan Para Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran gugatannya, maka untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia atau *illusoir*, juga selain itu Para Penggugat ada kekhawatiran dengan adanya gugatan ini Tergugat I akan berusaha mengalihkan atau memindahtangankan (mengasingkan) tanah *a quo* yang sudah nyata dan terang benderang adalah milik Para Penggugat, maka Para Pengugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah *a quo* milik Para Penggugat, yang berada dan dikuasai Tergugat I, berdasarkan Girik Nomor C.1281 Persil 33B S IV seluas 2.200 m² atas nama Wadih bin Sanim yang terletak di Kampung Kelapa RT.003 RW.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Asan/sekarang menjadi bangunan Perumahan Modernland;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik Mursid/sekarang menjadi atau berdiri 3 bangunan rumah Perumahan Modernland;
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik AMAD/sekarang dikenal dengan nama Jalan Mahkota Raya Selatan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik NIRI/sekarang menjadi Rumah Sakit Mayapada;

37. Bahwa selain dasar gugatan Para Penggugat adalah benar dan berdasarkan bukti-bukti serta fakta hukum yang *valid* dan bukti otentik, dan Para Penggugat telah dapat membuktikan unsur gugatannya terhadap Tergugat I adalah benar, maka untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia atau *illusoir*, juga selain itu Para Penggugat ada kekhawatiran dengan adanya gugatan ini Tergugat I akan berusaha mengalihkan atau memindahtangankan (mengasingkan) aset kekayaannya, maka Para Pengugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan (*consevatoir beslaag*) terhadap aset kekayaan milik Tergugat I, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yaitu diantaranya berupa 1 (satu) unit bangunan ruko yang terletak di Komplek Ruko Modernland-Kantor Pemasaran Kota Modern, Hall Ruko Blok R Jalan Hartono Boulevard Raya, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang 15117;

38. Bahwa agar Tergugat I yang terlanjur sudah menguasai dan memanfaatkan tanah *a quo* milik Para Penggugat ini patuh dan melaksanakan putusan ini serta tidak melakukan berbagai cara untuk mengulur-ulur pelaksanaan putusan, maka Para Penggugat juga mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Tangerang *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* agar menghukum dan memerintahkan Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan ini;

39. Bahwa segala apa yang telah diuraikan di atas serta didukung oleh bukti-bukti dan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka dasar gugatan Para Penggugat adalah benar dan berdasarkan hukum, dan Para Penggugat telah dapat membuktikan unsur perbuatan melawan hukum dalam gugatannya yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, maka Para Penggugat mohon dengan hormat berkenan agar Pengadilan Negeri

Hal. 17 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Tangerang c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahliwaris yang sah dari almarhum Wadih bin Sanim;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah adat milik Para Penggugat, yang kini dikuasai oleh Tergugat I, berdasarkan Nomor Girik C. 1281 Persil 33b S. IV seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ atas nama Wadih bin Sanim yang terletak di Kampung Kelapa RT.003/RW.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Asan/sekarang menjadi bangunan Perumahan Modernland;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Mursid/sekarang menjadi atau berdiri 3 bangunan rumah Perumahan Modernland;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Amad/sekarang dikenal dengan naman Jalan Mahkota Raya Selatan;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Niri/sekarang menjadi Rumah Sakit Mayapada, adalah sah milik Para Penggugat dari peninggalan (warisan) almarhum Wadih bin Sanim;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Penggugat;
5. Menyatakan penguasaan tanah *a quo* milik Para Penggugat oleh Tergugat I, berdasarkan Girik Nomor C. 1281 Persil 33B S IV seluas 2.200 m^2 atas nama Wadih bin Sanim, yang terletak di Kampung Kelapa RT.003 RW.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas, dan karenanya pula kepada siapapun yang karena perbuatan Tergugat I turut menguasai dan atau mendapatkan hak atas tanah *a quo*, agar dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, dan atau kepada siapapun yang karena perbuatan Tergugat I turut menguasai dan atau memperoleh hak darinya, untuk menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan bebas kepada

Hal. 18 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Para Penggugat sebagaimana tercantum dalam Girik Nomor C. 1281 Persil 33B S IV seluas 2.200 m² atas nama Wadih bin Sanim, yang terletak di Kampung Kelapa RT.003 RW.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas;

7. Menyatakan secara hukum bahwa tanah *a quo* sebagaimana tercantum dalam Girik Nomor C.1281 Persil 33B S IV seluas 2.200 m² atas nama Wadih bin Sanim, yang terletak di Kampung Kelapa Rt.003 Rw.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas adalah milik Para Penggugat dan bukan bagian atau termasuk dari tanah sebagaimana di maksud dalam Sertifikat HGB Nomor 436 milik Tergugat I, atau apabila tanah *a quo* milik Para Penggugat ini ternyata masuk dalam bagian Sertifikat HGB Nomor 436 milik Tergugat I, baik sebagian atau seluruhnya, maka mohon memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengeluarkan tanah *a quo* milik Para Penggugat ini, baik yang sebagian atau seluruhnya tersebut, dari Sertifikat HGB Nomor 436 milik Tergugat I;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat, baik secara matériel maupun immatériel, sebesar= Rp470.000.000,00 + Rp5.000.000.000,00 = Rp5.470.000.000,00 (lima miliar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) atau kurangan menurut pertimbangan dan kebijaksanaan Hakim dalam peradilan yang baik, dengan membayar sekaligus dan seketika;
9. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dan menyatakan sah serta berharga sita jaminan terhadap tanah *a quo* milik Para Penggugat yang berada dan dikuasai Tergugat I berdasarkan Girik Nomor C. 1281 Persil 33B S IV seluas 2.200 m² atas nama Wadih bin Sanim yang terletak di Kampung Kelapa RT.003 RW.02 Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Asan/ sekarang menjadi bangunan Perumahan Modernland;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Mursid/sekarang menjadi atau berdiri 3 bangunan rumah Perumahan Modernland;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Amad/sekarang;



- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Niri/sekarang menjadi Rumah Sakit Mayapada, dikenal dengan nama Jalan Mahkota Raya Selatan;
- 10. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dan menyatakan sah serta berharga sita jaminan terhadap barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat I di antaranya yang berupa:
 - 1 (satu) unit bangunan Ruko yang terletak di Komplek Ruko Modernland-Kantor Pemasaran Kota Modern, Hall Ruko Blok R Jalan Hartono Boulevard Raya, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang - Kota Tangerang 15117;
- 11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan ini;
- 12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi;
- 13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menghormati, mentaati dan melaksanakan putusan ini;
- 14. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi dan Tergugat I juga mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

• Eksepsi Tergugat I:

A. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Perkara A Quo Bukan Merupakan Kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang Melainkan Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Banten;

1. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan antara lain memiliki sebidang tanah seluas 2.200 m² sesuai dengan Surat Jual Beli Putus Mutlak tertanggal 18 Juni 1971 dengan Nomor Girik C.921 Persil 33b Kelas S.IV, yang telah berubah menjadi Girik C.1281 persil 22b Kelas S.IV, atas nama Wadih bin Sanim, yang terletak di Kampung Kelapa RT.003/RW.02, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang...dan seterusnya - *quon non* - (*vide* Surat Gugatan Penggugat poin 4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam posita Nomor 30 surat gugatannya, Para Penggugat mendalilkan antara lain sebagai berikut:

"Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan pada posita ke-29 di atas, pada kenyataannya Tergugat II kemudian memasukkan tanah *a quo* milik Para Penggugat ke dalam HGB Nomor 436 jo. Surat ukur Nomor 195 Tahun 2003 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., (Tergugat I), maka perbuatan Tergugat II ini telah bertolak belakang dan menyalahi surat keputusannya sendiri yang Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., Jakarta tertanggal 19 Desember 1989 yang dengan jelas tidak termasuk tanah *a quo* milik Para Penggugat yang sudah dibebaskan oleh Tergugat I untuk menjadi objek surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan karenanya perbuatan Tergugat II ini nyata-nyata telah melanggar hukum dan melanggar hak Para Penggugat selaku pemilik sah tanah *a quo* (*quod non*)";

3. Bahwa jika mencermati isi salah satu dari posita gugatan Para Penggugat dimaksud, maka yang jadi pokok masalah menurut gugatan Para Penggugat intinya berada pada kalimat "maka perbuatan Tergugat II ini telah bertolak belakang dan menyalahi surat keputusannya sendiri" dan kalimat "dan karenanya perbuatan Tergugat II ini nyata-nyata telah melanggar hukum dan melanggar hak Para Penggugat selaku pemilik sah tanah *a quo*";
4. Bahwa tindakan Tergugat II yang dipersalkan dan dianggap menyalahi prosedur oleh Para Penggugat -*quod non*- adalah diterbitkannya Surat Keputusan Tergugat II Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., Jakarta, tertanggal 19 Desember 1989 yang menjadi dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., (sekarang PT.Modernland Realty,Tbk), sehingga gugatan *a quo* jelas salah tempat dan salah alamat karena tegas sekali didalilkan oleh Para Penggugat bahwa pokok sengketa yang dipersalkan adalah prosedur penerbitan surat keputusan oleh Tergugat II atas tanah yang diklaim sebagai milik Para Penggugat, dimana objek sengketa dimaksud secara jelas dan nyata bukan menjadi kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, hal ini berdasarkan fakta bahwa Surat Keputusan Tergugat II Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., Jakarta tertanggal 19 Desember 1989 yang menjadi dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna

Hal. 21 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 436 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., (sekarang PT.Modernland Realty,Tbk., merupakan produk tertulis yang bersifat konkret, individual dan final dari Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat II) yang menjadi Kompetensi Absolut PTUN;

5. Bahwa kompetensi absolut suatu badan pengadilan adalah kewenangan yang berkaitan untuk mengadili suatu perkara menurut objek atau materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat TUN, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

6. Bahwa kompetensi absolut Pengadilan TUN diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dari rumusan pasal tersebut, persyaratan keputusan TUN yang dapat menjadi objek di Pengadilan TUN meliputi:

1. Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN;
3. Berisi tindakan hukum TUN;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan;
7. Berdasarkan uraian diatas, jelas dan nyata bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mempersoalkan keputusan tata usaha negara berupa Surat

Hal. 22 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Keputusan Tergugat II Nomor 1367/HGB/BPN/89 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., Jakarta, tertanggal 19 Desember 1989 yang mendasari terbitnya HGB Nomor 436 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd. Dan jelas bahwa sengketa *a quo* merupakan sengketa Tata Usaha Negara, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang secara *ex officio* harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* PTUN Serang Banten;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan sela sekaligus sebagai putusan akhir yang menyatakan bahwa sengketa *a quo* bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang di Banten;

B. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

1. Gugatan Kabur Karena Letak Tanah Yang Diklaim Para Penggugat Berbeda Dengan Letak Tanah Yang Dimiliki Tergugat I;

- 1.1.Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan Tergugat I telah menggunakan tanahnya tanpa izin –*quod non*- yang terletak di Kampung Kelapa RT.003/RW.02, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang. Perlu digarisbawahi bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I pada Sertipikat HGB 436 terletak di antara Jalan Mahkota Selatan bukan terletak di Kampung Kelapa RT.003/RW.02, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang;

- 1.2.Bahwa sangat jelas dan nyata Para Penggugat telah salah alamat menggugat PT.Modernlad Realty,Tbk., sebagai Tergugat I, karena dalam gugatan Para Pengugat letak tanah berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, maka gugatan kabur dan harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Kabur Karena Batas Tanah Yang Diklaim Para Penggugat Berbeda Dengan Batas Tanah Yang Dimiliki Tergugat I;

- 2.1. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan Tergugat I telah menggunakan tanahnya tanpa ijin –*quod non*- yang terletak di Kampung Kelapa RT.003/RW.02, Kelurahan



Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah atas nama Asan;
- Sebelah Timur : Tanah atas nama Mursid;
- Sebelah Barat : Tanah atas nama Niri;
- Sebelas Selatan : Tanah atas nama Amad;

2.2. Bahwa Para Penggugat tidak menjabarkan secara jelas tanah mana yang digugat dan diklaim olehnya, mengingat jika tanah yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah tanah yang sekarang dikuasai dan dimiliki Tergugat I berdasarkan fakta tidak memiliki batas-batas seperti yang dimaksud dalam dalil gugatan;

2.3. Berdasarkan Sertipikat HGB 436 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., seluas 139.096 m² memiliki batas-batas dengan tanah-tanah lain milik PT.Modernland Realty,Tbk., sehingga sangat tidak masuk akal apabila tanah yang diklaim oleh Penggugat adalah miliknya;

2.4. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat pada poin 4 (empat) tercantum letak dan batas-batasnya, akan tetapi gugatan Para Penggugat tetap kabur karena letak dan batas-batas yang disebutkan dalam gugatan Penggugat sangatlah berbeda dengan batas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I;

2.5. Bahwa kesamaan batas sangat penting untuk meneguhkan kepemilikannya, dan jika batas tanah yang digugat dengan batas tanah yang dikuasai dan atau dimiliki Tergugat I berbeda baik luas maupun batas-batasnya dengan yang didalilkan Para Penggugat, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Pendirian ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung R.I., sebagaimana Yurisprudensi Nomor 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973, yang menyatakan bahwa:

“Apabila tanah yang disengketakan setelah dilakukan pemeriksaan ditempat ternyata batas-batasnya atau ukurannya tidak sama dengan apa yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”;

2.6. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, karena gugatan Para Penggugat jelas-jelas batas tanah berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, maka gugatan kabur dan harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Hal. 24 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



3. Gugatan Kabur Karena Luas Tanah Yang Diklaim Para Penggugat Berbeda Dengan Luas Tanah Yang Dimiliki Tergugat I;
 - 3.1. Bahwa selain itu terdapat perbedaan luas yang sangat signifikan antara tanah yang diklaim oleh Para Penggugat sebagai miliknya dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I, dimana Para Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang dimiliki Para Penggugat dari Seneng bin Rika adalah seluas 250 m², berdasarkan Surat Pernyataan Kesaksian yang dibuat dan ditandatangani oleh Seneng bin Rika, tertanggal 23 September 2002. Hal ini jelas berbeda dan sangat mengada-ada jika Tergugat I menguasai tanah Penggugat dari Seneng bin Rika yang hanya seluas 250 m², dengan letak yang berbeda pula, sedangkan Tergugat I tidak pernah membeli tanah dari Seneng bin Rika seluas 250 m² yang terletak di atas tanah Para Penggugat. Hal tersebut dikuatkan dengan tanah yang dimiliki Tergugat I pada Sertipikat HGB 436 yang terletak di antara Jalan Mahkota Selatan;
 - 3.2. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, sudah sepantasnya gugatan dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*);
4. Bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur Karena Dalam Posita Tidak Diuraikan Hubungan Kausalitas Antara Perbuatan Tergugat I & Tergugat II Dengan Kerugian Yang Diderita Oleh Para Penggugat;
 - 4.1. Bahwa dalam posita (*fundamentum petendi*) gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya;
 - 4.2. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut:
 - Adanya suatu perbuatan;
 - Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Adanya kesalahan dalam pihak pelaku;
 - Adanya kerugian dari korban;
 - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
 - 4.3. Bahwa yang dimaksud dengan sebab akibat atau kausal dalam Pasal 1365 KUHPerdata:



“Bahwa kerugian bagi korban merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum si pelaku. Hubungan kausalitas yang dimaksud adalah hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*)”;

4.4. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat seharusnya menguraikan fakta-fakta perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II yang secara langsung dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materil maupun secara immateriil namun dari gugatan sama sekali tidak tergambar dengan jelas. Bagaimana mungkin letak, batas dan luas Penggugat yang berbeda dengan Tergugat I dapat digugat dan dimintai ganti rugi, hal tersebut sangat mengada-ada, sehingga dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur Pasal 8 Rv;

4.5. Bahwa eksepsi berkaitan dengan keharusan adanya hubungan kausalitas antara kerugian dengan perbuatan telah diterima oleh Mahkamah Agung dalam yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Nomor 550K/SIP/1979 tanggal 3 Mei 1980 yang asas hukumnya sebagai berikut:

“Bahwa petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian yang dituntut”;

4.6. Demikian juga Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Nomor 492 K/SIP/1970 tanggal 21 November 1970 yang asas hukumnya sebagai berikut:

“Bahwa gugatan yang tidak sempurna karena tidak menguraikan dengan jelas apa yang di tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

4.7. Bahwa dengan demikian, gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);

C. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak Karena Tidak Mencantumkan Direksi PT.Modernland Realty,Tbk., Sebagai Pihak Dalam Gugatannya;

1.1. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat hanya mengajukan gugatan kepada PT.Modernland Realty,Tbk., sebagai Tergugat I, akan tetapi tidak mengikutsertakan orang yang bertindak untuk



dan atas nama PT.Modernland Realty,Tbk., in casu Direksi PT.Modernland Realty,Tbk., sebagai pihak;

- 1.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang menyatakan bahwa:

“Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan”;

- 1.3. Bahwa hal tersebut di atas telah ditegaskan pula dalam Yurisprudensi MA Nomor 268 K/SIP/1980, yang berbunyi:

“Dalam gugatan mengenai kewajiban hukum yang menjadi tanggung jawab PT, harus disebutkan pengurusnya yang sekarang, sebab suatu tanggung jawab suatu badan hukum melekat pada badan hukum itu sendiri”;

Sehingga dengan demikian menurut ketentuan Undang-Undang Perseroan Terbatas, Direksi dalam perkara *a quo* Direksi PT.Modernland Realty,Tbk., adalah mewakili PT.Modernland Realty,Tbk., di dalam dan di luar pengadilan. Jika yang dimaksudkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan perseroan, maka demi tertibnya hukum acara seharusnya Direksi PT.Modernland Realty,Tbk., harus digugat/dimasukkan sebagai pihak. Dengan tidak dimasukkannya Direksi PT.Modernland Realty,Tbk., sebagai pihak/Tergugat, maka gugatan *a quo* kurang pihak, dan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Bahwa Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Karena Para Penggugat Tidak Mencantumkan Kelurahan Kelapa Indah Sebagai Pihak Yang Ditarik Dalam Perkara *A Quo*;

Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat menyebutkan Kelurahan Kelapa Indah sebagai pihak yang mengetahui segala kesaksian, dan membuat keterangan, seperti yang didalilkan Para Penggugat pada poin 6, 12 gugatannya. Namun Para Penggugat tidak menarik Kelurahan Kelapa Indah sebagai Tergugat atau setidaknya tidak didudukkan sebagai Turut Tergugat, maka jelaslah bahwa gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi tidak memenuhi syarat formal tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan atau dapat dikatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak (*exceptie*



plurium litis consortium) dan karena itu harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

D. Bahwa Para Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (*Legitima Persona Standy In Judio*);

1. Bahwa Para Penggugat tidak mendalilkan secara jelas dasar atau bukti kepemilikan atau perolehan tanah yang diklaimnya serta *history* awal kepemilikan tanah. Namun dapat dilihat secara jelas bahwa asal perolehan tanah Para Penggugat dengan Tergugat I berasal dari pemilik asal tanah yang berbeda dengan dalil dan bukti kepemilikan yang menjadi dasar Para Penggugat mengajukan gugatan. Kesamaan nama pemilik asal tanah Para Penggugat dengan Tergugat I hanya terletak pada dahulu dimiliki oleh Seneng bin Rika dengan letak tanah, luas dan batas yang berbeda dari tanah milik Tergugat I, sedangkan sisa tanah seluas 1.950 m² tidak didalilkan dengan jelas oleh Para Penggugat, asalnya dari siapa, dan terlebih lagi bahwa tanah yang diklaim Para Penggugat jelas tidak terletak di Jalan Mahkota Selatan. Fakta ini membuktikan bahwa Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I;
2. Bahwa jika yang dimaksud sebagai tanah yang diklaim oleh Para Penggugat adalah tanah yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I yang menurut Para Penggugat bukan dari pemilik asal –*quod non*–, maka jelas dan nyata Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan, karena tanah tersebut diperoleh secara sah dari berbagai pemegang hak asal yang berbeda-beda dan melalui prosedur hukum yang benar oleh Tergugat I dari pihak pemegang hak yang sah, sehingga sangatlah wajar apabila Tergugat I membangun fasilitas di atas objek tanah yang sah menjadi milik Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I adalah pemilik sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., seluas 139.096 m² yang perolehannya berasal dari beberapa pihak salah satunya adalah dari pelepasan hak oleh Seneng bin Rika kepada Tergugat I. Dimana dari proses pelepasan hak dengan Seneng bin Rika dilakukan antara lain berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) tanggal 16 Maret 1988, atas Girik C Nomor 726 Persil 30 Kelas S.II, seluas ± 1.500 m²; yang sebagian dari C.726 persil 30 tersebut telah terbit Sertipikat HGB Nomor 487 juga atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., seluas 1.170 m²;

Hal. 28 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



4. Bahwa oleh karena terdapat perbedaan hak mengenai bukti kepemilikan dan asal muasal tanah *a quo*, maka jelas dan nyata bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang diperoleh oleh Tergugat I, tidak adanya hubungan hukum, mengakibatkan Para Penggugat tidak mempunyai legal standing dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan (*legitima persona standy in judicio*), sehingga gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

- Eksepsi Tergugat II:

Gugatan Kurang Pihak.

- Bahwa Penggugat pada Posita angka 4 yang pada intinya menguraikan mempunyai sebidang tanah milik adat dengan Girik Nomor C.1281 Persil 33b.S.IV seluas 2.200 m² yang terletak di Kampung Kelapa Rt.03/02, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang peninggalan almarhum Wadih bin Sanim;
- Bahwa dalam Posita angka 5 yang pada intinya menguraikan Almarhum Wadih bin Sanim membeli dari Saljimun dibuat di atas segel Surat Jual Beli Putus Mutlak pada tanggal 18 Juni 1971 yang diketahui oleh Kepala Desa Cikokol yang mana berdasarkan Klasiran tahun 1941 Desa/Kelurahan Cikokol (sekarang menjadi Kelurahan Kelapa Indah) memang tercatat Obyek Kohir/Girik Nomor C.291 Persil 33b S.IV atas nama Saljimun;
- Bahwa dalam Posita angka 12 yang pada intinya menguraikan Wadih bin Sanim semasa hidupnya maupun ahli warisnya (Para Penggugat) tidak pernah menjual, menggadaikan maupun mengalihkan tanah tersebut di atas, baik sebagian atau seluruhnya kepada siapapun juga. Hal ini diperkuat pula oleh Surat Keterangan dari Kelurahan Kelapa Indah Nomor 593.2/13/ Kelurahan Kelapin tertanggal 17 Oktober 2002 yang menerangkan bahwa tanah atas nama Wadih bin Sanim masih tercatat dalam Buku C Kelurahan Kelapa Indah Nomor C.1281 Persil 33 b S.IV luas 2.200 m² dan belum pernah dijual atau dibaliknamakan kepada siapapun;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, seharusnya Pihak Kelurahan Kelapa Indah ditarik sebagai pihak guna mencari titik terang terhadap objek *a quo* tersebut. Karena tidak ditariknya Pihak Kelurahan Kelapa Indah sebagai pihak Tergugat menjadi kurang pihak, maka gugatan Penggugat harus ditolak dengan tegas atau setidaknya dinyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Gugatan Penggugat Kadaluwarsa (*Verjaring*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan data yang ada pada kami, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 436/Cikokol tanggal 28 Desember 1989, Gambar Situasi Nomor 14165 tanggal 28 Desember 1989 seluas 139.096 m² tercatat atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1367/HGB/BPN/89 tanggal 19 Desember 1989;
 - Bahwa dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";
 - Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat seyogyanya harus ditolak, setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini;
- Rekonvensi Tergugat I:
1. Bahwa Tergugat Konvensi adalah sebagai Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat Konvensi merupakan Para Tergugat Rekonvensi. Selain itu segala dalil yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi nyatakan dalam konvensi, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
 2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun, bahkan Penggugat Rekonvensi baru bertemu dengan Para Tergugat Rekonvensi saat datang ke kantor Penggugat Rekonvensi;
 3. Bahwa pada bulan Desember 2001 Para Tergugat Rekonvensi yang diwakili Saudara Zaenal Arifin yang mewakili Wadih bin Sanim mengajukan surat klaim atas tanah yang berada di Perumahan Modernland Realty,Tbk., kepada Penggugat Rekonvensi;

Hal. 30 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada saat itu, Para Tergugat Rekonvensi menunjukkan dan menyatakan dirinya sebagai adalah ahli waris yang sah dari Almarhun Wadih bin Sanim atas tanah seluas 2.200 m² dengan Nomor Girik C 1281 atas nama Wahid bin Samin, yang batas-batasnya:
Utara : tanah milik Asan;
Timur : tanah milik Mursid;
Selatan : tanah milik Amad;
Barat : tanah milik Niri;
5. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2001 Penggugat Rekonvensi membalas surat tersebut bahwa tanah yang diakui oleh Para Tergugat Rekonvensi adalah tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan bukti kepemilikan Sertipikat HGB Nomor 436/Cikokol;
6. Bahwa rupanya Para Tergugat Rekonvensi tidak puas dengan jawaban Penggugat Rekonvensi dan secara melawan hukum mendatangi Penggugat Rekonvensi dengan mengklaim kepemilikan tanah di Blok D-1 Nomor 18, 19, 20, 21 di depan RS.Honoris, kemudian Terguat Rekonvensi melakukan pematokan dan pemagaran bambu di sekitar lokasi tersebut yang secara jelas merupakan tanah milik Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang secara melawan hukum mematok dan mengklaim tanah miliknya, maka Penggugat Rekonvensi langsung melaporkan tindakan Tergugat Rekonvensi ke Polres Tangerang pada tanggal 27 September 2002;
8. Bahwa tanah Penggugat Rekonvensi yang diakui oleh Para Tergugat Rekonvensi di atas merupakan blok-blok yang merupakan bagian dan berada pada Sertipikat HGB Nomor 436 dengan luas 139.096 m² dan HGB Nomor 487 dengan luas 1.170 m², yang sebagian berasal dari pelepasan hak dengan Seneng bin Rika, berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) tanggal 16 Maret 1988, berdasarkan Girik Nomor 726 Persil 30 Kelas S.II, seluas ± 1.500 m², sedangkan bagian tanah lainnya berasal dari peralihan hak dengan beberapa pemilik asal tanah yang berbeda-beda;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi melihat adanya keanehan terhadap kepemilikan Para Tergugat Rekonvensi. Hal tersebut diperkuat dengan Surat Keterangan dari Kelurahan Kelapa Indah Nomor 593.2/01/Kel.Kelapin, yang menyatakan bahwa:
Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dengan ini menerangkan bahwa berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 18 Juni 1971 dan Girik Nomor 932

Hal. 31 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Persil 33 b S. IV luas tanah 2.200 m² yang mana lokasi tanahnya tersebut berada di areal Perumahan Modern Land sampai saat ini tanah tersebut belum pernah dijualbelikan/dioperalihkan kepada pihak lain dan masih tetap kepunyaan Sdr.Wadin bin Sanim;

Jelas pernyataan tersebut sangat bertentangan dengan fakta yang ada, antara lain:

- 9.1. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah membeli tanah dengan Girik Nomor 921 persi 33 bS IV dengan luas 2.200 m²;
- 9.2. Bahwa letak tanah Penggugat Rekonvensi terletak di Jalan Mahkota Selatan, bukan Kampung Kelapa seperti yang didalilkan oleh Para Tergugat Rekonvensi;
- 9.3. Bahwa Lurah Kelapa Indah memberikan keterangan yang salah mengenai letak tanah Perumahan Modernland milik Penggugat Rekonvensi;
- 9.4. Bahwa dalam Surat Keterangan tersebut ada kejanggalan, dimana dikatakan tanah milik Sdr. Wadih bin Sanim dengan Girik Nomor 921 Persil 33 b S.IV dengan luas 2.200 m², sedangkan Para Tergugat Rekonvensi mengatakan bahwa tanah miliknya adalah dengan Girik Nomor 1281 Persil 33 b S.IV dengan luas yang sama, namun atas nama Wahid bin Sanim;
- 9.5. Bahwa berdasarkan poin-poin tersebut di atas, terlihat sangat jelas bahwa Para Tergugat Rekonvensi hanya mengada-ada dan seolah-olah memiliki tanah tersebut, yang memang juga tidak memiliki letak di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi;
- 9.6. Bahwa berdasarkan keterangan dari kelurahan, Penggugat Rekonvensi melihat adanya suatu pernyataan yang dibuat-buat untuk mencari keuntungan bagi Para Tergugat Rekonvensi;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga menindaklanjuti pendalaman asal-usul tanah yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonvensi, dan hasilnya tidak ada satupun tanah Penggugat Rekonvensi yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonvensi berasal dari Tanah Girik C 921 maupun C1281;
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi melihat keanehan keterangan Para Tergugat Rekonvensi lainnya, dimana Para Tergugat Rekonvensi menunjukan adanya Surat Pernyataan Kesaksian tertanggal 23 September 2002 atas nama Seneng bin Rika, yang menyatakan bahwa:
Yang bersangkutan selaku saksi utama pernah menjual sebidang tanah atas nama saya sendiri (Seneng bin Rika) seluas 250 m² dengan Nomor



Girik 921 yang mana Girik tersebut masih atas nama Saldjimun kepada Saudara Wadih bin Sanin yang pada saat itu tanah tersebut belum dibuatkan surat balik nama (akta jual beli atau segel), sedangkan tanah kepunyaan saudara Wadih bin Sanin seluas 2.200 m² Nomor Girik 1281 atas nama Wahid bin Sanin (nama yang sebenarnya adalah Wadih bin Sanin), sepengetahuan saya belum pernah dijualbelikan atau dilepaskan haknya kepada pihak manapun juga;

Pernyataan kesaksian ini dibuat di hadapan kelurahan yang mana suratnya ditandatangani juga oleh Lurah Kelapa Indah;

12. Bahwa berdasarkan poin 10 tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi melihat keanehan lainnya atas pernyataan tersebut, antara lain:

12.1. Seneng bin Rika mengatakan bahwa ia hanya menjual tanah seluas 250 m² kepada Wadih bin Sanin yang belum dibaliknamakan dan masih atas nama Saldjimun, dengan Nomor Girik 921;

12.2. Seneng bin Rika mengetahui bahwa tanah Wadih bin Sanin mempunyai tanah seluas 2.200 m² dengan Nomor Girik 1281 dan belum pernah diperjualbelikan;

12.3. Bahwa nampaknya ada empat nama berbeda yang diakui oleh Para Tergugat Rekonvensi sebagai tanah miliknya, antara lain Wadih bin Sanin, Wadih bin Sanin, Wadih bin Samin dan Wahid bin Samin;

12.4. Bahwa jika dicocokkan dengan KTP Wadih bin Sanin, semakin jelas bahwa nama pada KTP adalah Wadih bin Sanin, hal tersebut semakin mengaburkan fakta kebenaran dari Para Tergugat Rekonvensi;

13. Bahwa Penggugat Rekonvensi melihat adanya keterangan dan kesaksian yang berbeda-beda, dimana hal tersebut seolah-olah sama, antara lain:

13.1. Bahwa Kelurahan Kelapa Indah, khususnya Lurah Kelapa Indah telah membuat keterangan yang berbeda seperti apa yang tertuang dalam Surat Pernyataan Kesaksian Seneng bin Rika;

13.2. Bahwa Kelurahan Kelapa Indah mengatakan bahwa Wadih bin Sanin memiliki tanah dengan Girik Nomor 921 persil 33 b S IV seluas 2.200 m², sedangkan Kelurahan Kelapa Indah menandatangani dan mengetahui bahwa Seneng bin Rika menyatakan bahwa yang bersangkutan pernah menjual tanah seluas 250 m² dengan Nomor Girik 921 kepada Wadih bin Sanin, dan tanah Wahid bin Samin (seharusnya Wadih bin Sanin) seluas 2.200 m² dengan Girik Nomor 1281 belum pernah diperjualbelikan;



13.3. Bahwa Penggugat Rekonvensi melihat adanya kesengajaan dan niat yang tidak baik untuk membuat suatu pernyataan yang dibuat seolah-olah sama dan diakui menjadi milik Para Tergugat Rekonvensi;

13.4. Bahwa Kelurahan Kelapa Indah, dianggap memberikan keterangan yang tidak benar pada surat keterangan yang dibuat, dan mengetahui adanya pernyataan kesaksian dari Seneng bin Rika yang berbeda dengan kesaksian dari keterangan yang telah dibuat sebelumnya;

13.5. Bahwa ada ketidakcermatan dari Kelurahan Kelapa Indah, yang menguntungkan Para Tergugat Rekonvensi untuk membuat seolah-olah apa yang disebutkan dalam Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Kesaksian adalah benar dan merupakan milik Wadih bin Sanim;

13.6. Bahwa perlu ditekankan, dalam surat keterangan dan surat pernyataan kesaksian, ada lebih dari 2 nama, girik dan kepemilikan yang berbeda-beda. Seharusnya kelurahan adalah pihak yang mencatat data dengan sebenar-benarnya dan tidak dipaksakan seolah-olah sama. Hal ini akan menyesatkan, dan dapat digunakan untuk hal-hal yang tidak benar;

14. Bahwa Penggugat Rekonvensi melihat keanehan data lain yaitu Surat Pernyataan yang dibuat oleh Wadih bin Samin tanggal 11 Desember 2001, yang menyatakan bahwa dirinya belum pernah menjual tanah seluas 2.200 m² dengan Girik Nomor 921 Persil 33 B S IV, berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 18 Juni 1971. Penggugat Rekonvensi mencurigai bahwa Surat Keterangan tersebut dibuat-buat oleh Tergugat Rekonvensi seolah-olah keterangan tersebut dibuat oleh Wadih bin Samin, dalam keterangannya dan KTP yang bersangkutan lahir pada 1 Maret 1959. Bagaimana mungkin anak berumur 11 tahun dapat membuat suatu ikatan jual beli. Selain itu jika dihubungkan dengan dalil Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dalam gugatannya poin 1 halaman 2, yang menyatakan bahwa Wadih bin Sanim menikah dengan Maryanih binti Bewok (Tergugat I Rekonvensi) pada bulan September 1965, apakah mungkin anak berumur 6 (enam) tahun dapat melangsungkan pernikahan dan produktif untuk mempunyai keturunan. Jika dibandingkan kedua data tersebut, tampak terlihat sangat jelas bahwa Para Tergugat Rekonvensi dengan sengaja membuat suatu data yang seolah-olah benar untuk menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi, atas hal ini Penggugat Rekonvensi mereservir haknya untuk melaporkan kepada kepolisian R.I.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga melihat adanya perbedaan antara Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah (SKIUPD) dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB. Dalam SKIUPD atas nama Wahid Samin sedangkan STTS PBB atas nama Wadih bin Samin. Penggugat Rekonvensi melihat terlalu banyak keanehan data-data yang dimiliki Para Tergugat Rekonvensi, dan seolah-olah data tersebut dibuat sama oleh Para Tergugat Rekonvensi agar dapat menguasai tanah Penggugat Rekonvensi;
16. Bahwa melihat sikap dari Para Tergugat Rekonvensi yang bersikeras akan tanah milik Penggugat Rekonvensi, untuk memastikan kebenaran Penggugat Rekonvensi menyurati Departemen Keuangan R.I., Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Jawa Bagian Barat I, perihal permohonan data terhadap Objek Pajak NOP. 26.75.730.015.007-0299.0. Berdasarkan surat jawaban tertanggal 9 Februari 2006, Nomor S-1737/WPJ.08/KB.02.02/2006, menyatakan dengan jelas bahwa objek pajak tersebut tidak terletak di Perumahan Modern milik Penggugat Rekonvensi, melainkan di Kampung Kelapa RT.003/RW.02, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang. Sehingga sangat jelas bahwa Para Tergugat Rekonvensi salah alamat menarik Penggugat Rekonvensi dalam gugatannya;
17. Bahwa telah berulang kali Penggugat dan Para Tergugat Rekonvensi menyelesaikan permasalahan ini, bahwa turut menyertakan Badan Pertanahan Nasional dan DPRD Kota Tangerang, namun hasil tetap membuktikan bahwa tanah yang diakui Para Tergugat Rekonvensi tidak terletak di atas tanah Penggugat Rekonvensi;
18. Bahwa keanehan lainnya tampak pada saat *hearing* yang diprakarsai oleh BPN Kota Tangerang, tanggal 4 Oktober 2005. Pada pertemuan tersebut Para Tergugat Rekonvensi menghadirkan saksi hidup dari pihak Wadih bin Sanim, yaitu Sdr.Usman. Yang bersangkutan menjelaskan batas-batas tanah milik Wadih bin Sanim adalah:
Barat : Soun Jimun;
Timur : Hasan Jimun;
Selatan : Sapu Jimun;
Utara : Saljimun;
Hal ini sangat bertentangan dengan data yang dimiliki oleh Para Tergugat Rekonvensi yang mencantumkan batas-batas, sebagai berikut:
Barat : Sawah atas nama Niri;

Hal. 35 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Timur : Sawah atas nama Mursid;
Selatan : Sawah atas nama Ahmad;
Utara : Sawah atas nama Asan;

Sehingga sangat jelas bahwa pernyataan dari saksi hidup Para Tergugat Rekonvensi saja berbeda dengan apa yang Para Tergugat Rekonvensi sendiri nyatakan. Hal ini semakin jelas dan gamblang bahwa Para Tergugat Rekonvensilah yang dengan sengaja membuat data seolah-olah data tersebut adalah sah miliknya;

19. Bahwa berdasarkan poin-poin di atas, maka Girik Nomor 921 persil 33 b S IV seluas 2.200 m² dan C 1821, sama sekali tidak berhubungan dengan tanah milik Penggugat Rekonvensi dan karena itu harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan sebaliknya bukti kepemilikan Tergugat I berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 dan Sertifikat HGB Nomor 487 atas nama Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

20. Bahwa berdasarkan poin-poin tersebut di atas, tampak sangat jelas bahwa Para Tergugat Rekonvensi berusaha merekayasa kejadian dan fakta dengan menggunakan dan/atau mengakui nama, serta membuat suatu data yang seolah-olah sama atau menyerupai, agar dapat menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi. Hal tersebut sangat jelas bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata, yang memiliki unsur sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dalam pihak pelaku;
- Adanya kerugian dari korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa perbuatan tersebut telah memenuhi semua unsur yang disyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPdata, dan dilakukan dengan penuh kesadaran serta adanya itikad buruk/kesengajaan Para Tergugat Rekonvensi pada saat melakukan perbuatan tersebut;

21. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi telah membawa kerugian;

a. Materiil, berupa:

- Menghambat Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan tanah miliknya, akibat adanya gugatan dan pematokan tanah sehingga



Penggugat Rekonvensi menderita kerugian sebesar
Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

- Akibat perbuatan Tergugat rekonvensi yang membawa dan menyeret dan mempersoalkan tanah milik Penggugat Rekonvensi ke berbagai instansi selama beberapa tahun telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi harus mondar-mandir ke berbagai instansi dan mengakibatkan harus keluar biaya senilai total Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Total kerugian materiil adalah sebesar Rp5.050.000.000,00 (lima miliar lima puluh juta rupiah);

b. Immateriil berupa:

Rusaknya nama baik Penggugat Rekonvensi akibat persoalan yang ditimbulkan oleh tindakan Tergugat Rekonvensi yang besarnya sebenarnya tidak bisa dinilai dengan uang, namun apabila dinilai dengan uang sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil adalah sebesar Rp55.050.000.000,00 (lima puluh lima miliar lima puluh juta rupiah);

Kerugian mana harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi terhitung 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara *a quo* dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

22. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan dan tidak *illusoir*, maka perlu diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi yang perinciannya akan disampaikan kemudian, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mereservir haknya untuk menyampaikannya dikemudian hari kepada Majelis Hakim;

23. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya serta memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar memberikan putusan yang menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, perlawanan, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Tergugat I/Penggugat Rekonvensi mohon agar kiranya Majelis Hakim berkenan memutus dalam rekonvensi dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Girik Nomor 921 persil 33 b S IV seluas 2.200 m² dan C1821, adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan sama sekali tidak berhubungan dengan tanah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa kepemilikan PT.Modernland Realty,Tbk., atas Sertifikat HGB Nomor 436 dan Sertifikat HGB Nomor 487 atas nama PT.Modernland Realty,Ltd., dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam sertipikat adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp55.050.000.000,00 (lima puluh lima miliar lima puluh juta rupiah), yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi terhitung 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara *a quo* dinyatakan berkekuatan hukum tetap;
6. Meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi yang perinciannya akan disampaikan kemudian, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mereservir haknya untuk menyampaikannya dikemudian hari kepada Majelis Hakim;
7. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 45/PDT.G/2012/PN.TNG., tanggal 28 November 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat sebahagian;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);
- Menyatakan tidak dapat diterima eksepsi yang selain dan selebihnya;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Hal. 38 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugat balik (rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini, yang hingga putusan ini ditaksir adalah sebesar Rp1.091.000,00 (satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 44/PDT/2013/PT.BTN., tanggal 1 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 November 2012 Nomor 45/Pdt.G/2012/PN.TNG., yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat;
- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Juli 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 45/Pdt.G/2012/PN.TNG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Agustus 2013;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan II/Terbanding I dan II yang masing-masing pada tanggal 26 September 2013 dan 16 September 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Pembanding, oleh Tergugat I/Terbanding I diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Oktober 2013;

Hal. 39 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



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

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

Alasan Dan Keberatan Mengajukan Banding.

- Bahwa Pengadilan Tinggi di Banten telah salah dan keliru menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau salah melaksanakan hukum acara perdata tersebut;
- Bahwa Pemohon berpendapat seperti tersebut dalam diktum Nomor 1 di atas dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

Tentang Duduk Perkaranya.

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Pengadilan Negeri Tangerang tidak cermat serta tidak teliti dalam hal memeriksa dan menganalisa seluruh fakta-fakta persidangan maupun bukti-bukti surat serta keterangan para saksi di bawah sumpah, sehingga mengakibatkan membuat pertimbangan hukum yang keliru dengan telah menerapkan hukum yang harus diberlakukan untuk menyelesaikan perkara *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang khusus tentang gugatan kabur karena letak tanah yang diklaim Penggugat berbeda dengan letak tanah yang dimiliki Tergugat I kurang cukup mendapat pertimbangan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara ini yang kemudian dibenarkan/dikuatkan dan dijadikan pertimbangan oleh Pengadilan Tinggi Banten yang telah menyimpulkan keterangan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/ semula Tergugat I/Terbanding I;
 - b. Bahwa menurut pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten, ternyata Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam memutus perkara ini, karena telah pula mempertimbangkan pokok perkara setelah mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat, karena seharusnya apabila eksepsi dikabulkan maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara (lihat Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 22 K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975);



- c. Bahwa dalam hal gugatan Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Kasasi dalam pokok perkara/Pemohon Kasasi dibantah oleh Tergugat I/ sekarang Termohon Kasasi I, Pengadilan Negeri Tangerang seharusnya membebankan pembuktian kepada Termohon Kasasi/ semula Tergugat I dalam pokok perkara/Pemohon Kasasi I, bukan kepada Penggugat dalam pokok perkara/Pemohon Kasasi, seperti Putusan Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Pengadilan Negeri Tangerang tersebut;
2. Bahwa mengenai keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang khusus tentang gugatan kabur karena letak tanah yang diklaim Penggugat berbeda dengan letak tanah yang dimiliki Tergugat I karena kurang cukup mendapat pertimbangan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara ini yang kemudian dibenarkan/ dikuatkan dan dijadikan pertimbangan oleh Pengadilan Tinggi Banten yang telah menyimpulkan keterangan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/ semula Tergugat I/Terbanding I, hal ini dapat terlihat pertimbangan Pengadilan Negeri Tangerang yang kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Banten sebagai berikut:
- Bahwa Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pemohon Banding dalam persidangan dan hasil pemeriksaan di tempat (PS) untuk objek tanah perkara, pada tanggal 9 Juli 2012 oleh Majelis Hakim yang telah membuktikan bahwa letak objek tanah *a quo* yang dipersoalkan adalah benar milik Para Pemohon/semula Para Penggugat;
 - Bahwa Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Pengadilan Negeri Tangerang dalam memberikan pertimbangan hukumnya tidak objektif dan mengabaikan seluruh fakta-fakta persidangan yang terungkap serta mengabaikan nilai-nilai kemanusiaan, keadilan dan kebenaran, dan hanya lebih menitik beratkan terhadap permasalahan administrasi yang bersifat formalistis (*Juridis Formal*), namun mengabaikan terhadap persoalan keadilan dan kebenaran (*Juridis Materiel*) yang pada hakekatnya merupakan tujuan hukum itu sendiri;
 - Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan, bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscur libel*), dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa pada waktu pemeriksaan di tempat objek perkara, Para Penggugat menunjukkan tanah yang diklaim sebagai miliknya,



terletak di samping Rumah Sakit Mayapada (dahulu Rumah Sakit Honoris), Jalan Mahkota Selatan;

- Bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim di tempat objek perkara, yang dimaksud dengan Kampung Kelapa di Kelurahan Kelapa Indah, adalah di Buaran dekat PLN dan jauh dari lokasi tempat objek perkara yang ditunjuk oleh Para Penggugat (jauh dari Rumah Sakit Mayapada) dan lokasi tempat objek perkara yang ditunjuk adalah terletak di RT.01/RW.03 Kelapa Indah;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Heru Sudjarmiko, SP., MSi., selaku mantan Lurah, dan juga saksi Supardi, yang diajukan oleh Para Penggugat menerangkan bahwa Kampung Kelapa ada di luar areal Komplek Modernland, yaitu di Buaran dekat PLN, dalam arti jauh dari areal Rumah Sakit Mayapada, dan berdasarkan bukti surat bertanda P-23, berupa surat keterangan dari Lurah Kelapa Indah, menerangkan bahwa objek perkara berada di areal Komplek Modernland, sedangkan Kampung Kelapa berada di luar areal komplek;
- Bahwa menurut keterangan saksi Parminah, selaku pegawai pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang, tanah di sekitar Rumah Sakit Mayapada, termasuk lokasi tanah objek perkara), di dalam Peta Blok Pajak Bumi dan Bangunan, termasuk Blok 004, sedangkan Blok 007, sebagaimana dapat diketahui dari nomor SPPT (NOP) di dalam bukti surat bertanda P-8a, P-8b, P-9a, P-10a dan P-10b, P-11, P-12, tempatnya sangat jauh dari lokasi objek perkara dan dari Rumah Sakit Mayapada;
- Bahwa oleh karena objek perkara yang ditunjuk oleh Para Penggugat tidak berada di Kampung Kelapa RT.003/RW.02, sedangkan berdasarkan surat gugatan Para Penggugat, maupun bukti-bukti surat yang diajukan bertanda P-8a, P-8b, P-9a, P-10a dan P-10b, P-11, P-12, serta keterangan saksi-saksi, kesemuanya menunjukkan bahwa tanah almarhum Wadih bin Sanim, terletak di Kampung Kelapa Rt.003/Rw.02, Kelurahan Kelapa Indah;
- Bahwa selain berdasarkan gugatan dan bukti surat seperti tersebut di atas, di dalam daftar pada basis SISMIOP KP.PBB Tangerang, tercatat bahwa tanah almarhum Wadih bin Sanim, adalah terletak di Kampung Kelapa, dengan peta blok bernomor kode 007 objek pajak, sedangkan tanah objek perkara yang ditunjuk oleh Para Penggugat



bukan terletak di Kampung Kelapa dan bukan dalam peta blok nomor kode 007, tetapi dalam peta blok dengan nomor kode 004 (*confer* bukti surat bertanda T1-6a, 6b, 6c dan 6d);

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, sebagaimana Para Penggugat nyatakan di dalam surat gugatan maupun dari bukti-bukti yang diajukan di dalam perkara ini, ternyata letak tanah yang di klaim Para Penggugat sebagai miliknya, secara fisik berbeda dengan letak tanah yang dimiliki secara administrasi;
 - Menimbang, bahwa oleh karena letak tanah secara fisik berbeda dengan letak tanah secara administrasi, maka gugatan yang demikian menurut Majelis Hakim, adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur;
 - Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak jelas dan kabur, maka eksepsi yang lainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan lagi dan dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* di atas yang kemudian dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Banten adalah jelas keliru dan salah menerapkan hukumnya, hal ini dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa Almarhum Wadih bin Sanim, meninggalkan kekayaan (warisan), di antaranya berupa sebidang tanah Milik Adat dengan Nomor Girik C 1281 Persil 33b S.IV seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ atas nama Wadih bin Sanim yang terletak di di samping Rumah Sakit Mayapada (dahulu dikenal Kampung Buaran PLN) Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang berdasarkan bukti-bukti yang terlampir dalam gugatan Pemohon/semula Para Penggugat/Pembanding yang diberi tanda P-1, P-3, P-4, P-5a, P-5b dan P-7 yang batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah milik Asan/sekarang menjadi bangunan perumahan Modernland;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik Asan/sekarang menjadi bangunan perumahan Modernland;
 - Sebelah selatan : Berbatasan dengan tanah milik Amad/sekarang dikenal dengan nama Jalan Mahkota Raya Selatan;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah milik Niri/sekarang menjadi Rumah Sakit Mayapada (sahulu RS. Honoris);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Pengadilan Negeri Tangerang yang mengatakan gugatan Pemohon/ semula Para Penggugat/Pembanding kabur (*obscuur libel*) adalah keliru yang mendasarkan atas pertanyaan Majelis Hakim di tempat objek perkara (ketika dilakukan sidang di tempat), bahwa yang dimaksud dengan Kampung Kelapa di Kelurahan Kelapa Indah, adalah di Buaran PLN dan jauh dari lokasi tempat objek perkara yang ditunjuk oleh Para Penggugat (jauh dari RS.Mayapada) dan lokasi tempat objek perkara yang ditunjuk adalah (terletak di RT.001/RW.03 Kelapa Indah. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang ini telah salah atau keliru memahami isi bukti surat P-23 yang sudah dengan jelas dan terang menjelaskan bahwa "objek perkara berada di areal kompleks Modemland". Kata "Obyek Perkara" pada bukti surat P-23 sudah jelas menunjuk pada pengertian tidak lain adalah tanah *a quo* yang sedang digugat oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding yang terletak di areal Modernland (samping Rumah Sakit Mayapada). Disamping itu, seluruh fakta persidangan dari ke-4 orang saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding, semua saksi dengan tegas menerangkan bahwa letak objek tanah *a quo* yang dipermasalahkan oleh Para Pemohon Banding/semula Para Penggugat adalah benar terletak di samping Rumah Sakit Mayapada, bukan di Kampung Kelapa yang ada di luar areal Modernland, dan saksi Sdr.Usman bin Saim juga sudah menerangkan bahwa saksi mengetahui letak tanah Wadih bin Sanim yaitu di samping RS.Mayapada dikarenakan saksi sendirilah yang menggarap tanah *a quo* dari sejak tanah *a quo* dimiliki oleh Saldjimun hingga beralih ke Wadih bin Sanim. Adapun saksi tidak lagi dapat menggarap tanah *a quo*, dikarenakan dilarang oleh Pihak Terbanding I/ semula Tergugat I. Saksi Sdr.Usman bin Saim mengetahui baik letak tanahnya, batas-batasnya, luasnya maupun asa-usulnya sebelum dimiliki Wadih bin Sanim, yaitu berasal dari Saldjimun, dan saksi juga masih ada hubungan keluarga dengan Saldjimun. Bukankah keterangan saksi ini sudah jelas dan terang benderang bahwa letak objek perkara yang dimaksud tidak lain adalah tanah *a quo* yang letaknya di samping Rumah Sakit Mayapada?;
- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Pengadilan Negeri Tangerang sama sekali tidak mempertimbangkan akan tetapi

Hal. 44 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mengabaikan keterangan saksi Usman bin Saim yang dengan tegas sudah menerangkan dalam persidangan, bahwa semasa hidupnya Seneng bin Rika sudah menerangkan bahwa ia tidak punya tanah di situ (yaitu di tanah *a quo*) yang sekarang ada di samping RS.Mayapada, melainkan tanahnya terletak di GBI (maksudnya: sekarang Gereja Bethel Indonesia) yang telah dijual kepada Termohon Kasasi I. Keterangan Seneng bin Rika ini disampaikan ketika dilakukan *hearing* di hadapan DPRD Kota Tangerang (*vide* Bukti P-14a dan P-14b) yang kemudian disusul dengan pengecekan/pemeriksaan ke lokasi tanah *a quo* di samping RS.Mayapada oleh anggota DPRD Kota Tangerang dan disaksikan oleh BPN Kota Tangerang, Lurah Kelapa Indah (yang dalam perkara *a quo* menjadi saksi ke-2 yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat), kantor PBB Kota Tangerang termasuk ke-3 saksi lainnya yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat dalam perkara *a quo*. Keterangan saksi Usman bin Saim ini dibenarkan oleh ke-3 (tiga) saksi lainnya yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding. Sedangkan letak tanah *a quo* dengan GBI sebagaimana telah diterangkan oleh saksi Supriyadi, Usman bin Saim dan Hasanudin dalam persidangan, jaraknya sekitar 150 meter dari tanah *a quo*. Jadi sangat tidak berdasar dan beralasan dalil Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I yang mengklaim tanahnya terletak di tanah *a quo*, dikarenakan Modernland mengaku membeli dari Seneng bin Rika. Padahal Seneng bin Rika, sesuai keterangannya semasa hidupnya dan dipertegas kembali dengan surat pernyataannya yang dibuatnya sendiri di atas materai yang kemudian juga telah dibenarkan oleh keterangan ke-4 saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa tanah Termohon Kasasi I (Modernland) bukan terletak di tanah *a quo* (yaitu samping RS.Mayapada/semula RS.Honoris), melainkan di GBI; Oleh karena terbukti ada persesuaian dalil Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I yang mengatakan telah membeli tanah dari Seneng bin Rika, sedangkan berdasarkan keterangan saksi-saksi di atas, telah jelas bahwa letak tanah Seneng bin Rika yang kemudian dibeli oleh Terbanding I/semula Tergugat I bukan terletak di tanah *a quo*, akan tetapi terletak di GBI (maksudnya Gereja Bethel Indonesia, berjarak \pm 150 meter dari tanah *a quo*), maka pertimbangan hukum



Pengadilan Tinggi Banten yang memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut di atas tidak sesuai dan bertentangan serta mengabaikan atas fakta-fakta hukum yang sebenarnya sehingga mengakibatkan keliru dalam penerapan hukumnya;

- Bahwa berdasarkan pemeriksaan sidang di tempat, yang juga dihadiri oleh ke-4 saksi dari Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding, dan selanjutnya dalam keterangannya di persidangan, seluruhnya membenarkan bahwa objek tanah yang ditunjuk oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding adalah benar milik Wadih bin Sanim, dan ke-4 saksi di persidangan membenarkan bahwa Seneng bin Rika telah menunjuk sendiri tanah miliknya yang telah dijual kepada Modernland (Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/ Terbanding I) ada di GBI, dan bukan terletak di tanah *a quo* (samping RS.Mayapada/Honoris);
- Bahwa andakaikan tanah *a quo* letaknya bukan di samping RS.Mayapada, sementara Para Pemohon Kasasi menggarap tanah *a quo* di samping RS.Mayapada yang diklaim milik Modernland yang berasal dari Seneng bin Rika, tentunya permasalahan letak objek tanah *a quo* ini sudah menjadi permasalahan hukum tidak hanya dengan pihak Termohon Kasasi I/semula Tergugat I, akan tetapi juga dengan pihak Seneng bin Rika. Namun faktanya Para Pemohon tidak pernah bermasalah dengan Seneng bin Rika mengenai letak objek tanah *a quo*, karena tanah Seneng bin Rika sudah jelas letaknya yaitu berada di GBI seluas 1.500 m² yang kemudian dijual kepada Termohon Kasasi I/ semula Tergugat I sebagaimana telah di atas;
- Menurut keterangan ke empat saksi di persidangan bahwa Kampung Kelapa dari dahulu sampai sekarang adalah kawasan perumahan penduduk kampung, dan di situ tidak pernah ada tanah sawah. Sedangkan tanah Wadih bin Sanim yaitu tanah *a quo* adalah merupakan tanah sawah, begitu pula tanah yang ada disekitarnya tanah *a quo*, RS.Mayapada dan areal sekitarnya, menurut keterangan saksi Usman bin Saim, Supriyadi dan Hasanudin yang juga penduduk asli sekitar tanah *a quo*, dahulunya merupakan areal persawahan, dan tidak mungkin tanah Wadih bin Sanim yang berupa tanah persawah letaknya di Kampung Kelapa merupakan kawasan pemukiman/perkampungan rumah-rumah penduduk yang cukup padat, karena sejak dahulu Kampung Kelapa tidak pernah ada tanah sawah, apalagi tanah milik



Wadih bin Sanim maupun Saljimun, tidak pernah ada dan tidak pernah punya tanah yang terletak di Kampung Kelapa. Jadi berdasarkan fakta-fakta ini, adalah tidak mungkin tanah *a quo* milik Wadih bin Sanim letaknya di Kampung Kelapa sebagaimana tertera di SPPT. Ini membuktikan bahwa pencatatan letak objek pajak sebagaimana tertera pada SPPT atas nama Wadih Bin Sanim NOP Nomor 36.75.730. 015.007-0299.0 jelas-jelas salah dan keliru karena tidak sesuai dengan letak objek pajak sebenarnya. Apalagi SPPT di sini jelas bukan merupakan bukti kepemilikan, dan karenanya Pengadilan Tinggi Banten jo. Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki alasan kuat untuk merujuk hanya pada letak objek pajak yang tertera di SPPT atas nama Wadih bin Sanim;

- Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas dan diperkuat keterangan saksi-saksi, telah membuktikan bahwa letak tanah *a quo* adalah sesuai dengan yang ditunjuk oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding pada saat sidang ditempat, yaitu letaknya disebelah RS.Mayapada/semula RS.Honoris yang sebagian telah terkena dan menjadi Jalan Mahkota Selatan. Adapun penulisanan "Kp. Kelapa" maupun keterangan saksi Parminah, selaku pegawai pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Tangerang, yang mengatakan tanah di sekitar Rumah Sakit Mayapada, termasuk Blok 004, di dalam peta Blok Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan bukti surat bertanda P-8a, P-8b, P-9a, P-10a dan P-10b, P-11, P-12 adalah masuk di Blok 007, sebagaimana dapat diketahui dari nomor SPPT (NOP) atas nama Wadih bin Sanim, jelas telah terjadi kesalahan administrasi penulisan karena tidak sesuai dengan letak fisik objek tanah *a quo* yang sebenarnya. Hal ini dapat dibuktikan bila dihubungkan dengan fakta fisik letak tanah *a quo* sebenarnya dari pemeriksaan setempat (PS) dan diperkuat dengan keterangan ke-4 saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi di atas dengan apa yang tertulis pada bukti P-8a, P-8b, P-9a, P-10a dan P-10b, P-11, P-12 yang pada dasarnya juga bukan merupakan bukti kepemilikan dan karenanya tidak dapat menjadi ukuran pasti. Maka apabila berdasarkan fakta tersebut di atas, dapat disimpulkan telah terjadi kekeliruan pencatatan mengenai letak objek pajak (tanah) bersifat administratif yang tidak sesuai dengan letak objek tanah sebenarnya Selain itu saksi Heru Sudjatmiko,SP.,MSi., selaku Kepala Kelurahan Kelapa Indah saat



ini, telah menerangkan dalam persidangan bahwa penulisan RT.003/RW.02 pada bukti P-8a, P-8b, P-8c, P-9a, P-10a dan P-10b, P-11, P-12 tentang letak objek pajak ternyata juga menunjuk lokasi di dalam areal Modernland, dan bukan di Kampung Kelapa (di luar areal Modernland). Dari sini saja pada bukti P-8a, P-8b, P-8c, P-9a, P-10a dan P-10b, P-11, P-12 tentang letak objek pajak berarti juga terjadi kekeliruan administrasi pencatatan tentang keterangan letak objek pajak yang simpang siur. Artinya untuk satu bidang tanah objek pajak, tapi didalam bukti tersebut di atas menunjuk letak objek tanah nada dua lokasi yang berbeda, yang satu menunjuk letak di Kampung Kelapa (di luar areal Modernland) sedang yang lainnya menunjuk letak di dalam areal Modernland. Berarti di sini *Judex Facti* maupun Pengadilan Tinggi Banten tidak cermat, sehingga salah memberikan pertimbangan hukumnya yang mengakibatkan keliru pula dalam menerapkan hukumnya, sebab sesuai fakta-fakta persidangan telah membuktikan bahwa letak tanah *a quo* adalah sebagaimana yang ditunjuk oleh Para Pemohon/semula Para Penggugat/Pembanding pada sidang di tempat (PS), sedangkan pengakuan Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I tanah *a quo* membeli dari Seneng bin Rika. Padahal sesuai keterangan saksi-saksi tersebut di atas dan juga keterangan dari Seneng bin Rika sendiri sebagaimana telah diuraikan di atas, adalah bukan terletak di tanah *a quo*, akan tetapi di GBI yang luasnya juga 1.500 m² dan bukan 2.200 m²;

- Bahwa *Judex Facti* maupun Pengadilan Tinggi Banten juga telah keliru dalam menerapkan hukumnya sesuai hukum acara, karena keberadaan saksi Parminah yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I merupakan saksi satu-satunya, maka sesuai hukum acara berlaku azas *unus testis nullus testis* satu saksi bukan saksi. Oleh karenanya keterangan saksi Parminah tersebut di atas secara hukum tidak memiliki nilai pembuktian, dan karenanya *Judex Facti* tidak seharusnya mempertimbangkan keterangan saksi Parminah di atas;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 74 alinea terakhir yang menyebutkan saksi Heru Sudjatmiko, SP., Msi., selaku mantan lurah, adalah keliru dan tidak benar karena sampai saat ini (ketika sebagai saksi di persidangan) masih menjabat Lurah Kelapa Indah. Demikian pula halnya dalam alinea yang sama yang mengatakan: "bahwa saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Heru Widjatkiko,SP.,Msi., dan Supardi yang menerangkan Kampung Kelapa ada di luar areal Modernland, yaitu di Buaran dekat PLN, jauh dari RS.Mayapada, dan berdasarkan bukti surat P-23 berupa surat keterangan dari Lurah Kelapa Indah, menerangkan bahwa objek perkara berada di areal Komplek Modernland, sedangkan Kampung Kelapa berada di luar areal kompleks";

Pertimbangan Pengadilan Negeri Tangerang di atas telah keliru dan mengesampingkan fakta hukum yang telah terang, yaitu sudah jelas bahwa ke-4 orang saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding dengan tegas membenarkan lokasi tanah *a quo* yang ditunjuk oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding pada saat sidang di tempat (sidang PS), yaitu di samping RS.Mayapada/semula RS.Honoris, adalah benar tanah milik Wadih bin Sanim yang berasal membeli dari Saldjimun, dan bukan jauh di luar areal Modernland. Adapun penulisan "Kampung Kelapa" sebagaimana tertera pada bukti P-8a, P-8b, P-8c, P-9a, P-10a dan P-10b, P-11, P-12 terbukti merupakan kesalahan yang bersifat administratif saja karena nyatanya tidak sesuai dengan letak objek tanah *a quo* yang sebenarnya, dan hal ini juga dapat terlihat tentang penulisan "RT.003/RW.02" pada bukti-bukti Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding tersebut di atas, ternyata letaknya menunjuk di dalam areal Modernland sebagaimana keterangan saksi Heru Sudjatkiko,SP.,M.Si., selaku pejabat Lurah Kelapa Indah pada persidangan. Artinya untuk satu bidang tanah objek pajak, tapi didalam bukti tersebut di atas menunjuk letak objek tanah pada dua lokasi yang berbeda, yang satu menunjuk letak di Kampung Kelapa (di luar areal Modernland) sedang yang lainnya menunjuk letak di dalam areal Modernland. Di sini *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten hanya mempertimbangkan data administrasi yang nyata-nyata terdapat kekeliruan yang bersifat administrasi antara yang tertulis "Kampung Kelapa" dengan letak objek tanah *a quo* sebenarnya, yaitu yang berada di samping RS.Mayapada. juga dapat terlihat tentang penulisan "RT.003/RW.02" pada SPPT pada bukti-bukti Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding tersebut di atas, ternyata letaknya menunjuk di dalam areal Modernland sebagaimana keterangan saksi Heru Sudjatkiko,SP.,M.Si., selaku pejabat Lurah Kelapa Indah pada persidangan. Di sini Pengadilan Tinggi Banten/Pengadilan Negeri

Hal. 49 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tangerang telah keliru dan tidak mempertimbangkan fakta kebenaran sebagai fakta hukum sebagaimana telah diuraikan pada diktum-diktum sebelumnya yang sudah terang bahwa letak objek tanah *a quo* milik Wadih bin Sanim terletak di sebelah RS.Mayapada yang ditunjuk oleh Para Pemohon ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) yang kemudian telah dibenarkan ke-4 saksi yang diajukan oleh Para Pemohon. Kelalaian atau kekeliruan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten di atas semakin jelas terlihat dengan tidak mempertimbangkan keterangan saksi Heru Sudjarmiko.SP.,M.Si., selaku pejabat Lurah Kelapa Indah pada persidangan yang mengatakan bahwa penulisan "RT.003/RW.02" pada bukti P-8a, P-8b, P-8c, P-9a, P-10a, dan P-10b, P-11, P-12 ternyata letaknya menunjuk di dalam areal Modernland. Jadi bukti Para Pemohon P-8a, P-8b, P-8c, P-9a, P-10a, dan P-10b, P-11, P-12 terdapat kesalahan administratif dalam hal penulisan tentang letak 1 (satu) objek tanah (*a quo*), namun menerangkan atau menunjuk pada 2 (dua) letak/lokasi yang berbeda, yaitu:

- Penulisan "Kampung Kelapa" letaknya menunjuk di luar areal Modernland;
- Penulisan "RT.003/RW.02" letaknya menunjuk di dalam areal Modernland;

Di sini saja terhadap objek tanah *a quo* ternyata hanya lebih menitikberatkan pertimbangannya pada SPPT yang terdapat kesalahan penulisan "Kampung Kelapa" atas objek tanah *a quo* yang letaknya menunjuk berada di luar areal Modernland, dan sebaliknya mengesampingkan atau tidak mempertimbangkan penulisan "RT.003/RW.02" yang ternyata menerangkan letak tanah *a quo* menunjuk pada areal di dalam kawasan perumahan Modernland. Demikian pula *Judex Facti* atau Pengadilan Tinggi Banten mengesampingkan keterangan saksi-saksi di persidangan dan fakta pemeriksaan sidang di tempat (PS) yang dengan jelas menunjuk letak objek tanah *a quo* di dalam areal Modernland. Pertimbangan *Judex Facti* ini yang lebih menitikberatkan pada keterangan objek tanah terletak di Kampung Kelapa yang berada di luar areal Modernland, sedangkan sama sekali tidak mempertimbangkan fakta persidangan tersebut di atas yang ternyata juga menunjuk letak objek tanah *a quo* di dalam areal Modernland, maka pertimbangan *Judex Facti* ini sudah tidak objektif sehingga menimbulkan



ketidakpastian hukum yang berakibat hak Para Pemohon selaku pemilik sah tanah *a quo* dapat menjadi menjadi hilang dan beralih kepada Termohon/semula Tergugat I/Terbanding I yang berlindung pada HGB miliknya, dan hal ini sangat bertentangan dengan nilai-nilai keadilan, kebenaran dan kemanusiaan yang selama ini berusaha untuk diperjuangkan oleh Para Pemohon untuk mempertahankan haknya yang bertahun-tahun telah dirampas oleh Termohon I, dan pengadilan adalah benteng terakhir untuk ini. Padahal fakta-fakta sebenarnya sudah terang dan tidak dapat disangkal bahwa objek tanah *a quo* adalah milik Wadhi bin Sanim yang letaknya di sebelah RS.Mayapada yang ditunjuk oleh Para Pemohon pada sidang di tempat yang juga telah dibenarkan oleh ke-4 saksi dari Para Pemohon/semula Para Penggugat/Pembanding. Dengan kata lain pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten/*Judex Facti* ini telah mengesampingkan fakta hukum yang sebenarnya dengan hanya berdasarkan kesalahan penulisan yang bersifat administratif sebagaimana tersebut di atas, sehingga akibatnya hak kepemilikan Para Pemohon/semula Para Penggugat/Pembanding atas tanah *a quo* berdasarkan bukti P-1, P-3, P-4, P-5A dan P-5b, P-6 dan P-7 dapat menjadi hilang dan beralih kepada Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I. Di sini tampak seperti ada penghalusan hukum untuk menutupi perbuatan Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I yang sesungguhnya adalah merupakan kategori perampasan (dengan berlindung pada HGB milik Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I) yang secara tidak langsung berarti Pengadilan Tinggi Banten/*Judex Facti* turut melegalkan atas perbuatan Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I, dan karena inilah yang menjadi alasan Para Pemohon/semula Para Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* demi mendapatkan perlindungan hukum yang seadil-adilnya dan kebenaran dalam upaya mengembalikan haknya atas tanah *a quo* berdasarkan fakta hukum dan kebenaran;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Banten tersebut di atas telah salah menerapkan Hukum Acara Perdata yang berlaku, karena telah memberikan putusan yang bertentangan satu sama lainnya yaitu kesalahan administratif dalam hal penulisan pada bukti dari

Hal. 51 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pemohon P-8a, P-8b, P-8c, P-9a, P-10a, dan P-10b, P-11, P-12 yang kemudian menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi tentang kesalahan data administrasi dengan letak fisik tanah di lapangan. Padahal dari bukti ini untuk objek tanah *a quo* menerangkan atau menunjuk pada 2 (dua) letak/lokasi yang berbeda, yaitu:

- c. Penulisan "Kampung Kelapa" letaknya menunjuk di luar areal Modernland;
- d. Penulisan "RT.003/RW.02" letaknya menunjuk di dalam areal Modernland;

4. Bahwa Para Pemohon/semula Para Penggugat juga dengan tegas keberatan atas pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 75 alinea ke-1,3,4, 5 dan halaman 76 alinea ke-1, yaitu:

Mengenai pertimbangan hukum yang menyebutkan gugatan Para Penggugat ternyata letak tanah yang diklaim Para Penggugat sebagai miliknya, secara fisik berbeda dengan letak tanah yang dimiliki secara administrasi. Oleh karena letak secara fisik berbeda dengan letak tanah secara administratif, maka gugatan yang demikian menurut Majelis Hakim adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur, dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Pertimbangan Hakim tersebut di atas telah mengingkari dan mengabaikan serta mengaburkan fakta kebenaran yang merupakan sumber prinsip hukum yang berazaskan pada keadilan dan hati nurani. Sebab Majelis Hakim hanya berpegangan pada juridis formal semata, dan mengabaikan aspek juridis materiel. Pendapat *Judex Facti*, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten, ini telah lama ditinggalkan oleh para ahli hukum karena nyata-nyata telah mengabaikan kebenaran dan keadilan, yang hanya berpedoman secara administratif saja (Juridis formil/kebenaran formil) sehingga harus mengalahkan atau mengesampingkan fakta kebenaran (juridis materil);

5. Bahwa menurut pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten, ternyata Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam memutus perkara ini, karena telah pula mempertimbangkan pokok perkara setelah mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat, karena seharusnya apabila eksepsi dikabulkan maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara (lihat Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 22K/Sip/1974 tanggal 11 Desember

Hal. 52 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1975). Hal ini dikarenakan putusan Pengadilan Tinggi Banten seperti tersebut di atas telah salah dan keliru menerapkan Hukum Acara Perdata yang berlaku, dikarenakan telah memberikan putusan berdasarkan fakta-fakta hukum yang satu sama lainnya bertentangan serta tidak lengkap dalam memberikan pertimbangan hukumnya sebagaimana telah diuraikan di atas;

6. Bahwa dalam hal gugatan Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Kasasi dalam pokok perkara/Pemohon Kasasi dibantah oleh Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I, Pengadilan Negeri Tangerang seharusnya membebankan pembuktian kepada Tergugat I dalam pokok perkara/Termohon Kasasi I, bukan kepada Penggugat dalam pokok perkara/Pemohon Kasasi, seperti putusan Pengadilan Tinggi Banten *jo*. Pengadilan Negeri Tangerang tersebut;

Hal ini dapat terlihat bahwa Termohon Kasasi I/semula Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa letak tanah milik Termohon Kasasi I yang dibeli atau berasal dari Seneng bin Rika seluas 1.500 m² berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) tanggal 16 Maret 1988 atas Girik 726 Persil 30 Kelas S.II letaknya adalah di tanah *a quo* sebagaimana hasil pemeriksaan di tempat (PS). Di sini Pengadilan Negeri Tangerang yang kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Banten telah lalai dalam menerapkan hukum acara, yang apabila dalam hal gugatan Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Kasasi dalam pokok perkara/Pemohon Kasasi dibantah oleh Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I, Pengadilan Negeri Tangerang seharusnya membebankan pembuktian kepada Termohon Kasasi I/semula Tergugat I dalam pokok perkara, bukan dalam pokok perkara, bukan kepada Penggugat dalam pokok perkara/Pemohon Kasasi, seperti Putusan Pengadilan Tinggi Banten *jo*. Pengadilan Negeri Tangerang tersebut. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan Pengadilan Tinggi Banten yang kurang cukup mempertimbangkan seperti tersebut di atas, menurut yurisprudensi Mahkamah Agung yang sudah baku, maka Putusan *a quo* harus dibatalkan;

Oleh karenanya berdasarkan alasan keberatan tersebut di atas serta alasan-alasan yang telah Para Pemohon uraikan pada diktum sebelumnya, maka demi hukum yang berkeadilan dan menjunjung tinggi nilai-nilai kebenaran, pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten/*Judex Facti* tersebut di atas sudah seharusnya dikesampingkan. Hal ini sama sejalan dengan perintah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 1:

Hal. 53 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia". Penjelasan Resmi Pasal 1:

"Kekuasaan Kehakiman yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa Kekuasaan Kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali dalam hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim adalah untuk menegakan rasa keadilan rakyat Indonesia";

Pasal 3 ayat (2) tentang:

"Pancasila Negara menerapkan dan menegakan hukum dan keadilan berdasarkan pancasila";

Penjelasan Resmi Pasal 3 ayat (2):

"Ketentuan ini dilaksanakan agar putusan Hakim sesuai dengan hukum dan rasa keadilan Masyarakat";

Pasal 28 ayat (1) tentang:

"Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat";

Jadi berdasarkan ketentuan tersebut di atas, pengadilan *in casu* *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Banten dalam memberikan pertimbangan hukumnya tidak mencerminkan apa yang menjadi tugas dan tanggung jawabnya yang utama yaitu untuk menegakan hukum dan keadilan berdasarkan fakta kebenaran, sehingga tidak hanya mencari kebenaran formil semata, akan tetapi mengemban tugas untuk mencari kebenaran (materil) sehingga terwujud keadilan hukum bagi masyarakat yang mencari keadilan dan perlindungan hukum yang selama ini sudah cukup lama diperjuangkan oleh Para Pemohon/semula Para Penggugat/Para Pembanding yang sudah bertahun-tahun tidak dapat memanfaatkan lahannya sendiri karena diusir oleh Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I secara semena-mena. Oleh karenanya pengadilan adalah benteng terakhir para pencari keadilan sebagaimana yang ditempuh oleh Pemohon Kasasi dalam mempertahankan haknya, maka berdasarkan alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, sudah selayaknya Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Pengadilan Negeri Tangerang di atas dengan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon;

Hal. 54 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disamping itu sejalan dengan prinsip-prinsip hukum acara yang kita anut yaitu proses beracara yang tidak bertele-tele sebagaimana azas hukum acara kita yang sederhana, cepat dan murah, maka untuk menghindari pengulangan perkara yang tidak seharusnya perlu terjadi, maka cukup beralasan apabila Pemohon Kasasi memohon dengan hormat kepada Mahkamah Agung R.I., untuk dikabulkan;

7. Bahwa Pengadilan Tinggi Banten *jo.* Pengadilan Negeri Tangerang dalam memberikan pertimbangan hukumnya tidak objektif dan mengabaikan seluruh fakta-fakta persidangan yang terungkap serta mengabaikan nilai-nilai kemanusiaan, keadilan dan kebenaran, dan hanya lebih menitik beratkan terhadap permasalahan administrasi yang bersifat formalistis (Juridis Formal), namun mengabaikan terhadap persoalan keadilan dan kebenaran (Juridis Materiel) yang pada hakekatnya merupakan tujuan hukum itu sendiri;
8. Bahwa Para Pemohon telah berhasil membuktikan bahwa tanah hak milik adat Girik C Nomor 1281 Persil 33b Kelas S. IV atas nama Wadih bin Sanim seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ yang dahulunya berlokasi di Kelurahan Cikokol, dan setelah terjadinya pemekaran wilayah, yaitu menjadi Kelurahan Cikokol dan Kelurahan Kelapa Indah, maka lokasi tanah *a quo* yang berasal dari Hak Milik Adat Girik C. Nomor 1281 Persil 33b Kelas S.IV saat ini adalah termasuk dalam Wilayah Kelurahan Kelapa Indah dengan batas-batas sebagaimana telah diuraikan di atas (sebelah RS.Mayapada/Honoris), adalah sah milik Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Pembanding yang berasal dari peninggalan almarhum Wadih bin Sanim;
9. Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding untuk menguatkan gugatannya, telah mengajukan Bukti-bukti surat sebagaimana telah tersebut dalam gugatan dan memori banding;
10. Bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, untuk meneguhkan dalil-dalilnya, Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding juga mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu Sdr.Usman, Sdr.Heru Sudjatmiko, SP.,M.Si., (selaku Kepala Kelurahan Kelapa Indah), Sdr.Hasanudin dan Sdr.Supardi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tertanggal 12 Agustus 2013 dan kontra memori kasasi tertanggal 9 Oktober 2013 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Banten yang

Hal. 55 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup, karena dari hasil pemeriksaan tempat tanggal 9 Juli 2012 dan keterangan saksi Heru Sudjarmiko, SP., M.Si., mantan Lurah dan Supadi, masing-masing saksi dari Penggugat, ternyata letak tanah yang diperkarakan berbeda dari pada letak tanah yang disebutkan dalam Surat Gugatan, oleh karenanya beralasan untuk dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1.NY.MARYANIH binti BEWOK, 2.NY.WASNI binti WADIH, 3.SAMAN bin WADIH, 4.SULAIMAN bin WADIH, 5.SUHERMAN bin WADIH, 6.WANDI bin WADIH, 7.NY.SITI KHODIJAH binti WADIH, 8.HABIB bin WADIH, 9.NY.NOVIYANTI binti WADIH, 10.DEDE ROKAYAH binti WADIH, tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1.NY.MARYANIH binti BEWOK, 2.NY.WASNI binti WADIH, 3.SAMAN bin WADIH, 4.SULAIMAN bin WADIH, 5.SUHERMAN bin WADIH, 6.WANDI bin WADIH, 7.NY.SITI KHODIJAH binti WADIH, 8.HABIB bin WADIH, 9.NY.NOVIYANTI binti WADIH, 10.DEDE ROKAYAH binti WADIH, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 15 April 2015 oleh H.DJAFNI DJAMAL, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.YAKUP GINTING, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr.NURUL ELMIYAH, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan

Hal. 56 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

TTD/
Dr. YAKUP GINTING, S.H., C.N., M.Kn.

TTD/
H. DJAFNI DJAMAL, S.H., M.H.

TTD/
Dr. NURUL ELMIYAH, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD/FLORENSANI KENDENAN, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 57 dari 57 hal. Put. Nomor 3213 K/Pdt/2013