



PUTUSAN

Nomor 4383 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ENAL Bin ARMAD, bertempat tinggal di Ketiak Ilir, RT 011, Desa Tepus, Kecamatan Air Gegas, Kabupaten Bangka Selatan, Provinsi Bangka Belitung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Sumarna, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dr. Sumarna, S.H., M.H. & Associates, berkantor di Jalan Halteu Maleber, Perum. Sabandar Permai Blok C3 Nomor 1, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020;
Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **A. THOLIB ABAS**, bertempat tinggal di Desa Panimbang Jaya, RT 01 RW 02, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang;
2. **MEILIANY**, bertempat tinggal di Desa Panimbang Jaya, RT 01 RW 02, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang;
3. **ETY SUHAETI**, bertempat tinggal di Kelurahan Jagakarsa, RT 005 RW 005, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Sibani, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Sibani & Rekan, berkantor di Jalan Danau Kelapa Dua (DKD) VIII Nomor 38, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang,

Halaman 1 dari 9 hal.Put. Nomor 4383 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2020;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **KANTOR PERTANAHAN PANDEGLANG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Pandeglang;
2. **KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KANWIL JAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 638, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 426 atas nama Ety Suhaeti, semula atas nama Meilianny dan A. Tholib Abas, dengan batas-batas:
Sebelah utara : berbatasan dengan sungai kecil,
Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Masdi,
Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik dr. Hetty,
Sebelah barat : berbatasan dengan pantai,
adalah tidak sah dan memerintahkan kepada Turut Tergugat 1 untuk membatalkannya, serta menerbitkan sertifikat hak milik yang baru atas nama Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum Kohir C Nomor 3818 Persil 203, Ds. Citeureup, Kecamatan Cigeulis Kewedanan Cibaliung, Kabupaten Pandeglang,

Halaman 2 dari 9 hal.Put. Nomor 4383 K/Pdt/2022



Keresidenan Banten, Provinsi Jawa Barat, atas nama Armad bin Alwi, seluas 2 Ha (dua hektar), dengan batas-batas:

Sebelah utara : berbatasan dengan sungai kecil,

Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Masdi,

Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik dr. Hetty,

Sebelah barat : berbatasan dengan pantai,

yang selama ini dimiliki oleh Penggugat adalah sah secara hukum milik Penggugat, dan dapat dijadikan dasar hukum untuk menerbitkan sertifikat hak milik yang baru atas nama Penggugat;

5. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

1. Kewenangan/kompetensi absolut;
2. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (*obscuur libel*);
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Tergugat III:

1. Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*);
2. Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*);
4. *Exceptie non object*;



5. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Pandeglang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai Penggugat yang benar;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi tidak dikenal sebagai penggarap di atas tanah *a quo*, yang menjadi objek sengketa sekarang;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi secara materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi *immateriil*/moril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulan x 3 bulan, sama dengan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) atau selama perkara ini belum diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pandeglang;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan perkara *a quo* terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan semua kewajiban Penggugat Rekonvensi terpenuhi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul didalam perkara ini menurut hukum;
8. Memutuskan dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, dan peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa terkait dengan eksepsi di atas, bahwa Penggugat tidak mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) untuk menjamin gugatan Penggugat agar tidak sia-sia (nihil) dikemudian hari;

Subsider:

Dan atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya, *sesuai dengan prinsip azas ex aequo et bono*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pandeglang telah memberikan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Pdl, tanggal 18 Mei 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menerima eksepsi Tergugat III untuk sebahagian;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini sebesar Rp5.711.000,00 (lima juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Banten telah memberikan Putusan Nomor 82/PDT/2020/PT BTN, tanggal 21 September 2020 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Pdl, tanggal 18 Mei 2020, yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sekedar mengenai komposisi format diktum putusan sehingga amar selengkapny menjadi sebagai berikut:

M e n g a d i l i:

Dalam Konvensi:

Halaman 5 dari 9 hal.Put. Nomor 4383 K/Pdt/2022

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)



Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk sebahagian;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini sebesar Rp5.711.000,00 (lima juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Oktober 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Oktober 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 82/PDT/2020/PT BTN *juncto* 27/Pdt.G/2019/PN Pdl, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Pandeglang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Oktober 2020;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima pada tanggal 27 Oktober 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 82/PDT/2020/PT BTN, tanggal 21 September 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Pdl, tanggal 18 Mei 2020;
4. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
5. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;
6. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan III telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 17 November 2020 dan 12 November 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 26 Oktober 2020 dan kontra memori kasasi masing-masing 11 November 2020 dan 12 November 2020, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang memperbaiki putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Pandeglang, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa sudah dijual kepada Iskandar Suadi pada tahun 1992, sedangkan Penggugat bukanlah kuasa dari Iskandar Suadi dan antara Penggugat dengan Iskandar Suadi tidak ada hubungan hukum, sehingga tepat *judex facti* bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 4383 K/Pdt/2022

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

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ENAL Bin ARMAD tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ENAL Bin ARMAD**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 19 Desember 2022 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Nurhuda, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd

Halaman 8 dari 9 hal.Put. Nomor 4383 K/Pdt/2022



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

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nurhuda, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal.Put. Nomor 4383 K/Pdt/2022

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)