



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SENAH**, bertempat tinggal di Pontok Jaya RT 001/RW 03, Kecamatan Pondok Areng, Kelurahan Pondok Jaya, Tangerang;
2. **NAMAN**, bertempat tinggal di Jalan H. Na'ba RT 001/RW 05, Kelurahan Karang Timur, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang;
3. **MARDJUKI**, bertempat tinggal di Kp. Cluster, RT 001/RW 03, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Tangerang, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Prof. Dr. Suhandi Cahaya, S.H., M.H., M.BA., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gajah Mada Nomor 10, Lt. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 23 November 2015 dan tanggal 15 April 2016;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

- I. 1. **TEUN bin GEBENG**, bertempat tinggal di Bulak Asri RT 007/023, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
2. **MUHIR**, bertempat tinggal di Kaliabang Pondok Betung Tengah, Kecamatan Bekasi Utara - Bekasi;
3. **M. ROKIB**, selaku ahli waris dari Hj. Lisah, bertempat tinggal di Kampung Pondok Betung RT 01/05, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
4. **NASUAN**, selaku ahli waris dari Hj. Lisah, bertempat tinggal di Kampung Pondok Betung RT 01/05, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
5. **SAUIN**, selaku asli waris dari Hj. Lisah, bertempat tinggal di Kampung Pondok Betung RT 01/05, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;

Halaman 1 dari 15 Hal. Put. Nomor 1231 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk,
Jakarta Barat;

7. **NOCING binti IJO**, bertempat tinggal di Kampung Jurang Mangu RT 03/01, Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
8. **USEN BULUK**, bertempat tinggal di Kampung Jurang Mangu, RT 03/01 Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
9. **BACANG bin KECIL**, bertempat tinggal di Karang Mulya RT 012/03, Desa Karangmulya, Kecamatan Batujaya, Karawang;
10. **MURSIDI bin BOAN**, bertempat tinggal di Kampung Jurang Mangu RT 003/01, Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;

Para Termohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Pemohon I;

- II. **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk**, berkedudukan di Bintaro Trade Center Blok K, Jalan Jend. Sudirman - Bintaro Jaya Sektor VII, Tangerang, yang diwakili oleh Yohannes Henky Wijaya, selaku Wakil Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square BSD Blok A-2, Nomor 26, Serpong Utara, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2016;

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat/Pemohon II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Pemohon Pertama adalah orang perseorangan sebagai pemegang atas tanah milik adat seluas 7.960 m², sesuai Girik C Nomor 277, Persil 65, D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum Djilin bin Dulhamid, terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Bank Bali/tanah Gebeng bin Ramin;
 - Sebelah Timur Jalan Desa;

Halaman 2 dari 15 Hal. Put. Nomor 1231 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pemohon Kedua adalah badan hukum Indonesia (Perusahaan Property) yang bergerak dalam bidang pengadaan tanah dan bangunan di kawasan Bintaro Jaya, dan juga selaku pemegang hak atas tanah-tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, seluas 77.847 m² yang telah bersertifikat masing-masing sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18, tanggal 25 Juli 1985 dan Gambar Situasi Nomor 6282, tanggal 25 Juli 1985 seluas 1.557 m², yang sekarang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121 Pondok Jaya;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 25 Juli 1985 dan Gambar Situasi Nomor 6285, tanggal 25 Juli 1985 seluas 3.273 m²;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27, tanggal 26 Mei 1998 dan Gambar Situasi Nomor 7001, tanggal 24 Maret 1998 seluas 7.037 m²;
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 32, tanggal 25 Juli 1985 dan Gambar Situasi Nomor 6296, tanggal 25 Juli 1985 seluas 28.402 m²;
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1776, tanggal 12 Maret 1993 dan Gambar Situasi Nomor 3562, tanggal 12 Maret 1993 seluas 4.700 m²;
 - f. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1777, tanggal 12 Maret 1993 dan Gambar Situasi Nomor 3562, tanggal 12 Maret 1993 seluas 19.450 m²;
 - g. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 28, tanggal 26 Mei 1998 dan Surat Ukur Nomor 7002, tanggal 24 Maret 1998 seluas 2.875 m²;
 - h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160, tanggal 20 Desember 2000 dan Surat Ukur Nomor 128/Pondok Jaya, tanggal 6 Desember 2000 seluas 553 m²;
3. Bahwa sebelum permohonan perdamaian ini, diantara Para Pemohon telah terjadi saling klaim pemilikan tanah berdasarkan bukti pemilikan masing-masing, yang diawali dengan pematokan dan atau bangunan pondasi-pondasi yang dilakukan secara sepihak oleh Pemohon Pertama tanah seluas ± 30.000 m² (menggunakan patok-patok beton dan atau pondasi-pondasi) diatas tanah milik Pemohon Kedua seluas 77.847 m² (sebagaimana dimaksud dalam butir ke-2 di atas). Demikian pula telah melewati proses panjang pemeriksaan perkara baik pidana maupun perdata sebagaimana telah beberapa putusan yang diterbitkan yaitu:
 - a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 483 K/Pid/2004, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 203/Pid/2003/PT Bdg., *juncto* Putusan Pidana Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 772/Pid.B/2002/PN TNG.;

Halaman 3 dari 15 Hal. Put. Nomor 1231 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id DKI Jakarta Nomor 581/Pdt/20G2/PT DKI., *juncto*

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 32/Pdt.G/2002/PN
Jak Sel.;

- c. Perkara Kasasi Perdata dengan Register Nomor 735 K/Pdt/2005 (yang saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung RI) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 268/Pdt/2004/PT Bdg., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 244/Pdt.G/20G2/PN TNG.;
4. Bahwa proses klaim pemilikan tanah diantara Para Pemohon serta pemeriksaan perkara baik pidana maupun perdata terhadap objek sengketa sudah berlangsung sejak tahun 2001, dimana sudah banyak pengorbanan baik materil maupun immateriil yang telah dikeluarkan oleh Para Pemohon untuk memperjuangkan klaim pemilikan atas tanah objek sengketa;
5. Bahwa dengan lamanya proses klaim pemilikan dan pemeriksaan perkara baik pidana maupun perdata terhadap tanah objek sengketa tersebut, maka proses untuk mendapatkan kepastian hukum menjadi lama untuk dapat dinikmati oleh Para Pemohon;
6. Bahwa saat ini Pemohon Pertama sangat membutuhkan dana untuk membiayai kebutuhan ekonomi keluarga, pendidikan anak-anak dan lain sebagainya, dalam hal mana Pihak Pertama hanya mempunyai tanah seluas 7.960 m², sesuai Girik C Nomor 277, Persil 65 D.III, yang terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
7. Bahwa Pemohon Kedua membutuhkan lahan/tanah yang terintegrasi dalam wilayah/area pembangunan dan pengembangan dalam suatu kawasan property di wilayah milik Pemohon Kedua;
8. Bahwa Pemohon Kedua bersedia membayar tanah milik adat seluas 7.960 m², sesuai Girik C. Nomor 277, Persil 65.D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum Djilin bin Dulhamid, terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang tersebut kepada Pemohon Pertama dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dalam hal mana pembayaran atas tanah tersebut segera akan dilakukan di hadapan Pejabat Yang Berwenang (PPAT);
9. Bahwa setelah dilakukan pembayaran sebagaimana dimaksud pada butir 8, Pemohon Kedua dapat membongkar patok-patok dan atau pondasi-pondasi atas tanah milik Pemohon Kedua seluas ± 30.000 m² yang telah dilakukan secara sepihak oleh Pemohon Pertama;
10. Bahwa setelah dilakukan pembayaran dan pembongkaran patok-patok dan atau pondasi-pondasi sebagaimana pada butir 8 dan 9 tersebut di atas,

Halaman 4 dari 15 Hal. Put. Nomor 1231 K/Pdt/2017

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 ketertarikan 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

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 277/Persil 65. D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum djilin bin Dulhamid, terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren Tangerang tersebut;

11. Bahwa Para Pemohon dengan penuh kesadaran, ingin mengakhiri perkara-perkara sebagaimana dimaksud dalam perkara kasasi perdata dengan Register Nomor 735 K/Pdt/2005 (yang saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi Mahkamah Agung RI) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 268/Pdt/2004/PT BDG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 244/Pdt.G/2002/PN TNG., dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2877 K/Pdt/2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 581/Pdt/2002/PT DKI., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 32/Pdt.G/2002/PN Jak Sel., dikesampingkan atau diakhiri dengan perdamaian;
12. Bahwa Para Pemohon sepakat untuk tidak terikat pada perkara kasasi perdata dengan Register Nomor 735 K/Pdt/2005 (yang saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung), *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 244/Pdt.G/20G2/PN TNG., dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2877 K/Pdt/2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 581/Pdt/2002/PT DKI., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 32/Pdt.G/2002/PN Jak Sel.;
13. Bahwa setelah terjadinya atau selesainya perdamaian ini Para Pemohon sepakat untuk tidak saling menuntut, baik itu perdata, pidana maupun tata usaha negara;

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

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perkara Kasasi Perdata Register Nomor 735 K/Pdt/2005 (yang saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung RI) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 268/Pdt/2004/PT BDG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 244/Pdt.G/2002/PN TNG., dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2877 K/Pdt/2003., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 581/Pdt/2002/PT DKI., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 32/Pdt.G/2002/PN Jak Sel., dikesampingkan atau diakhiri dengan perdamaian;
3. Menyatakan bahwa perkara kasasi perdata Register Nomor 735 K/Pdt/2005 (yang saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung RI) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 268/Pdt/2004/PT BDG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 244/Pdt.G/

Halaman 5 dari 15 Hal. Put. Nomor 1231 K/Pdt/2017



Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id | Mahkamah Agung Republik Indonesia | Mahkamah Agung RI
putusan.mahkamahagung.go.id | Mahkamah Agung Republik Indonesia | Mahkamah Agung RI
putusan.mahkamahagung.go.id | Mahkamah Agung Republik Indonesia | Mahkamah Agung RI

Jak Sel., tidak mengikat Para Pemohon;

4. Menyatakan bahwa tanah milik adat seluas 7.960 m², sesuai Girik C Nomor 277, Persil 65 D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum Djilin bin Dulhamid, terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Bank Bali/tanah Gebeng bin Ramin;
 - Sebelah Timur Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan tanah Beno bm Djilin;
 - Sebelali Bar at Jalan;
5. Menyatakan bahwa pembayaran harga sebagaimana dimaksud dalam butir 4 di atas, dilakukan di hadapan Pejabat Yang Berwenang (PPAT) segera setelah Akta Perdamaian (Akta *Vandading*) dibacakan oleh Hakim di persidangan;
6. Menyatakan kepada Pemohon Kedua dapat membongkar patok-patok dan/atau pondasi-pondasi atas tanah seluas ± 30.000 m² milik Pemohon Kedua yang telah dilakukan secara sepihak oleh Pemohon Pertama;
7. Menyatakan Pemohon Kedua dapat menguasai tanah milik adat seluas 7.960 m², sesuai Girik C Nomor 277, Persil 65 D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum Djilin bin Dul Hamid, terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Bank Bali/tanah Gebeng bin Ramin;
 - Sebelali Timur Jalan Desa;
 - Sebelali Selatan tanah Beno bin Djilin;
 - Sebelali Barat Jalan;
8. Menyatakan bahwa dengan terjadinya perdamaian yang diikuti dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam petitum butir ke-4 dan ke-5 di atas, patok-patok dan atau pondasi-pondasi beton atas tanah seluas 30.000 m² yang berada di dalam lokasi tanah seluas 77.847 m² berdasarkan:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18, tanggal 25 Juli 1985 dan Gambar Situasi Nomor 6282, tanggal 25 Juli 1985 seluas 1.557 m², yang sekarang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121 Pondok Jaya;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 25 Juli 1985 dan Gambar Situasi Nomor 6285, tanggal 25 Juli 1985 seluas 3.273 m²;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27, tanggal 26 Mei 1998 dan Gambar Situasi Nomor 7001, tanggal 24 Maret 1998 seluas 7.037 m²;

Halaman 6 dari 15 Hal. Put. Nomor 1231 K/Pdt/2017

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 Nomor 6296, tanggal 25 Juli 1985 seluas 28.402 m²;

- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1776, tanggal 12 Maret 1993 dan Gambar Situasi Nomor 3562, tanggal 12 Maret 1993 seluas 4.700 m²;
 - f. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1777, tanggal 12 Maret 1993 dan Gambar Situasi Nomor 3562, tanggal 12 Maret 1993 seluas 19.450 m²;
 - g. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 28, tanggal 26 Mei 1998 dan Surat Ukur Nomor 7002, tanggal 24 Maret 1998 seluas 2.875 m²;
 - h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160, tanggal 20 Desember 2000 dan Surat Ukur Nomor 128/Pondok Jaya, tanggal 6 Desember 2000 seluas 553 m²;
9. Menyatakan setelah terjadinya atau selesainya perdamaian Para Pemohon sepakat untuk tidak saling menuntut, baik itu perdata, pidana maupun tata usaha negara;
10. Menetapkan biaya-biaya dalam permohonan perdamaian ini ditanggung oleh Para Pemohon;
- Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Penetapan Nomor 104/Pdt.P/2007/PN TNG., tanggal 28 Juni 2007, sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perkara Kasasi Perdata Register Nomor 735 K/Pdt/2005 (yang saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung RI) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 268/Pdt/2004/PT BDG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 244/Pdt.G/2002/PN TNG., dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2877 K/Pdt/2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 581/Pdt/2002/PT DKI., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 32/Pdt.G/2002/PN Jak Sel., dikesampingkan atau diakhiri dengan Perdamaian;
3. Menyatakan bahwa perkara kasasi perdata Register Nomor 735 K/Pdt/2005 (yang saat ini dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung RI) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 268/Pdt/2004/PT BDG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 244/Pdt.G/2002/PN TNG., dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2877 K/Pdt/2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 581/Pdt.G/2002/PN Jak Sel., tidak mengikat Para Pemohon;
4. Menyatakan bahwa tanah milik adat seluas 7.960 m², sesuai Girik C Nomor 277, Persil 65 D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum Djilin bin

Halaman 7 dari 15 Hal. Put. Nomor 1231 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Bank Bali/Tanah Gebeng bin Ramin;
 - Sebelah Timur Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan Tanali Beno bin Djilin;
 - Sebelah Barat Jalan;
5. Menyatakan bahwa pembayaran harga sebagaimana dimaksud dalam butir 4 di atas, dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT) segera setelah Akta Perdamaian (Akta *Vandading*) dibacakan oleh Hakim di Persidangan;
6. Menyatakan kepada Pemohon Kedua dapat membongkar patok-patok dan/atau pondasi-pondasi atas tanah seluas $\pm 30.000 \text{ m}^2$ milik Pemohon Kedua yang telah dilakukan secara sepihak oleh Pemohon Pertama;
7. Menyatakan Pemohon Kedua dapat menguasai tanah milik adat seluas 7.960 m^2 , sesuai Girik C Nomor 277, Persil 65 D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum Djilin bin Dulhamid, terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara Bank Bali/tanah Gebeng bin Ramin;
 - Sebelah Timur Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan tanali Beno bin Djilin;
 - Sebelah Barat Jalan;
8. Menyatakan bahwa dengan terjadinya perdamaian yang diikuti dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam petitum butir ke-4 dan ke-5 di atas, patok-patok dan atau pondasi-pondasi beton atas tanah seluas 30.000 m^2 yang berada di dalam lokasi tanah seluas 77.847 m^2 berdasarkan:
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18, tanggal 25 Juli 1985 dan Gambar Situasi Nomor 6282, tanggal 25 Juli 1985 seluas 1.557 m^2 , yang sekarang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121 Pondok Jaya;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 25 Juli 1985 dan Gambar Situasi Nomor 6285, tanggal 25 Juli 1985 seluas 3.273 m^2 ;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27, tanggal 26 Mei 1998 dan Gambar Situasi Nomor 7001, tanggal 24 Maret 1998 seluas 7.037 m^2 ;
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 32, tanggal 25 Juli 1985 dan Gambar Situasi Nomor 6296, tanggal 25 Juli 1985 seluas 28.402 m^2 ;
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1776, tanggal 12 Maret 1993 dan Gambar Situasi Nomor 3562, tanggal 12 Maret 1993 seluas 4.700 m^2 ;

Halaman 8 dari 15 Hal. Put. Nomor 1231 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 3562, tanggal 12 Maret 1993 seluas 19.450 m²;

- g. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 28, tanggal 26 Mei 1998 dan Surat Ukur Nomor 7002, tanggal 24 Maret 1998 seluas 2.875 m²;
- h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160, tanggal 20 Desember 2000 dan Surat Ukur Nomor 128/Pondok Jaya, tanggal 6 Desember 2000 seluas 553 m²;
9. Menghukum Pemohon Pertama dan Pemohon Kedua untuk melaksanakan perjanjian perdamaian antara Pemohon Pertama dan Pemohon Kedua tanggal 31 Mei 2007, sebagaimana putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Menetapkan biaya-biaya dalam permohonan perdamaian ini sebesar Rp884.000,00 (delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ditanggung oleh Para Pemohon;

Menimbang, bahwa Para Pemohon, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2015 dan tanggal 15 April 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 April 2016, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 104/ PDT.P/2007/PN TNG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat masing-masing pada tanggal 19 Juli 2016, tanggal 2 Juni 2016, tanggal 6 Juni 2016, tanggal 2 Juni 2016;
2. Tergugat pada tanggal 2 Juni 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 Juni 2016;

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

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

1. Bahwa Djilin bin Dulhamid menikah dengan Misah mempunyai 6 (enam) orang anak (Berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor 591.4/150/ DSPR.J/2001, tanggal 16 Oktober 2001, yang dibuat di atas kertas bersegel, pada tanggal 24 Oktober 2001, yang diketahui oleh:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Saksi Safrudin Nain, Kepala Desa Pondok Jaya;

Menjelaskan bahwa keenam anaknya adalah sebagai berikut:

- a. Almarhum Ijo bin Djilin;
- b. Almarhum Kenan bin Djilin;
- c. Almarhum Boan bin Djilin;
- d. Almarhum Kecil bin Djilin;
- e. Almarhum Buluk bin Djilin;
- f. Almarhum Beno binti Djilin;

..... (Lampiran ke - 2);

2. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor 591.4/152/XII/Ds. Pd.J/2001, tanggal 16 Oktober 2001 sebagaimana tersebut pada Nomor 1 di atas, yang diketahui oleh:

- a) Drs. Yusuf Herawan, Camat Kecamatan Pondok Aren;
- b) Drs. Safrudin Nain, Kepala Desa Pondok Jaya;
- c) saksi Abdul Karim, Ketua RT/RW 03/01, Desa Pondok Jaya;
- d) Saksi Husen Ketua RT/RW 03/01, Desa Pondok Jaya;

Menjelaskan bahwa Beno binti Djilin menikah dengan Gebeng Ramin dan melahirkan 4 (empat) orang anak yaitu:

- 1) Almarhum Gawi bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin;
ahli warisnya adalah Ibu Senah/Pemohon;
- 2) Gocit bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin;
ahli warisnya adalah Tamah;
- 3) Almarhum Arimin bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin;
ahli warisnya adalah Mardjukih dan Naman;
- 4) Teun bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin;
ahli warisnya adalah Kodir.

..... (Lampiran ke-3)

3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris 591.4/152/XII/Ds.PdJ/2001, tanggal 16 Oktober 200, kedudukan Teun bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin adalah sama dengan Almarhum Gawi bin almarhum Gebeng Ramin (ahli warisnya adalah Ibu Senah), almarhum Gocit (ahli warisnya antara lain Tamah) Arimin, (ahli warisnya adalah Mardjuki). Para ahli waris tersebut mempunyai kedudukan dan hak yang sama sebagai keturunan almarhum Djilin bin Dulhamid dan almarhum Misah;

..... (Lampiran ke-4)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, tertanggal 28 Juni 2007 yang dimohonkan oleh

Teun bin Gebeng yang salinan resminya diberikan oleh Pengadilan Negeri Tangerang kepada Teun bin Gebeng pada tanggal 31 Maret 2008 tercantum nama-nama Pemohon Penetapan adalah sebagai berikut:

- (a) Teun bin Gebeng, Swasta, bertempat tinggal di Bulak Asri RT 007/023, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
- (b) MUHIR, Swasta, bertempat tinggal di Kaliabang Pondok Betung Tengah, Kecamatan Bekasi Utara - Bekasi;
- (c) M. Rokib, selaku ahli waris dari Hj. Lisah bertempat tinggal di Kp. Pondok Betung RT 01/05 Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
- (d) Nasuan, selaku ahli waris dari Hj. Lisah bertempat tinggal di Kp. Pondok Betung RT 01/05 Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
- (e) Sauin, selaku ahli waris dari Hj. Lisah bertempat tinggal di Kp. Pondok Betung RT 01/05, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
- (f) Masid, Swasta, bertempat tinggal di KPB Baru, RT 006/003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- (g) Nocing binti Ijo, Swasta, bertempat tinggal di Kampung Jurang Mangu RT 03/01, Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren Tangerang;
- (h) Usen Buluk, Swasta, bertempat tinggal di Kampung Jurang Mangu RT 03/01, Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
- (i) Bacang bin Kecil, Swasta, bertempat tinggal di Karang Mulya RT 012/03, Desa Karangmulya, Kacamatan Batujaya, Karawang;
- (j) Mursidi bin Boan, Swasta, bertempat tinggal di Kampung Jurang Mangu RT 03/01, Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;

Nama PEMOHON dari huruf (a) s/d huruf (o);

Selanjutnya disebut sebagai "Pemohon Penetapan Perkara Perdata Pertama", kemudian disebut sebagai "Pemohon Penetapan Pertama"

..... (Lampiran ke-5)

- 5. PT Jaya Real Property, Tbk., yang dalam hal ini diwakili oleh Ir. Gatot Setyo Waluyo, selaku Direktur pada Perseroan tersebut, yang berkantor di Bintaro Trade Center Blok K, Jalan Jend. Sudirman-Bintaro Jaya, Sektor VII, Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai Pemohon Penetapan Perkara Perdata Kedua", kemudian disebut sebagai "Pemohon Penetapan Kedua";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai Para Pemohon Penetapan”;

6. Bahwa dalam daftar nama Para Pemohon Penetapan Pengadilan Nomor 104/Pdt.P/2007/PN TNG., tertanggal 28 Juni 2007, ternyata Ibu Senah adalah anak dari almarhum Gawi bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djiunjamah anak dari almarhum Gocit bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin, Naman anak dari almarhum Arimin bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin, Mardjuki Arimin bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin, dan Abdul Hayat anak dari almarhum Kenan bin almarhum Gebeng Ramin/Beno Djilin, sebagaimana tersebut dalam silsilah keluarga sesuai dengan Surat Keterangan Waris Nomor 591.4/150/Des.Pd.J/2001, tanggal 16 Oktober 2001, yang juga merupakan cucu Beno bin Djilin almarhum Gebeng Ramin, yang merupakan ahli waris yang sah dan benar, yang mana nama-nama tersebut tidak diikutsertakan dalam daftar Penetapan Pengadilan Nomor 104/Pdt.P/2007/PN TNG., tertanggal 28 Juni 2007 dan juga tidak diikutsertakan dalam perdamaian;
7. Bahwa nama-nama yang tercantum dalam Penetapan Pengadilan Nomor 104/Pdt.P/2007/PN TNG., tertanggal 28 Juni 2007 semua adalah cucu dan cicit dari Djilin Dulhamid dengan Misah dan seharusnya Ibu Senah serta 5 (lima) orang lainnya yang juga merupakan cucu atau cicit dari Djilin Dulhamid dengan Misah sehingga harus dimasukkan dalam daftar tersebut, karena mempunyai kedudukan dan hak yang sama berdasarkan ketentuan waris;
8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/SIP/1975, yang mempunyai kaidah hukum:
Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, Karena Kurang Tepat dan Tidak Terperinci, harus dibatalkan;
9. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969, yang mempunyai kaidah hukum:
“Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemottveerd*);
10. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 350 K/AG/1994, tanggal 28 Mei 1997, yang mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:
“Dalam pembagian harta warisan menurut hukum Islam, maka harta warisan tersebut harus dibagi diantara para ahli warisnya dengan perbandingan 2 bagian bagi anak laki-laki dan satu bagian bagi anak perempuan”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa penjelasan pada amar penetapan yang tidak jelas dan menyesatkan yaitu dalam amar Nomor 4 *juncto* Nomor 7 yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

Amar Nomor 4:

Menyatakan bahwa tanah milik adat seluas 7.960 (tujuh ribu sembilan ratus enam puluh) m², sesuai Girik C Nomor 277, Fersil 65 D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum Djilin bin Dulhamid, terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, dengan batas- batas:

- Sebelah Utara Bank Bali/tanah Gebeng bin Ramin;
- Sebelah Timur Jalan Desa;
- Sebelah Selatan tanah Beno bin Djilin;
- Sebelah Barat Jalan;

Amar Nomor 7:

"Pemohon Kedua dapat menguasai tanah milik adat seluas 7.960 (tujuh ribu sembilan ratus enam puluh) m², sesuai Girik C Nomor 277, Persil 65 D.III, yang diperoleh karena warisan dari almarhum Djilin bin Dulhamid, terletak di RT 003/01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, dengan batas- batas:

- Sebelah Utara Bank Bali/tanah Gebeng bin Ramin;
- Sebelah Timur Jalan Desa;
- Sebelah Selatan tanah Beno bin Djilin;
- Sebelah Barat Jalan;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969, yang mempunyai kaidah hukum:

Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/SIP/1969, yang mempunyai kaidah hukum:

Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

12. Bahwa penjelasan pada Amar Penetapan Nomor 4 *juncto* Nomor 7 adalah tidak jelas dan menyesatkan para ahli waris. Oleh karenanya Penetapan ini haruslah dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas tanah yang berbeda-beda dengan kepemilikan

yang berbeda pula, sebagai berikut:

Amar Nomor 6:

"Menyatakan kepada Pemohon Kedua dapat membongkar patok-patok dan atau pondasi-pondasi atas tanah $\pm 30.000 \text{ m}^2$ (tiga puluh ribu meter persegi) milik Pemohon Kedua yang telah dilakukan secara sepihak oleh Pemohon Pertama";

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Para Pemohon Kasasi bukan pihak yang berperkara yang berakhir dengan perdamaian dalam perkara *a quo* sehingga tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan permohonan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SENAH dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **SENAH**, 2. **NAMAN**, 3. **MARDJUKI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Hakim-Hakim Anggota:
putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi..	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001