



**PUTUSAN**

Nomor 2501 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **HAGUS GUNAWAN,**
2. **ADE GUNAWAN,**
3. **ASMAT GUNAWAN,**
4. **HASIM GUNAWAN,** keempatnya bertempat tinggal di Kampung Sukajaya RT 001 RW 007, Desa Tegalangus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
5. **HANDA GUNAWAN,** bertempat tinggal di Taman Buaran Blok C 5/7 RT 005 RW 006, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Karawaci, Kabupaten Tangerang;
6. **W I N A H,** bertempat tinggal di Pondok Bahagia RT 001 RW 004, Desa Tegalangus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
7. **Ahli Waris Pengganti Almarhum GOW HASAN GUNAWAN :**
  - 7.1. **ARYANI HALIM,**
  - 7.2. **D A V I D,** keduanya bertempat tinggal di GG. Siaga I Nomor 8 RT 008 RW 004, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ulrikus Laja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Warung Buncit Raya Nomor 17, Ragunan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

1. **T O M P U L,**
2. **O E Y N A T J I E N I O,** keduanya bertempat tinggal di Kampung Pondok Indah RT 04 RW 02, Desa Tegalangus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, bertempat tinggal di dalam hal ini memberi kuasa kepada Ishak G. Kosasih, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Imam Bonjol Nomor 28, Karawaci (sbl. Coca

Halaman 1 dari 24 hal.Put. Nomor 2501 K/Pdt/2016



Cola) Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

1. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Jalan H. Abdul

Hamid kav. 8 Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor Simanjuntak, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2014;

2. **Ahli Waris Pengganti Almarhum GOW HASAN GUNAWAN, yaitu :**

2.1. FERDYAN,

2.2. DANIEL,

2.3. MELISA, ketiganya bertempat tinggal di GG. Siaga I Nomor 8 RT 008 RW 004, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa almarhum Digul/Gow Tjoen Wie orang tua Penggugat I s.d. Penggugat VI dan mertua serta kakek dari Penggugat VII, telah meninggal dunia di Tangerang pada tanggal 07 - 09 - 1992 sesuai dengan kutipan akta kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil tertanggal 16 - 02 - 1997 Nomor : 4711/3103 - CS/1995, *vide* bukti (P - 1);
2. Bahwa semasa hidupnya Digul/Gow Tjoen Wie, telah menikah yang pertama kali dan terakhir kalinya dengan alm. Ny. Ouw Nacie Nio telah meninggal dunia di Tangerang pada tanggal 11 Desember 2011 sesuai



dengan surat keterangan Kepala Desa Tegalangus pada tanggal 09 – 01 - 2012 Nomor : 470/09 - DS .TGLS / 01 /2012, *vide* bukti (P-2);

3. Bahwa dari perkawinan almarhum Digul/Gow Tjoen Wie dengan alm. Ny.

Ouw Nacie Nio telah dilahirkan 7 orang anak yaitu :

3.1 Hagus Gunawan sesuai dengan kutipan akta kelahiran Kantor Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tanggal 01 - 05 - 1984 Nomor : 474.1/045 -CS/1984;

3.2 Ade Gunawan sesuai dengan kutipan akta kelahiran Kantor Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tanggal 20 Juli 1992 Nomor : 474.1/2M -CS/1992;

3.3 Asmat Gunawan sesuai dengan kutipan akta kelahiran Kantor Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tanggal 18 Desember 1967 Nomor : 361/1967;

3.4 Hasim Gunawan sesuai dengan kutipan akta kelahiran Kantor Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tanggal 22 Juli 1991 Nomor : 474.1/264 - CS /SKL/VII/1991;

3.5 Handa Gunawan sesuai dengan kutipan akta kelahiran Kantor Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tanggal 07 Maret 1973 Nomor 85/1973;

3.6 Win Ah sesuai dengan kutipan akta kelahiran Kantor Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tanggal 12 - 06 - 1980 Nomor 142/Pm. 04/ 043.2/1980;

3.7 Almarhum Gow Hasan Gunawan sesuai dengan akta kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Satuan Pelaksana Catatan Sipil Kotamaya Jakarta Barat tanggal 01 - 11 - 2001 Nomor : 1193/U/ JB/2001;

Bahwa semasa hidupnya alm. Gow Hasan Gunawan telah melangsungkan perkawinan untuk yang pertama kali dan terakhir kalinya dengan Ny. Aryani Halim pada tanggal 06 - 10 - 1980 sebagalm.ana dalam akta perkawinan Nomor : 3112 / 1980, tanggal 06 - 10 - 1980 dan meninggalkan 4 orang anak yaitu :

a. Ferdyan;

b. Daniel;

c. David;

d. Melisa;

Oleh karena itu yang menjadi ahli waris pengganti alm. Gow Hasan Gunawan adalah :

- Aryani Halim;



- Ferdyan;
- Daniel;
- David;
- Melisa;

4. Bahwa semasa hidupnya almarhum Digul/Gow Tjoen Wie memilik bidang tanah yaitu Girik C Nomor. 137 Persil 114 S I, luas 16,580 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi), Persil 114 S II, luas 20.082 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan puluh dua meter persegi), Persil 114 S II, luas 1.890 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), Persil 127 S II, luas 12.740 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) Persil 129 S II, luas 12.490 m<sup>2</sup> (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak dahulu di Desa Tegal Angus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang sekarang setelah pemekaran tahun 1982 terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang dengan batas - batas :  
Sebelah Utara : Tanah milik Enjan;  
Sebelah Timur : Saluran air;  
Sebelah Selatan : Perkampungan;  
Sebelah Barat : Tanah milik Sulyang;
5. Bahwa bidang tanah tersebut belum pernah dijualbelikan kepada siapapun baik oleh almarhum Digul/Gow Tjoen Wie semasa hidupnya, maupun oleh ahli warisnya yaitu Para Penggugat, masih tetap tercatat atas nama almarhum Digul/Gow Tjoen Wie baik di Kantor Kepala Desa Tanjung Pasir maupun di Kantor PBB Kabupaten Tangerang;
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan hubungan suami istri ,dan juga adik dari almarhum Digul/Gow Tjoen Wie, dimana Tergugat I adalah adik kandung dari almarhum Digul/Gow Tjoen Wie dan Tergugat II merupakan adik iparnya .
7. Bahwa tanah milik adat Para Penggugat atas nama orang tua Para Penggugat almarhum Digul/Gow Tjoen Wie dengan Girik C 137 Persil 114 SI, luas 16.580 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi), Persil 114 S II, luas 20.082 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan puluh dua meter persegi), Persil 114 S II, luas 1.890 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), Persil 127 S II, luas 12.740 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) Persil 129 S II, luas 12.490 m<sup>2</sup> (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak I dahulu di Desa Tegal Angus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten



Tangerang sekarang setelah pemekaran tahun 1982 terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang dengan batas -batas :

Sebelah Utara : Tanah milik Enjan;

Sebelah Timur : Saluran air;

Sebelah Selatan : Perkampungan;

Sebelah Barat : Tanah milik Sulyang;

Adalah berupa tanah sawah dan di atas tanah tersebut ditanami berupa tanaman padi;

8. Bahwa semasa hidupnya orang tua Para Penggugat almarhum Digul/Gow Tjoen Wie menyewakan tanah hak miliknya tersebut kepada Para petani untuk ditanami padi dengan sistem bagi hasil setiap panen, dengan cara dibagi dua yaitu hasil panen untuk pemilik 50 % dan untuk penyewa 50 %;
9. Bahwa almarhum Digul/Gow Tjoen Wie semasa hidupnya menyuruh Tergugat I dan Tergugat II selaku adik kandung dan adik ipar untuk mengurus dan melakukan penagihan hasil sewa panen dari tanah hak miliknya tersebut setiap panen dari si penyewa, dan pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II selalu mengantarkan hasil sewa panen padi kepada almarhum Digul/Gow Tjoen Wie setiap panen;
10. Bahwa adapun hasil sewa tanah hak milik almarhum Digul/Gow Tjoen Wie semasa hidupnya sebesar 40 ton padi setiap tahun;
11. Bahwa setelah almarhum Digul/Gow Tjoen Wie meninggal dunia pada tanggal 07 - 09 - 1992, Tergugat I maupun Tergugat II tidak lagi memberikan sewa tanah milik Para Penggugat tersebut, dan bahkan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah milik Para Penggugat secara melawan hukum;
12. Bahwa adapun alasan dan dasar dari Tergugat I maupun Tergugat II menguasai tanah hak milik Para Penggugat setelah orang tua Para Penggugat meninggal dunia alm. Digul/Gow Tjoen Wie adalah dengan dasar atau pengakuan dari Tergugat I dan Tergugat II bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membeli tanah hak milik Para Penggugat dengan akta jual beli:
  1. Akta Dijual Beli Nomor 63/D.B/1970 tanggal 3 Maret 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;



2. Akta Dijual Beli Nomor 65/D.B/1970 tanggal 14 April 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
  3. Akta Dijual Beli Nomor 66/D.B/1970 tanggal 18 April 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
  4. Akta Dijual Beli Nomor 97/D.B/1970 tanggal 5 Agustus 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
  5. Akta Dijual Beli Nomor 185/D.B/ 1970 tanggal 23 November 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
  6. Akta Jual Beli Nomor 64/J.B/1975 tanggal 20 Maret 1975 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
  7. Akta Jual Beli Nomor 80/Kecamatan/1976 tanggal 4 Maret 1976 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
13. Bahwa Para Penggugat kaget atas pengakuan dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah memiliki akta jual atas tanah milik Para Penggugat tersebut di atas, oleh karena Para Penggugat maupun orang tua Penggugat semasa hidupnya belum pernah menjual tanah hak miliknya kepada Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga Para Penggugat mempertanyakan dan melakukan pengecekan terhadap keabsahan akta jual beli yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, ternyata banyak sekali kejanggalan oleh karena setelah Penggugat mempertanyakan orang yang tertera tanda tangannya di akta jual beli milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut menyangkal tidak pernah menandatangani akta jual beli tersebut salah satunya adalah juru tulis Murhasan sebagai saksi dalam akta jual beli tersebut secara resmi menyangkal tidak pernah menandatangani akta jual beli sebagai saksi yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II;
14. Bahwa yang paling aneh atau sangat meragukan kebenaran dari akta jual beli milik dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut ada lima akta jual beli yaitu:



1. Akta Jual Beli Nomor 63/D.B/1970 tanggal 3 Maret 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
2. Akta Jual Beli Nomor 65/D.B/1970 tanggal 14 April 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
3. Akta Jual Beli Nomor 66/D.B/1970 tanggal 18 April 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
4. Akta Jual Beli Nomor 97/D.B/1970 tanggal 5 Agustus 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
5. Akta Jual Beli Nomor 185/D.B/ 1970 tanggal 23 November 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;

Kelima akta jual beli tersebut di atas tertera materai Rp25 (dua puluh lima rupiah) padahal akta jual beli tahun 1970 masih memakai Rp1,- (satu rupiah) oleh karena itu Para Penggugat menduga keras akta jual beli milik dari Tergugat I atas nama Tergugat II adalah palsu dan akta jual beli milik dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut sengaja dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II hanya merupakan modus operandi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menguasai tanah milik Para Penggugat secara melawan hukum dengan membuat akta jual beli palsu, oleh karena itu akta jual beli dari Tergugat I dan Tergugat II ini adalah merupakan akta jual beli yang cacat hukum dan batal demi hukum;

15. Bahwa atas pengakuan dari Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat mendatangi Pemerintah Desa Tanjung Pasir dengan maksud mempertanyakan dan melakukan pengecekan terhadap tanah milik Para Penggugat apakah benar ada peralihan hak terhadap Tergugat I dan Tergugat II, setelah Para Penggugat melakukan pengecekan terhadap tanah hak miliknya tersebut ternyata tanah milik dari Para Penggugat dengan Girik C 137 Persil 114 S I, luas 16.580 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi), Persil 114 S II, luas 20.082 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan puluh dua meter persegi), Persil 114 S II, luas 1.890 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), Persil 127 S II, luas 12.740 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) Persil 129 S II, luas 12.490 m<sup>2</sup> (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh



meter persegi) yang terletak I dahulu di Desa Tegal Angus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang sekarang setelah pemekaran tahun 1982 terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang dengan batas - batas :

Sebelah Utara : Tanah milik Enjan;

Sebelah Timur : Saluran air;

Sebelah Selatan : Perkampungan;

Sebelah Barat : Tanah milik Sulyang;

Tidak pernah di perjual - belikan kepada siapapun baik oleh almarhum Digul/Gow Tjoen Wie, sesuai dengan surat keterangan yang di buat oleh kepala Desa Tanjung Pasir Nomor 593/334-Ds Tp/V/2013 tanggal 22 Mei 2013 dan surat keterangan tidak sengketa yang dibuat oleh Kepala Desa Tanjung Pasir Nomor 593/321-1-DS Tp/V/2013 tanggal 22 Mei 2013 dan surat permohonan pembatalan SPPT/PBB yang dibuat oleh Kepala Desa Tanjung Pasir Gunawan H. Madi Nomor 593/Ds/2012 tertanggal 25 Juli 2012, dan juga surat pernyataan yang dibuat oleh Kepala Desa Tanjung Pasir tertanggal 22 Mei 2013 bahwa tanah milik Para Penggugat belum pernah disertifikatkan dan belum pernah diperjualbelikan;

16. Bahwa SPPT PBB atas tanah milik Para Penggugat tersebut setiap tahun di terbitkan oleh kantor PBB Kabupaten Tangerang atas nama wajib pajak Digul/Gow Tjoen Wie dan selalu dibayar oleh Para Penggugat, sampai dengan bukti pembayaran PBB tahun 2012;
17. Bahwa anehnya Para Penggugat ingin melakukan pembayaran PBB atas tanah miliknya untuk pembayaran pajak tahun 2013, ternyata kantor PBB tidak dapat menerima pembayaran PBB atas tanah milik Para Penggugat dengan alasan dari kantor PBB Kabupaten Tangerang bahwa pembayaran PBB atas tanah tersebut sudah di terbitkan dan di bayarkan atas nama Tergugat I dan Tergugat II tanpa ada alasan dan dasar hukum yang jelas dari kantor PBB untuk menerbitkan SPPT PBB atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
18. Bahwa Para Penggugat sangat kaget setelah mendengar informasi dari Desa Tanjung Pasir bahwa ada berupa surat dari Turut Tergugat berupa pengumuman data fisik dan data yuridis Nomor 1043/Peng.LST/04.VII 2013 tanggal 10 Juli 2013 atas nama pemohon Tompul, Nomor 1044/Peng.LST/04/VII/2013 tanggal 10 Juli 2013, nama Pemohon Oey Nat Jie Nio, yang pada intinya isi surat dari Turut Tergugat bahwa Tergugat I



dan Tergugat II mengajukan permohonan untuk menerbitkan sertifikat kepada Turut Tergugat dengan objek tanah milik Para Penggugat;

19. Bahwa atas surat dari Turut Tergugat ini Para Penggugat maupun kuasanya telah mengajukan keberatan kepada Turut Tergugat sesuai dengan surat yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 07 Oktober 2013 dan surat keberatan yang diajukan oleh kuasa Para Penggugat tertanggal 18 November 2013, oleh karena Para Penggugat sangat keberatan atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang bermaksud memohonkan menerbitkan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat oleh karena data -data yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat merupakan data tanah milik dari Para Penggugat dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II ini sudah jelas - jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat;
20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas,, Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah selama sekitar 20 tahun, sejak meninggalnya orang tua Para Penggugat yaitu pada tanggal 07-09-1992 almarhum Digul/Gow Tjoen Wie tidak dapat menggarap/memanfaatkan tanah miliknya sendiri, padahal kalau tanah sengketa digarap dan dimanfaatkan sendiri atau disewakan kepada orang lain akan menghasilkan keuntungan setiap tahunnya sebesar 40 ton padi, dan harga padi 40 ton adalah sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sehingga apabila diperhitungkan kerugian materil yang diderita Para Penggugat selama 20 tahun adalah  $20 \times \text{Rp}300.000.000,- = \text{Rp}6.000.000.000,-$  (enam miliar rupiah) kerugian mana harus di bebankan/ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng;
21. Bahwa selain kerugian materil tersebut di atas, Para Penggugat juga menderita kerugian inmateril sebagai akibat adanya sengketa ini yang di taksir sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kerugian mana juga harus di bebankan pada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng;
22. Bahwa dengan demikian total kerugian yang diderita Para Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar :
  - Kerugian Materil sebesar.....Rp6.000.000.000,-
  - Kerugian Inmateril sebesar.....Rp500.000.000,-
  - Jumlah.....Rp6.500.000.000,-
  - Terbilang : enam miliar lima ratus juta rupiah;



Jumlah kerugian di maksud harus di bayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan *a quo* diucapkan atau diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

23. Bahwa sebelum perkara tanah ini diajukan ke pengadilan, Para penggugat sudah berupaya menghubungi atau musyawarah penyelesaian secara kekeluargaan terhadap Tergugat I dan Tergugat II namun tidak ada tanggapan dari Tergugat I dan Tergugat II, karenanya untuk mendapatkan keadilan Para Penguat mengajukan gugatan ini;

24. Bahwa melihat iktikad jahat Tergugat I, Tergugat II tersebut di atas maka tidak mustahil sebelum putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, tanah sengketa dialihkan kepada pihak lain, maka agar supaya gugatan Para Penggugat tidak sia - sia/*illusoir*, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa Girik C 137 Persil 114 S I , luas 16.580 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi), Persil 114 S II, luas 20.082 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan puluh dua meter persegi), Persil 114 S II, luas 1.890 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), Persil 127 S II, luas 12.740 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) Persil 129 S II, luas 12.490 m<sup>2</sup> (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak I dahulu di Desa Tegalangus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang sekarang setelah pemekaran tahun 1982 terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik Enjan;

Sebelah Timur : Saluran air;

Sebelah Selatan : Perkampungan;

Sebelah Barat : Tanah milik Sulyang;

Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti - bukti yang tidak dapat disangkal lagi, maka beralasan apabila terhadap putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan ,banding maupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, bila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan alat negara dan biayanya dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II;



25. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan, maka atas kelalaiannya di hukum membayar denda (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalainnya sampai putusan dilaksanakan;
26. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;  
Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;
  3. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
  4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik satu - satunya yang sah atas tanah sengketa Girik C 137 Persil 114 S I, luas 16.580 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi), Persil 114 S II, luas 20.082 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan puluh dua meter persegi), Persil 114 S II, luas 1.890 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), Persil 127 S II, luas 12.740 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) Persil 129 S II, luas 12.490 m<sup>2</sup> (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak dahulu di Desa Tegal Angus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang sekarang setelah pemekaran tahun 1982 terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang dengan batas - batas :

Sebelah Utara	: Tanah milik Enjan;
Sebelah Timur	: Saluran air;
Sebelah Selatan	: Perkampungan;
Sebelah Barat	: Tanah milik Sulyang;
  5. Menyatakan akta jual beli Tergugat I dan Tergugat II yaitu :
    - 5.1. Akta Dijual Beli Nomor 63/D.B/1970 tanggal 3 Maret 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
    - 5.2. Akta Dijual Beli Nomor 65/D.B/1970 tanggal 14 April 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.3 Akta Jual Beli Nomor 66/D.B/1970 tanggal 18 April 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
- 5.4. Akta Jual Beli Nomor 97/D.B/1970 tanggal 5 Agustus 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
- 5.5. Akta Jual Beli Nomor 185/D.B/1970 tanggal 23 November 1970 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
- 5.6. Akta Jual Beli Nomor 64/J.B/1975 tanggal 20 Maret 1975 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan juru tulis Desa Tegalangus;
- 5.7. Akta Jual Beli Nomor 80/Kecamatan/1976 tanggal 4 Maret 1976 dibuat di hadapan PPAT Camat Teluknaga dan disaksikan oleh Jaro dan jurutulis Desa Tegalangus Adalah batal demi Hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan atau hak atau kuasa daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban dan bila mana perlu dengan bantuan alat negara untuk mengosongkannya atas biaya dari Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) ditambah ganti rugi immateril sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga totalnya Rp6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan dibayarkan secara tunai ,seketika dan sekaligus;
8. Menyatakan SPPT/PBB yang sah adalah SPPT/PBB atas nama Digul/Gow Tjoen Wie;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan Para Tergugat;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda (*dwangsom*), sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas kelalaiannya melaksanakan isi putusan;

Halaman 12 dari 24 hal.Put. Nomor 2501 K/Pdt/2016



11. Menghukum Turut Tergugat untuk tidak menerbitkan sertifikat yang di mohonkan oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada isi putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU :

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang/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 Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

#### A. GUGATAN DISKUALIFIKASI IN PERSONA (*PERSONA IN STANDI JUDICIO*)

1. Bahwa berdasarkan dalil posita Para Penggugat pada halaman 3 dan 4 angka 4 dan angka 5 yang pada intinya menyatakan bahwa almarhum orang tua Para Penggugat adalah pemilik bidang tanah yaitu Girik C. Nomor. 137 Persil 114 S I luas 16.580 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi), Persil 114 S II, luas 20.082 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan puluh dua meter persegi), Persil 114 S II, luas 1.890 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), Persil 127 S II, luas 12.740 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) Persil 129 S II, luas 12.490 m<sup>2</sup> (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Pasir (dahulu Tegal Angus), Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Enjan
- Sebelah Timur : Saluran air
- Sebelah Selatan : Perkampungan
- Sebelah Barat : Tanah milik Sulyang

dan belum pernah dijual belikan kepada siapapun baik oleh almarhum Orang tua Para Penggugat semasa hidupnya maupun oleh Para Penggugat;

2. Bahwa dari seluruh dalil posita Para Penggugat tidak ada yang menjelaskan bagaimana perolehan atas bidang tanah yang menurut Para Penggugat adalah miliknya tersebut, sehingga dapat dikatakan bahwa



Para Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat atau pihak yang dirugikan haknya, sebab dari seluruh posita gugatan Para Penggugat tidak ada satupun yang menjelaskan bahwa Para Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah *a quo*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar kiranya untuk menolak gugatan ini untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena Para Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek gugatan.

**B. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA***

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat sehubungan dengan permohonan penerbitan sertifikat yang menurut Para Penggugat atas nama Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat menyatakan bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam memproses permohonan sertifikat atas nama Seseorang/ Badan Hukum tersebut, sudah merupakan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat untuk memprosesnya, dan sudah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sudah sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat sudah sesuai dengan prosedur, maka Para Penggugat tidak dapat hanya dengan mengatakan dan mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik Para Penggugat, sebab haruslah dibuktikan terlebih dahulu akan kebenarannya, apakah Turut Tergugat telah salah dalam memproses permohonan sertifikat, sehingga dapat dinyatakan bahwa Penggugat telah salah dan keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dikarenakan alasan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi pihak Para Penggugat sendiri tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa dan dimana yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga telah mengakibatkan Para Penggugat merasa dirugikan akan kepentingannya dengan proses penerbitan sertifikat atas bidang tanah *a quo*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar kiranya untuk menolak gugatan ini untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam



melakukan tugas dan fungsinya tidak ada yang melanggar hukum maupun melakukan perbuatan melawan hukum;

**C. GUGATAN *NEBIS IN IDEM***

Bahwa subjek, objek dan pihak dalam perkara gugatan Nomor 173/PDT.G/2014/PN Tng ini adalah sama dengan subjek, objek dan pihak dalam perkara gugatan yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri Tangerang dan untuk membuktikan bahwa perkara yang diajukan saat ini subjek, objek dan pihaknya sama diantaranya adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa Penggugat dalam perkara ini, semula sebagai Penggugat dalam perkara Nomor 705/PDT.G/2013/PN TNG dimana terhadap perkara tersebut telah diputus dan sudah berkekuatan hukum tetap;
- 2) Bahwa terhadap putusan perkara tersebut pada angka 1) di atas inti amar putusannya adalah "menyatakan dan menetapkan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan ini";
- 3) Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi oleh Penggugat justru dilakukan upaya hukum menggugat kembali dengan subjek, objek dan pihak yang sama;

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena gugatan *Nebis In Idem*, maka Turut Tergugat memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, untuk berkenan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 173/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 6 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.966.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 106/PDT/2015/PT.BTN tanggal 6 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 1 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 173/Pdt.G/2014/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 26 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 10 Maret 2016 dan tanggal 14 Maret 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Maret 2016 dan 23 Maret 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/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, Dalam Memeriksa Dan Mengadili Perkara *a quo*, Tidak Melaksanakan Ketentuan Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 50 ayat (1).

1. Bahwa yang menjadi pokok keberatan kami adalah pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, dalam putusannya halaman 34 ainea 2 dan 3 yang bunyinya :

“Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi seteah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 06 April 2015 Nomor 173/Pdt.G.2014/PN. Tng. berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut

Halaman 16 dari 24 hal.Put. Nomor 2501 K/Pdt/2016



diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 06 April 2015 Nomor 173/Pdt.G.2014/PN. Tng. dapat dipeitahankan dan oleh karenanya harus dipertahankan";

2. Bahwa dari kutipan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten di atas, terbukti bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak memberikan dasar atau alasan hukum apapun untuk tiba pada kesimpulan, bahwa : Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang diuraikan oleh Majelis tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding;
3. Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten tidak mempertimbangkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum untuk tiba pada kesimpulan : "sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang maka cara mengadili semacam ini, jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 50 (1) yang mewajibkan setiap putusan pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi *a quo* patut dibatalkan;

#### B. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum/Melanggar Hukum Yang Berlaku

1. Bahwa *Judex Facti* tidak saksama mempertimbangkan semua fakta dan kejanggalan-kejanggalan dari bukti yang ditemukan dalam pemeriksaan persidangan, yang sudah disampaikan Pemohon Kasasi dalam memori banding, yaitu tentang : Luas Tanah Sengketa, cacatnya 7 Akta Jual Bell, karena umur pembeli yang berbeda-beda dan ejaan/tullsan dalam 7 akta jual beli tidak sesuai dengan aturan;
2. Bahwa tentang luas tanah sengketa, hal itu tampak jelas dari dalil Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa tanah milik mereka adalah seluas 39.000.000 m<sup>2</sup> yang diperoleh Tergugat II berdasarkan 7 buah Akta Jual Beli (bukti T.I/II - 2 s.d. 8), dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 17 dari 24 hal.Put. Nomor 2501 K/Pdt/2016



- a. Bukti T. I/II - 2 : AJB. Nomor : 63/D.B/1970 tanggal 3 April 1970 luas 1.410 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus sepuluh meter persegi).
  - b. Bukti T. I/II - 3 : AJB. Nomor 2 65ID.B/1970 tanggal 14 April 1970 luas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi).
  - c. Bukti T. I/II-4:AJB. Nomor :66/D.B/1970 tanggal 18 April 1970 luas 2.310 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sepuluh meter persegi).
  - d. Bukti T. I/II -» 5 : AJB No : 97/D.B/1970 tanggal 5 Agustus 1970 luas 6.470 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi).
  - e. Bukti T. I/II - 6 : Akta Jual Beli Nomor 1185/DB/1970 tanggal 23 Nopem. 1970 luas 2.220 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh meter persegi).
  - f. Bukti T. I/II-7 : Akta Jual Beli Nomor 64/D.B/1975 tanggal 20 Maret 1975 luas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi).
  - g. Bukti T. I/II-8: Akta Jual Beli Nomor 2 80/D.B/1975 tanggal 4 Maret 1976 seluas 1.500 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi).
3. Bahwa jumlah luas tanah yang dibeli oleh Tergugat II dengan dasar 7 buah Akte Jual Beli aquo, kalau dijumlahkan, hanya seluas 19.410 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu empat ratus sepuluh meter persegi), jadi bukti *a quo* bertentangan dengan dalil Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat II yang sernuanya seluas 39.000.000 m<sup>2</sup>, hal ini membuktikan bahwa klaim Tergugat II maupun Tergugat I yang menyatakan bahwa mereka sebagai pemilik tanah sengketa sama sekali tidak berdasar, namun hal ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam putusannya;
4. Bahwa kejanggalan lain yang tidak dipertimbangkan adalah "tulisan/ejaan" dan "umur pembeli" yang dicantumkan dalam 7 Akta Jual Beli yang diajukan Para Tergugat sebagai bukti perolehan tanah sengketa;
5. Bahwa dalam beberapa Akta Jual Beli yang dibuat pada tahun 1970, ada yang menggunakan tulisan/ejaan yang belum disempurnahkan dan ada yang menggunakan tulisan/ejaan yang sudah disempurnahkan, hal itu tampak jelas terlihat dalam Akta Jual Beli : Nomor 185/D.B/1970 tanggal 23 November 1970 (bukti T, I/II - 6), Akta Jual Beli Nomor 65/D.B/1970 tanggal 14 April 1970 (bukti T. III - 3), Akta Jual Beli Nomor 63/D.B/1970 tanggal 3 April 1970 (bukti T. III - 2), yang menggunakan tulisan/ejaan yang belum disempurnahkan, sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 66/D.B/1970 tanggal 18 April 1970 (bukti T. I/II - 4) digunakan



tulisan/ejaan yang sudah disempurnahkan, hal ini membuktikan bahwa ke 7 Akta Jual Beli *a quo* adalah hasil rekayasa, namun hal itu sama sekali tidak dipenimbangkan oleh *Judex Facti*;

6. Bahwa tentang umur pembeli (Oey Na tji Nio) yang ada dalam ke 7 Akta Jual Beli *a quo*, terdapat kejanggalan, karena umurnya berbeda-beda dalam tahun yang sarna, hal itu dapat dilihat dalam :
  - Akta Jual Beli : Nomor 185/D.B/1970 tanggal 23 November 1970 (bukti T. I/II-6) , umur pembeli (Oey Na tji Nio) 28 tahun,
  - Akta JualBeli Nomor :65/D.B/1970 tanggal 14 April 1970(bukti T. I/II-3), umur pembeli (Oey Na tji Nio) 37 tahun,
  - Akta JualBeli Nomor :63/D.B/1970 tanggal 3 April 1970(bul<ti T. I/II-2) umur pembeli (Oey Na tji Nio) 32 tahun.
  - Akta Jual beli Nomor :66/D.B/1970 tanggal 18 April 1970(bukti T. i/li-4) umur pembeli (Oey Na tji Nio) 37 tahun
  - Akta Jual Beli Nomor :64/J.B/1976 tanggal 20 Maret 1975 (bukti T. I/II -7) umur pembeli (Oey Na tji Nio) 35 tahun. '
  - Akta Jual beli Nomor : 80/Kec/19 ..... (tahunnya kosong) tanggal 4 Maret 1976 (bukti T. I/II-8) umur pembeii (Oey Na tji Nio) 35 tahun.
  - Akta JualBeii Nomor :97/Kec/1970 tanggal 5 Agustus1970 (bukti T.i/il-8) umur pembeli (Oey Na tji Nio) 28 tahun.
7. Bahwa dalam ke 7 Akta Jual Beli di atas, jelas kelihatan umur pembeli Oey Natjio Nio pada tahun 1970 saat menandatangani Akta Jual Beli, umurnya berbeda-beda, ada yang 28 tahun, 37 tahun, 32 tahun dan yang lebih konyol lagi dalam Akta Jual Beli No:64/J.B/1976 tanggal 20 Maret 1975 (bukti T. I/II - 7) dan Akta Jual Beli Nomor 1 80/Kec/19 ..... (tahunnya kosong) tanggal 4 Maret 1976 (bukti T. I/li - 8) umur Oey Natji Nio bukannya lebih tua, malahan menjadi lebih mudah yaitu 35 tahun;
8. Bahwa dari kejanggalan-kejanggalan yang dikemukakan di atas, cukup membuktikan bahwa ke 7 Akta Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Para Tergugat untuk mengklalm. tanah sengketa sebagai miliknya adalah hasil dari sebuah rekayasa yang tidak sempurna, namun sayangnya *Judex Facti* sengaja menutup mata terhadap kejanggalan-kejanggalan dimaksud, oleh karena itu cukup beralasan bagi Mahkamah Agung untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten *a quo*.
9. Bahwa Pengadilan Tinggi Banten juga tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap keberatan Pemohon Kasasi tentang pertimbangan



hukum Pengadilan Negeri Tangerang pada haiaman 56 ainea terakhir dari putusan, yang menyatakan :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membeli tanah hak milik Digul/Gow Tjoen Wie (alm) atau sekarang Para Penggugat dengan Akta Jual Beli masing-masing:

Akta Jual Beli Nomor ; 63/D.B/1970 tanggal 3 Maret 1970, Akta Jual Beli Nomor ; 65/D.B/1970 tanggal 4 April 1970, Akta Jual Beli Nomor ; 66/D.B/1970 tanggal 18 April 1970, Akta Jual Beli Nomor ; 97/D.B/1970 tanggal 5 Agustus 1970, Akta Jual Beli Nomor ; 1851/D.B/1970 tanggal 23 November 1970, Akita Jual Beli Nomor 64/D.B/1970 tanggal 20 Maret 1975, Akta Jual Beli Nomor 80/D.B/1970 tanggal 6 Maret 1976 yang telah dijadikan bukti dalam persidangan baik oleh Para Penggugat maupun Para Tergugat;

10. Bahwa dalam Akta Jual Beli di atas, sangat jelas dibaca bahwa Penjual tanah sengketa kepada Para Tergugat adalah sdr. Atjong, Ririn Djaih, Mardan, 'Fadjar b. Cahar, Tabrani, Marjin dan Rotin b. Sarian, bukan dari Digul/Gow Tjoen Wie (Alm) atau Para Penggugat sebagalm.ana yang dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dlatas, hal ini sesuai dengan dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat atau Alm. Digul tidak pernah menjual tanah sengketa kepada pihak lain, sehingga cukup berallasan bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten aquo, karena putusan aquo bertentangan dengan bukti»bukti Akta Jual Bell yang dlajukan oleh Para Penggugat maupun Para Tergugat dipersidangan , (P. 12 - 1, P. 12 - 2, P. 12 - 3, P. 12 -4, P.12-5, P.12-6, P. 12--7 /T. I/II -2, T. I/II - 3,T. I/II -4, T. I/II - 5, T.I/II -6, T.I/II - 7 dan T. I/II - 8);
11. Bahwa begltu juga dengan keberatan Pemandng yang tidak dipertimbangkan,tentang keterangan saksi Gunawan H. Mahdi pada halaman 62 dari putusan, yang intinya menyatakan bahwa sewaktu selaku Kepala Desa, ia pernah diminta Para Penggugat untuk mengusulkan pembetulan pembayaran pajak/SPPT dengan tidak disertai surat-surat lain seperti pada bukti P. 22 dan atas itu terbit bukti P. 23, kemudian Para Tergugat kembali mengusulkan perubahan dengan melampirkan surat-surat kelengkapannya, lalu berubah ke nama Tergugat II;
12. Bahwa Para Penggugat telah mengusulkan pembetulan pembayaran pajak/SPPT dengan dilengkapi dengan surat-surat lain seperti Girik C.

*Halaman 20 dari 24 hal.Put. Nomor 2501 K/Pdt/2016*



137 atas nama Digul (bukti P. 18), surat keterangan waris, (bukti P. 1) dengan dasar itu maka kaluarlah SPPTatas nama Digul, bahwa setelah itu berubah menjadi atas nama Para Tergugat, hal itumerupakan rekayasa Para Tergugat yang bekerja sama dengan saksi Gunawan H. Mahdi sebagai Kepala Desa, karena sebelumnya sudah ada penolakan dari Direktur Jenderal Pajak untuk merubah nama wajib pajak ke atas nama Para Tergugat;

13. Bahwa rekayasa lain, tampak pada keterangan saksi Gunawan H. Mahdi yang dijadikan dasar pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang, pada halaman 62 yang mengandung banyak kebohongan, dan bertentangan dengan Surat Permohonan Pembatalan SPPT/PBB yang merupakan produknya sendiri vide bukti P. 26) hal itu dapat dibaca dalam pertimbangan hukum halaman 62 alinea pertama yang menyatakan bahwa saksi Gunawan H. Madi menerangkan bahwa tanah C 137 ia tidak tahu atas nama slapa , dan tanah C 137 bukan terletak di Desa Tanjung Pasir, melainkan di Desa Tegalangus padahal, dalam Surat Pemohonan Pembatalan SPPTIPBB Nomor 593/=Ds.Tp/2012 yang dlbuat oleh Gunawan H. Nladi sebagai Kepala Desa Tanjung Pasir (bukti P. 26) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kosambi Kabupaten Tangerang, didalamnya secara jelas disebutkan bahwa : “ tanah yang 'terletak di Desa Tanjung Pasir bukan atas nama Oey Natjie Nio, adalah kepemilikan atas nama Digul/Gow Tjun Wie berdasarkan C. Nomor 137 Persil 114 dengan Nomor SPPT 0010.0 Blok 004 dengan luas ± 39.487, yang terletak dl Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang”;

14. Bahwa dengan adanya kontradiksi keterangan saksi Gunawan H. Mahdi dipersidangan dengan keterangannya yang dinyatakan dalam Surat Permohonan Pembatalan SPPT/PBB (bukti P. 26) maka harus disimpulkan bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang yang didasarkan atas keterangan saksi Gunawan H. Mahdi di atas, adalah keliru karena bertentangan dengan bukti dan fakta yang terungkap dipersidangan, oleh karenanya cukup beralasan bagi Mahamah Agung untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tangerang a quo jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten a quo dan mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat;

15. Bahwa begitupun dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Tangerang tentang keterangan 7 (tujuh) orang saksi dari Penggugat pada halaman



62 dari putusan, yang menyatakan bahwa: "Dari keterangan saksi-saksi tersebut ternyata saksi-saksi tidak mengetahui siapa sesungguhnya pemilik tanah yang pernah mereka garap, karena saksi-saksi menyerahkan hasil sawah tersebut tidak saja kepada digul tetapi juga kepada Tompul.

16. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang dalam butir 9 di atas sangat bertentangan dengan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang tertera dalam putusan halaman 32 s.d. 41 yang secara jelas menerangkan bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Digul, mereka pernah menggarap tanah tersebut atas seizin Digul, Digul memiliki tanah tersebut berdasarkan Girik C. 137 dan belum pernah diperjualbelikan, Digul adalah tuan tanah di Tegal Angus dan Tanjung Pasir karena tanahnya sangat banyak, oleh karena itu cukup beralasan bagi Mahkamah Agung, untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten *a quo* dan menerima gugatan Para Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Para Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata bukti-bukti Para Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sebaliknya objek sengketa adalah milik Para Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang masing-masing atas nama Para Tergugat yang diperoleh berdasarkan jual-beli yang sah sehingga Para Tergugat dapat dinilai sebagai pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **HAGUS GUNAWAN**, 2. **ADE GUNAWAN**, 3. **ASMAT GUNAWAN**, 4. **HASIM GUNAWAN**, 5. **HANDA GUNAWAN**, 6. **W I N A H**, 7. Ahli Waris Pengganti Almarhum **GOW HASAN GUNAWAN** yang bernama **ARYANI HALIM** dan **D A V I D**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 31 Oktober 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn, dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn,

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Halaman 23 dari 24 hal.Put. Nomor 2501 K/Pdt/2016



Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003