



P U T U S A N
Nomor 900 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SRI HERAWATI ARIFIN, bertempat tinggal di Laguna Residence, Jalan Sosial Nomor 41, Daan Mogot Km. 1, Wijaya Kusuma, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Vicky Ch. Runtu, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Laguna Residence, Jalan Sosial Nomor 41, Daan Mogot Km. 1, Wijaya Kusuma, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

L a w a n :

1. **MUSLIH Bin HUSEN**, bertempat tinggal di Kampung Bunder RT. 009, RW. 002, Desa Bunder, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. H. Eggi Sudjana, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tanah Abang III Nomor 19 C-D, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2016;
2. **CAMAT SELAKU PPAT KECAMATAN PASAR KEMIS**, berkedudukan di Jalan Raya Pasar Kemis, Jatiuwung, Tangerang, Banten;
3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jalan Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor Simanjuntak, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berkantor di Jalan Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Penggugat, Tergugat II dan III/Pembanding, Terbanding II dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Blok Cengkulu, Desa Kotabumi karena pemekaran wilayah sekarang menjadi Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, di wilayah hukum setempat dikenal dengan Tanah Milik Adat Girik C, Kohir Nomor 1436 Persil 231. D.III atas nama Muslih Bin Husen (Penggugat) seluas $\pm 3,8$ ha (tiga koma delapan hektar), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Timurt : Tanah Hj. Rumsiah dan Hj. Komariah;
- Sebelah Selatan : Saluran air;
- Sebelah Barat : Tan Cin Yu;

Untuk selanjutnya disebut tanah sengketa;

2. Bahwa tanah sengketa sejak tahun 1958 hingga saat ini sudah tertulis dan tercatat atas nama Penggugat pada buku Letter C Desa Kotabumi, karena pemekaran wilayah sekarang menjadi Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, hingga sekarang kepemilikan tanah sengketa tersebut belum ada mutasi/perubahan dari jalan hingga ketinggian 3 meter di atas jalan;

Bahwa pada tahun 2011, Penggugat bermaksud meratakan tanah sengketa dengan cara menggali/mengupas tanah yang lebih tinggi agar rata semuanya dengan jalan, yang penggaliannya diperkirakan akan berlangsung selama ± 1 (satu) tahun;

3. Bahwa demikian pula dengan fisik tanah sengketa tersebut sejak tahun 1958 hingga saat ini berada dalam penguasaan Penggugat secara terus menerus tanpa terputus dan bentuk fisik tanah sengketa tersebut tidak ada bagian tanah yang lebih tinggi dari jalan hingga ketinggian 3 meter di atas jalan;

Halaman 2 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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

Bahwa pada tahun 2011, Penggugat bermaksud meratakan tanah sengketa dengan cara menggali/mengupas tanah yang lebih tinggi agar rata semuanya dengan jalan, yang penggaliannya diperkirakan akan berlangsung selama ± 1 (satu) tahun;

4. Bahwa belum ada 1 (satu) bulan Penggugat mengerjakan proses penggalian pemerataan tanahnya tersebut, tiba-tiba datang anggota Kepolisian Resort Tigaraksa yang memerintahkan agar Penggugat menghentikan pekerjaannya menggali dan meratakan tanah sengketa dengan alasan ada laporan dari Tergugat I yang mengaku sebagai pemilik tanah sengketa dengan menunjukkan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I;

5. Bahwa Tergugat I mengaku sebagai pemilik tanah sengketa dengan dalil telah membeli dari Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974 yang diterbitkan oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pasar Kemis (Tergugat II). Berdasarkan Akta tersebut terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I berdasarkan konvensi dan balik nama yang dilakukan/diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang (Tergugat III);

Bahwa berkaitan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I tersebut, Penggugat menyangkal dengan tegas dengan alasan sebagai berikut:

- 5.1. Bahwa Penggugat belum pernah menjual, memindahtangankan dan ataupun mengalihkan hak atas tanah Milik Adat Girik C, Kohir Nomor 1436, Persil 231. D.III atas nama Muslih Bin Husen (tanah sengketa) kepada siapapun terlebih khusus lagi kepada Tergugat I;
- 5.2. Bahwa Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum dalam bentuk apapun dan dengan siapapun mengenai tanah sengketa;
- 5.3. Bahwa Penggugat adalah orang yang tidak bisa membaca dan menulis (buta aksara/buta huruf) sehingga tidak bisa pula tanda tangan, sedangkan pada Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974 tersebut tertera tanda tangan Penggugat, sehingga dapat dipastikan tanda tangan dalam Akta Jual Beli tersebut merupakan hasil rekayasa yang sangat merugikan Penggugat;
- 5.4. Bahwa Penggugat belum pernah menghadap Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pasar Kemis untuk

Halaman 3 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Akta Jual Beli, bahkan Penggugat belum pernah kenal/bertemu dengan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pasar Kemis yang bernama Rachmat A.S., B.A., yang tertera dalam Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974 tersebut;

- 5.5. Bahwa berdasarkan pengetahuan/pengecekan Penggugat, sampai saat ini Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974 tanggal 9 April 1974 tersebut tidak pernah terdaftar di Kantor Camat/PPAT Kecamatan Pasar Kemis dan minuta akta tersebut sama sekali tidak ditemukan, maka semakin kuat dugaan jika Tergugat I telah merekayasa akta tersebut dengan bantuan oknum tertentu;
- 5.6. Bahwa seandainya Penggugat pernah kenal/bertemu dengan Tergugat I maka tentunya Tergugat I mengetahui bahwa Penggugat adalah orang yang buta huruf/buta aksara dan tidak bisa tanda tangan. Lagi pula jika benar Tergugat I telah membeli tanah sengketa dari Penggugat tentunya ada bukti berupa kuitansi tanda terima uang pembayaran atas tanah sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I. Namun hingga saat ini Tergugat I tidak pernah dapat menunjukkan/membuktikan kuitansi tersebut, malah mengelak dengan dalih pembayarannya melalui orang lain;
- 5.7. Bahwa seandainya benar Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pasar Kemis pada waktu itu (Rachmat A. S., B.A.) menandatangani Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974 tersebut jelas perbuatannya itu melawan hukum. Karena sesuai ketentuan hukum tentang jual beli tanah, pihak penjual dan pihak pembeli haruslah menghadap kepada PPAT yang bersangkutan. Bahwa dalam format akta jual belinya tegas-tegas tertulis telah menghadap kemudian akta jual beli itu dibacakan barulah pihak penjual menandatangani disusul oleh pihak pembeli, saksi-saksi dan terakhir oleh PPAT-nya;
- 5.8. Bahwa demikian pula dengan Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I setidaknya dalam melakukan pengukuran tanahnya seharusnya diketahui oleh pemilik asal (Penggugat) sebagai penunjuk batas-batasnya agar tidak terjadi kesalahan dalam menentukan batas-batas tanahnya. Namun kenyataannya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 151 Kotabumi atas nama Tergugat I tersebut khususnya pada bagian gambar ukur

Halaman 4 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali tidak ada cap jempol Penggugat, hal itu dikarenakan Penggugat tidak pernah mengetahui tanahnya telah diukur oleh Tergugat III untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I. Karenanya perbuatan Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

- 5.9. Bahwa Penggugat sendiri belum pernah mengajukan permohonan konversi atas tanahnya menjadi Sertifikat Hak Milik ataupun menyuruh/memberikan kuasa kepada orang lain untuk mengurus penerbitan sertifikat tanahnya. Sehingga konversi dan balik nama sertifikat ke atas nama Tergugat I jelas merupakan perbuatan melawan hukum. Seharusnya Tergugat III lebih hati-hati, setidaknya pada waktu pengukuran tanah dengan meminta persetujuan pemilik asal mengenai batas-batas tanahnya sekaligus menanyakan apakah benar pemilik asal (Penggugat) telah menjual tanahnya kepada Tergugat I;
6. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 5 tersebut di atas maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk:
 - 6.1. Membatalkan atau menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974 yang diterbitkan oleh Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pasar Kemis (Tergugat II);
 - 6.2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I sebagaimana uraian pada angka 5 tersebut di atas mengakibatkan kerugian pada Penggugat. Karena kegiatan Penggugat yang sedang meratakan tanah sengketa yang merupakan milik dari Penggugat terhenti. Padahal kegiatan Penggugat yang meratakan tanah tersebut dengan cara menggali/mengupas tanah yang lebih tinggi dan menjual tanah hasil kerukan tersebut mendatangkan hasil yang pada diasumsikan sebagai berikut:
 - Sebagian dari tanah milik Penggugat tersebut di atas seluas ± 2 ha (dua hektar) atau 20.000 m^2 (dua puluh ribu meter persegi) mempunyai ketinggian 2 (dua) meter sampai dengan 3 (tiga) meter di atas jalan atau rata-rata 2,5 m (dua setengah meter). Yang apabila tanah tersebut digali/dikupas akan menghasilkan tanah galian/kupasan sebanyak $(20.000 \text{ m}^2 \times \text{tinggi } 2,5 \text{ m}) = 50.000 \text{ m}^3$ (lima puluh ribu meter kubik). Untuk mengangkut tanah galian/kupasan sebanyak 50.000 m^3 (lima

Halaman 5 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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)



puluh ribu meter kubik) tersebut diperlukan sedikitnya 5.000 (lima ribu) kali diangkut dengan menggunakan mobil truk. Dengan asumsi setiap kali angkut berisi 10 m³ (sepuluh meter kubik) dengan harga jual Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dengan demikian Penggugat akan mendapatkan penghasilan kotor senilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Bahwa untuk biaya penggalian tersebut yaitu biaya-biaya bayar tenaga (kuli), sewa alat berat, sewa mobil truk dan biaya lainnya yaitu sebesar Rp500.000,00 (lima ratus rupiah) setiap truknya. Dengan demikian total biaya untuk menggali/mengupas tanah yang sebanyak 50.000 m³ (lima puluh ribu meter kubik) diperlukan biaya sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah). Dengan demikian Penggugat seharusnya mendapatkan penghasilan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dikurangi biaya sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah). Jadi penghasilan yang seharusnya Penggugat terima sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) jika tidak ada perbuatan dari Tergugat I tersebut;

8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang melaporkan Penggugat ke Polres Tigaraksa diikuti dengan tindakan Polres Tigaraksa yang melarang Penggugat meneruskan kegiatan penggalian/pengupasan tanah milik mengakibatkan Penggugat kehilangan pendapatan/penghasilan sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), oleh karena laporan Tergugat I tersebut didasarkan pada adanya Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974 yang diduga kuat hasil dari rekayasa maka menurut hukum Penggugat dapat menuntut ganti rugi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
9. Bahwa untuk mencegah Tergugat I agar tidak menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi untuk kepentingan pribadinya maka diperlukan adanya putusan provisi. Untuk itu Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang memerintahkan kepada Tergugat III memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu serta merta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karena dalam perkara ini timbul biaya, maka layak dan patut jika Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dibebani membayar biaya perkara tersebut:

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, selanjutnya Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat III memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di Blok Cengkudu, Desa Kotabumi karena pemekaran wilayah sekarang menjadi Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, di wilayah hukum setempat dikenal dengan tanah Milik Adat Girik C, Kohir Nomor 1436 Persil 231 D.III atas nama Muslih Bin Husen (Penggugat) seluas $\pm 3,8$ ha (tiga koma delapan hektar) dengan batas-batas tanah:
 - Sebalah Utara : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah Hj. Rumsiah dan Hj. Komariah;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tan Cin Yu;Adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Membatalkan atau menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974, yang diterbitkan oleh Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pasar Kemis (Tergugat II);
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Memerintahkan Tergugat III untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak di Blok Cengkudu, Desa Kotabumi karena pemekaran wilayah sekarang menjadi Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, di wilayah hukum setempat dikenal dengan tanah Milik Adat Girik C, Kohir Nomor 1436 Persil 231 D III atas nama Muslih Bin Husen (Penggugat);

Halaman 7 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik banding ataupun perlawanan;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*, yang mana apa yang digugat pernah diperkarakan;
 - Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa pernah diperkarakan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan putusan bersifat positif yaitu dalam Putusan Perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 (bukti P-1) *juncto* Putusan Perkara Nomor 3384 K/Pdt/2000 (bukti P-2) *juncto* Putusan Perkara Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. (bukti P-3) *juncto* Putusan Perkara Nomor 343/Pdt.G/PN Tng. (bukti P-4). Bahwa dalam perkara *in casu* Tergugat I dan Penggugat adalah pihak dalam perkara;
 - Bahwa pihak dalam perkara dan tanah objek sengketa adalah sama dengan perkara Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2006 (bukti P-1) *juncto* Putusan perkara Nomor 3384 K/Pdt/2000 (bukti P-2) *juncto* Putusan perkara Nomor 144/PDT/1999/PT BDG (bukti P-3) *juncto* Putusan perkara Nomor 343/Pdt.G/PN Tng. (bukti P-4) yaitu tanah yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang. Dalam perkara tersebut Tergugat I adalah pihak yang digugat yaitu sebagai Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding, sedangkan Penggugat dalam perkara tersebut adalah sebagai Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding;
3. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);
 - 3.1. Bahwa pihak yang digugat dalam perkara ini adalah:
 - a. Sri Herawati Arifin sebagai Tergugat I;
 - b. Camat selaku PPAT Kecamatan Pasar Kemis sebagai Tergugat II;
 - c. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat III;

Halaman 8 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam gugatan Penggugat dalil petitum poin 7 halaman 5, mendalilkan: "Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima juta rupiah)";
- Bahwa dalil petitum Penggugat poin 7 kabur (*obscuur libel*), karena pihak dalam perkara *a quo* terdapat 3 (tiga) pihak yang digugat (Tergugat), yang secara formil kerugian Penggugat harus ditanggung renteng oleh Para Tergugat;

3.2. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak jelas, luas tanah objek sengketa tidak disebutkan secara jelas luasnya oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat patut dikualifikasi sebagai gugatan kabur;

Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*, kabur (*obscuur libel*), oleh karena itu adalah sangat wajar dan sepantasnya mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo*, mengadili serta memutus perkara untuk menerima eksepsi Tergugat I, serta memutuskan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan atau N.O. (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam rekonvensi;
 2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I adalah pemilik yang sah secara hukum tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atau dahulu dikenal di Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang. Dasar kepemilikan Tergugat I adalah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 151, bukti P-5;
 3. Bahwa adapun kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974;
 4. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakui tanah objek sengketa adalah milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, sebagaimana dalil dalam Putusan perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006, bukti P-1, *juncto* Putusan perkara Nomor 3384 K/Pdt/2000, bukti P-2, *juncto* Putusan perkara Nomor 144/PDT/1999/PT BDG., bukti P-3, *juncto* Putusan perkara Nomor 343/Pdt.G/PN. Tng, bukti P-4;
- Bahwa adapun dalil Penggugat sebagai Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding poin 5 halaman 12 dalam Putusan perkara Nomor 343/Pdt.G/PN. Tng, bukti P-4, sebagai berikut.

Halaman 9 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



- "Bahwa Tergugat III s.d. VII adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah ex. Persil 231 yang berasal dari harta peninggalan almarhum Husen Bin Endeng (orang tua dari Para Tergugat) atas tanah yang terletak di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang yang telah dijual oleh Tergugat III Muslih dan Tergugat VI Ny. Rumsiah Kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin pada tanggal 9 April 1974 di hadapan Camat/PPAT Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang dengan disaksikan oleh para perangkat desa setempat";
- "Bahwa Husen Bin Endeng, ayah Tergugat III s.d. VII semasa hidup memiliki tanah tersebut hingga setelah almarhum Husen meninggal dunia tanah-tanah tersebut jatuh waris kepada Tergugat III s.d. Tergugat VII lalu dijual secara sah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin di hadapan Camat/PPAT Pasar Kemis, tanggal 9 April 1974... dst";

Bahwa Penggugat sebagai Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding pada halaman 13 dalam putusan perkara Nomor 343/Pdt.G/PN Tng., bukti P-4, mendalikan sebagai berikut:

- "Di samping jawaban tersebut di atas untuk kepentingan Tergugat III s.d. VII untuk melindungi hak-haknya yang sudah dijual belikan.... dst";

Bahwa Penggugat sebagai Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding dalam Rekonvensi poin 2 pada halaman 13 dalam putusan perkara Nomor 343/Pdt.G/PN. Tng, bukti P-4, mendalikan sebagai berikut:

- "Tanah milik almarhum Husen Bin Endeng orang tua dari Para Penggugat Rekonvensi III s.d. VII, yang telah dijualbelikan kepada Tergugat I Konvensi pada tahun 1974 dan sekarang tanah-tanah tersebut sepenuhnya dikuasai dan diduduki oleh Tergugat I Rekonvensi..... dst";

5. Bahwa tahun 2011 Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian di tanah objek sengketa disebabkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan menggali/mengupas tanah objek sengketa seluas ± 2 ha (dua hektar) dengan rincian sebagai berikut:

- Bahwa dengan luas ± 2 Ha/20.000 m³, ketinggian di atas jalan 2 s.d. 3 m² yang apabila tanah objek sengketa tersebut dijual dengan cara digali/dikupas akan menghasilkan sebanyak 20.000 m² x tinggi 2,5 m = 50.000 m³ (lima puluh ribu meter kubik), biaya angkut tanah galian/kupasan paling sedikit 5000 kali angkut menggunakan truk dengan asumsi setiap kali angkut berisi 10 m³ (sepuluh meter kubik) dengan harga jual sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Dengan



demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akan mendapatkan hasil kotor dari penjualan tanah galian/kupasan tersebut sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

- Bahwa biaya tenaga (kuli), sewa alat berat serta biaya lain-lainnya (biaya operasional) untuk setiap kali angkut sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), Rp500.000,00 x 5.000 kali angkut sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus ribu rupiah);
- Dengan demikian Tergugat I seharusnya mendapatkan penghasilan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dikurang biaya operasional sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) adalah sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah). Bahwa sebagaimana uraian tersebut di atas maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa sebagaimana uraian tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menggali/mengupas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, dengan menggali/mengupas di atas tanah yang bukan miliknya sendiri melainkan milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Mohon Yang Mulia Hakim menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa akibat kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk menghindari agar Putusan Pengadilan nantinya tidak sia-sia karena adanya dugaan kuat memindahtangankan hartanya sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga atas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di Kampung Bunder RT 09/02, Desa Bunder, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang;
8. Bahwa mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atau dahulu dikenal di Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa *a quo* menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974, bukti P-8;
10. Bahwa mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa *a quo* menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 151, bukti P-5 atas nama Sri Herawati Arifin;
11. Bahwa dengan secara tegas sekali pengakuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tanah objek sengketa telah dijual kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974, bukti P-8 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 151, bukti P-5 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka Girik C, Kohir Nomor 1436, Persil 231 D.III tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
12. Menghukum pihak-pihak lain yang memperoleh keuntungan dari tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atau dahulu dikenal di Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan tunduk terhadap putusan ini;
13. Bahwa biaya yang timbul dalam perkara, maka layak dan sepatutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya perkara;
Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *in casu* guna menjatuhkan putusan sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pemilik tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atau dahulu dikenal di Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang;
 4. Menyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974, tanggal 9 April 1974, bukti P-8;
 5. Menyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum Nomor 151 bukti P-5 atas nama Sri Herawati Arifin;

Halaman 12 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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

6. Menyatakan Girik C, Kohir Nomor 1436, Persil 231. D.III tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di Kampung Bunder RT 09/02, Desa bunder, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
9. Menghukum pihak-pihak lain yang memperoleh keuntungan dari tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atau dahulu dikenal di Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan tunduk terhadap putusan ini
10. Menyatakan putusan secara serta merta dan dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum bantahan/*verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa, mengadili secara memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Kompetensi Absolut;

- Bahwa maksud dan tujuan dari pengajuan perkara gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang merupakan kewenangan peradilan perdata, akan tetapi pada posita gugatan Penggugat halaman 3 dan 4 angka 5.8 dan angka 6.2 yang mendalilkan proses penerbitan sertifikat hak milik Nomor 151/Kotabumi yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Adapun pernyataan tersebut adalah membahas mengenai hal adanya suatu peristiwa hukum yang merupakan kewenangan dari Pengadilan

Halaman 13 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Tata Usaha Negara (*beschikking*), karena yang menjadi objek perkara ini adalah surat dari Pejabat Tata Usaha Negara dan sertifikat hak atas tanah yang dalam eksistensinya sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*), seperti yang dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009, hal ini dapat dicermati lebih konkrit dalam posita gugatan Penggugat yang mempersoalkan produk dari hasil Tata Administrasi Negara dan berwenang dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa dan mengadilinya;

- Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mengajukan gugatan yang berkenaan ataupun merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara, yang eksistensinya merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*beschikking*), seperti yang dimaksud dalam pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986, *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009. Sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat patut untuk ditolak, karena menyalahi ketentuan hukum acara persidangan yaitu merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha negara, maka oleh sebab itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah seyogyanya harus ditolak atau tidak dapat diterima, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menerima eksepsi yang diajukan Tergugat III mengenai kompetensi absolut tersebut;

2. Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas (*obscur libel*);

- a. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat halaman 2 pada angka 1, angka 2 dan angka 3, Penggugat mendalilkan yang pada intinya Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang tanah milik adat Girik C, Kohir Nomor 1436, Persil 231 D.III, yang terletak di Blok Cengkudu, Kelurahan Kutaja (dahulu Desa Kotabumi), Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang seluas $\pm 3,8$ ha (tiga koma delapan hektar) sejak tahun 1958 hingga saat ini sudah tertulis dan tercatat atas nama Penggugat, belum ada mutasi/perubahan dalam bentuk apapun, serta hingga saat ini berada dalam penguasaan Penggugat secara terus menerus tanpa terputus;
- b. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat pada halaman 2 sampai dengan halaman 4 pada angka 5 sampai dengan angka 6, Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalikkan yang pada intinya mempermasalahkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Tergugat I;

- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terdapat adanya pertentangan dalam *fundamentum petendi* yang menimbulkan tidak jelas/kabur pada dasar hukum (*rechtsgrond*) dari eksistensi keperdataan kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat. Karena yang dijadikan alasan Penggugat menggugat hak keperdataan kepemilikan dari objek tanah yang masih merasa milik Penggugat, akan tetapi berdasarkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi tercatat atas nama Tergugat I;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas karena terdapat adanya campur aduk posita gugatan Penggugat membuat tidak jelas atau kabur gugatan Penggugat. Di satu sisi Penggugat menguraikan mengenai kepemilikan sebidang tanah milik adat Girik C, Kohir Nomor 1436 Persil 231 D.III, yang terletak di Blok Cengkudu, Kelurahan Kutajaya (dahulu Desa Kotabumi), Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, sedangkan di sisi lain Penggugat mempermasalahkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh sebab itu sudilah kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini berkenan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam eksepsi tersebut, maka Tergugat III dengan ini mohon kiranya Majelis Hakim yang memutus dan memeriksa perkara ini, berkenan untuk menerima eksepsi Tergugat III dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Sela Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. tanggal 2 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat III tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng., tersebut;
3. Menanggukuhkan ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini hingga putusan akhir;

Halaman 15 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. tanggal 19 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebankan biaya-biaya yang timbul dalam konvensi kepada Penggugat Konvensi yang ditaksir sebesar Rp2.016.000,00 (dua juta enam belas ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
- Membebankan biaya-biaya yang timbul dalam perkara tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang ditaksir sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. tanggal 2 September 2014;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. tanggal 19 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Pembanding semula Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Blok Cengkudu, Desa Kotabumi karena pemekaran wilayah sekarang menjadi Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten

Halaman 16 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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

Tangerang. Tanah Milik Adat Girik C. Kohir Nomor 1436 Persil 231 D.III atas nama Muslih Bin Husen, luas kurang lebih 3,8 ha (tiga koma delapan hektar). Adapun batas-batasnya: sebelah Utara: Jalan Desa, sebelah Timur: tanah Hj. Rumsiah dan Hj. Komariah, sebelah Selatan: saluran air, sebelah Barat: Tan Cin Yu adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974 tanggal 9 April 1974 yang diterbitkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Pasar Kemis (Tergugat II);
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Sri Herawati Arifin tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menolak gugatan yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya-biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 15 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. enggugat/Pembanding pada tanggal 25 Januari 2016;
2. ergugat II/Terbanding II pada tanggal 18 Januari 2016;
3. ergugat III/Terbanding III pada tanggal 19 Januari 2016;

Halaman 17 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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)



Kemudian Termohon Kasasi I dahulu Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan atas memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 2 Februari 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 Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) pada prinsipnya setuju dengan Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama dalam perkara Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. tanggal 19 Maret 2015 dengan seluruh amarnya beserta pertimbangan hukumnya pada halaman 43-44 sebagai berikut:
 - “Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang menjadi fakta hukum tersebut telah ternyata bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah pernah terjadi suatu sengketa yang dahulu dengan Tjong Efendi dengan Penggugat dan Tergugat I sebagai Tergugat-Tergugat sekarang antara Penggugat dengan Tergugat I menyengketakan masalah atau persoalan yang sama yaitu tentang kepemilikan tanah di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang tersebut”;
 - “Menimbang bahwa persoalannya sekarang adalah apakah perkara ini *nebis in idem* seperti yang dikemukakan pihak Tergugat I, bahwa oleh karena permasalahan ini sudah diputus dalam persoalan yang sama yaitu tanah sengketa di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang”;
 - “Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka telah jelas bahwa putusan terhadap tanah yang menjadi objek perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, dimana pihak dalam perkara dan tanah objek yang dipersengketakan adalah sama sebagaimana dalam bukti-bukti berupa Putusan Perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 *juncto* Putusan Perkara Nomor 3384 K/Pdt/2000 *juncto* Putusan Perkara Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. *juncto* Putusan Perkara Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng....dst”;



Bawa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan seluruh Putusan Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015, karena Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua tidak teliti dalam melakukan pemeriksaan ulang atas perkara *a quo*, sehingga salah dalam penerapan hukumnya terkait bukti-bukti dalam fakta persidangan;

2. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 26 alinea 1 tentang tanggung renteng yang menerangkan sebagai berikut:

“... tepat bila Pembanding semula Penggugat hanya menuntut Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar ganti rugi”;

Bahwa tuntutan ganti rugi dalam perkara perdata yang Tergugat-nya lebih dari satu pihak, maka tuntutan ganti rugi harus dibebankan kepada Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng;

3. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 26 alinea 2 dan 4 yang menerangkan sebagai berikut:

“... Penggugat telah menyebutkan data objek tanah sengketa secara lengkap, termasuk telah pula menyebutkan luas objek tanah sengketa seluas 3,8 ha (tiga koma delapan hektar)”;

Bahwa faktanya luas tanah objek sengketa sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kutajaya seluas 37.485 m² (tiga puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi) karena sebelum Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) menjual tanah objek sengketa kepada Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) proses pengukuran ulang telah dilakukan oleh pihak Termohon Kasasi (Terbanding III/Tergugat III) sebagaimana gambar situasi Nomor 3877/1974, maka gugatan Termohon Kasasi I kabur (*obscur libel*);

4. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 27 alinea 1-3 yang pada intinya menerangkan sebagai berikut:

“Gugatan Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tidak berlaku asas *nebis in idem* karena alat bukti tertulis yang diajukan oleh Pemohon Kasasi



(Terbanding I/Tergugat I) yang berupa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap bersifat negatif”;

Bahwa putusan yang dimaksud adalah:

- Salinan Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007;
- Salinan Putusan Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004;
- Salinan Putusan Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999;
- Salinan Putusan Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998;

Bahwa tidak ada putusan bersifat negatif dalam Hukum Acara Perdata, menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika cetakan kesembilan 2009, pada halaman 876-877 sebagai berikut:

“Ditinjau dari segi sifatnya, terdapat beberapa jenis putusan yang dapat dijatuhkan hakim, yang terpenting di antaranya sebagai berikut”:

- a. Putusan *Deklaratoir*;
- b. Putusan *Constitutief*, dan;
- c. Putusan *Condemnatoir*;

5. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 27 alinea 4 s.d. halaman 29 alinea 3 yang pada intinya menerangkan:

- “Gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak berlaku asas *nebis in idem* karena objek perkara dalam Putusan Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998 adalah tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 1032, sedangkan objek gugatan perkara Nomor 226/Pdt.G/2014/PN. Tng adalah tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 1436”;
- “Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tidak pernah menjual tanah objek sengketa perkara *a quo* kepada Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I)”;

Bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I) mengajukan bukti surat tambahan (Bukti Tambahan-1 Pemohon kasasi) berupa Hak Milik Adat Girik C Nomor 1436 yang juga menjadi bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I. untuk dapat diperhatikan sehubungan dengan Girik C Nomor 1436 tepatnya pada bagian sub judul sawah kolom 5 (diberi tanda lingkaran warna merah oleh Pemohon Kasasi) terdapat keterangan: "Girik C Nomor 1436 tersebut berdasarkan dari Akta Jual Beli Girik C Nomor 1032", maka antara objek perkara dalam perkara *in casu* dengan perkara *a quo* adalah objek yang sama, karenanya asas *nebis in idem* sudah terpenuhi;

Bahwa terkait Termohon kasasi (Pembanding/Penggugat) tidak pernah merasa menjual tanah objek sengketa kepada Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I) adalah bohong. Bahwa pengakuannya sendiri dalam fakta persidangan perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998 sebagaimana dalil jawaban Penggugat/Pembanding saat ini Termohon Kasasi I pada poin 2 halaman 11 sehubungan dengan tanah objek sengketa sebagai berikut:

"Bahwa Tergugat III s.d. VII adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah ex. Persil 231 yang berasal dari harta peninggalan almarhum Husen Bin Endeng (orang tua dari Para Tergugat) atas tanah yang terletak di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang yang telah dijual oleh Tergugat III Muslih dan Tergugat VI Ny. Rumsiyah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin pada tanggal 9 April 1974 di hadapan Camat/PPAT Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang dengan disaksikan oleh para perangkat desa setempat";

Poin 5 halaman 12:

"Bahwa Husen Bin Endeng, ayah Tergugat III s.d. VI semasa hidup memiliki tanah tersebut hingga setelah Alm. Husen meninggal dunia tanah-tanah tersebut jatuh waris kepada Tergugat III s.d. Tergugat VII lalu dijual secara sah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin di hadapan Camat/PPAT Pasar Kemis Tanggal 9 April 1974dst.";

Poin 2 pada halaman 13:

".... tanah milik almarhum Husen Bin Endeng orang tua dari Para Penggugat Rekonvensi III s.d. VII, yang telah dijualbelikan kepada Tergugat I Konvensi pada tahun 1974 dan sekarang tanah-tanah tersebut sepenuhnya dikuasai dan diduduki oleh Tergugat I Rekonvensidst.";

- Bahwa Tergugat III dalam perkara *in casu* adalah Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) dalam perkara *a quo*;

Halaman 21 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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

- Bahwa Tergugat I dalam perkara *in casu* adalah Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I) dalam perkara *a quo*;

Bahwa pengakuan dalam fakta persidangan perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998, Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) telah mengakui bahwa tanah objek perkara adalah milik Sri Herawati Arifin (Terbanding I/Tergugat I) apalagi dilakukan secara tertulis, pada prinsipnya merupakan bukti yang sempurna (*volledijk bewijs*) dan/atau merupakan *animus rem sibi habendi*;

Bahwa selain pengakuan dalam fakta persidangan-persidangan merupakan bukti yang sempurna, adikandung dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi I yang bernama Syarifudin Husen juga dihadirkan olehnya sebagai saksi dalam perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998, yang tentunya pada saat setiap saksi yang dihadirkan di muka persidangan, yang bersangkutan harus memperlihatkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan menyerahkan fotokopinya, maka dalil yang dipakai dalam perkara *a quo* oleh Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) adalah bohong besar;

Bahwa sangat jelas Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua tidak teliti dalam memeriksa terkait fakta hukumnya sehingga salah dalam penerapan hukumnya;

6. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam Perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 30 alinea 2 yang pada intinya menerangkan:

"Substansi gugatan Penggugat/Pembanding belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama";

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama telah memeriksa substansi gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. tanggal 19 Maret 2015 bagian pertimbangan hukumnya pada halaman 44 alinea pertama dan alinea kedua:

"Menimbang bahwa persoalannya sekarang adalah apakah ini *nebis in idem* seperti yang dikemukakan pihak Tergugat I, bahwa oleh karena

Halaman 22 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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)



permasalahan ini sudah diputus dalam persoalan yang sama yaitu tanah sengketa di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang”;

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka telah jelas bahwa putusan terhadap yang menjadi objek perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, di mana pihak dalam perkara dan tanah objek yang dipersengketakan adalah sama dst....”;

7. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam Perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 30 Nomor 2 yang pada intinya menerangkan:

“Proses jual beli yang mana Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah objek sengketa maka terlihat perkara ini tidak *nebis in idem* dan Penggugat tidak bisa melakukan tanda tangan karena buta huruf”;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua tidak memeriksa keseluruhan fakta hukumnya, yang mana hanya mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi I, tanpa mempertimbangkan dalil-dalil sangkalan dari pihak Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi yang telah menjadi fakta hukum yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa sebagaimana dalil jawaban dalam perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998, Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) pada poin 2 halaman 11 mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa Tergugat III s.d. VII adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah ex. Persil 231 yang berasal dari harta peninggalan almarhum Husen Bin Endeng (orang tua dari Para Tergugat) atas tanah yang terletak di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang yang telah dijual oleh Tergugat III Muslih dan Tergugat VI Ny. Rumsiyah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin pada tanggal 9 April 1974 di hadapan Camat/PPAT Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang dengan disaksikan oleh para perangkat desa setempat”;

Poin 5 halaman 12:

“Bahwa Husen Bin Endeng, ayah Tergugat III s.d. VI semasa hidup memiliki tanah tersebut hingga setelah Alm. Husen meninggal dunia tanah-tanah

Halaman 23 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut jatuh waris kepada Tergugat III s.d. Tergugat VII lalu dijual secara sah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin di hadapan Camat/PPAT Pasar Kemis Tanggal 9 April 1974....dst.;

Poin 2 pada halaman 13:

"... Tanah milik almarhum Husen Bin Endeng orang tua dari Para Penggugat Rekonvensi III s.d. VII , yang telah dijualbelikan kepada Tergugat I Konvensi pada tahun 1974 dan sekarang tanah-tanah tersebut sepenuhnya dikuasai dan diduduki oleh Tergugat I Rekonvensidst.";

- Bahwa Tergugat III dalam perkara *in casu* adalah Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Tergugat I dalam perkara *in casu* adalah Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I) dalam perkara *a quo*;

Bahwa pengakuan dalam fakta persidangan dalam perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998, Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) telah mengakui bahwa tanah objek perkara adalah milik Sri Herawati Arifin (Terbanding I/Tergugat I) apalagi dilakukan secara tertulis, pada prinsipnya merupakan bukti yang sempurna (*volledijk bewijs*) dan/atau merupakan *animus rem sibi habendi*;

Bahwa selain bukti pengakuan tersebut, Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I) juga mengajukan bukti tertulis berupa surat pernyataan utang piutang tanggal 11 Juni 1973 antara Saleh Bin Husen dengan Dudung, yang mana Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) menandatangani surat tersebut sebagai saksi, dan tanda tangan Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tersebut sama persis dengan tanda tangan yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 55/12/I/1974 tanggal 9 April 1974 (vide Daftar Bukti Tambahan Tergugat I bukti T1-9);

Bahwa Pemohon Kasasi juga mengajukan bukti surat tambahan (terlampir) berupa:

- a. Keterangan Notaris/PPAT Bambang Haryanto, S.H., Nomor 153/N/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 (fotokopi dari asli). (Bukti Tambahan-2 Pemohon Kasasi);
- b. Surat Keterangan Waris Nomor 25/17.G/I.12/1981 mendiang Husen Bin Endeng yang telah diberi Cap pada Kantor Notaris Bambang Haryanto, S.H., Notaris di Indramayu (Bukti Tambahan-3 Pemohon Kasasi);

Halaman 24 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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)



c. Surat Kuasa tanggal 29 Januari 1992 yang telah diberi cap pada Kantor Notaris Ny. Hamida Abdurachman, S.H., Notaris di Tangerang (fotokopi dari asli) (Bukti Tambahan-4 Pemohon Kasasi);

Bahwa bukti-bukti tersebut membuktikan Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) tidak bisa melakukan tanda tangan pada Surat Keterangan Waris Nomor 25/17.G/I.12/1981 dan Surat Kuasa tanggal 29 Januari 1992, dan kedua surat-surat tersebut dilegalisir oleh Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat);

Bahwa menurut keterangan Notaris-Notaris tersebut, pada saat Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) melakukan legalisir surat-surat tersebut, yang bersangkutan membawa dan memperlihatkan surat-surat aslinya;

8. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 30 nomor 3 yang pada intinya menerangkan:

“Terbanding I semula Tergugat I tidak dapat menunjukkan kuitansi pelunasan atas jual beli tanah objek sengketa”;

Bahwa kuitansi tidak perlu lagi sepanjang bukti peralihan hak yang berupa Akta Jual Beli Nomor 55/12/I/1974 tanggal 9 April 1974 sudah ada;

9. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam Perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 32-33 yang pada intinya menerangkan:

“Pembanding semula Penggugat mendalilkan kepemilikan atas tanah objek sengketa berdasarkan fotokopi Girik C.1436 Persil 231 D.III (fakta persidangan)”;

Bahwa Undang Undang Nomor 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah menjelaskan tentang hak milik, sebagaimana tertuang dalam pasal 20 yang berbunyi sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.... dst”;

Bahwa “terkuat” menunjukkan bahwa kedudukan hak itu paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya karena terdaftar dan pemilik hak diberi tanda bukti hak berupa sertifikat;

Bahwa alas hak atas tanah yang berupa fotokopi tidak berkualitas sebagai bukti dan atau tidak memiliki nilai pembuktian menurut Hukum Acara Perdata, dibanding dengan alas hak yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Terbanding I/Tergugat I) yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974 tanggal 9 April 1974, maka fakta hukum telah membuktikan bahwa Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) tidak memiliki *legal standing* atas kepemilikan tanah objek perkara;

Putusan MA Nomor 3609 K/Pdt/1985:

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

Sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam Putusan MA Nomor 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka *fotokopi* dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata, vide Pasal 1888 KUHPerdata:

“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;

10. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN., tanggal 16 November 2015 pada halaman 33 alinea 1 halaman 35 alinea 3 yang pada intinya menerangkan:

“Pembanding semula Penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli, dan membuktikan bahwa ia selalu membubuhkan cap jempol sebagai pengganti tanda tangan karena buta huruf”;

Bahwa dalil tersebut bohong, karena pada fakta persidangan telah terbukti bahwa Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) tidak buta aksara/buta huruf, karena Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) pernah menjadi saksi sebagaimana bukti tertulis berupa surat pernyataan utang piutang tanggal 11 Juni 1973 antara Saleh Bin Husen dengan Dudung, yang mana Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) menandatangani surat tersebut, dan tanda tangan Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tersebut sama dengan tanda tangan yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974 tanggal 9 April 1974 (vide Daftar Bukti Tambahan Tergugat I; bukti T1-9);

Bahwa Pemohon Kasasi juga mengajukan bukti surat tambahan (terlampir) berupa:

Halaman 26 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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

- a. Keterangan Notaris/PPAT Bambang Haryanto, S.H., Nomor 153/N/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 (fotokopi dari asli) (Bukti Tambahan-2 Pemohon Kasasi);
- b. Surat Keterangan Waris Nomor 25/17.G/I.12/1981 mendiang Husen Bin Endeng yang telah diberi cap pada Kantor Notaris Bambang Haryanto, S.H., Notaris di Indramayu (fotokopi dari fotokopi) (Bukti Tambahan-3 Pemohon Kasasi);
- c. Surat Kuasa tanggal 29 Januari 1992 yang telah diberi cap pada Kantor Notaris Ny. Hamida Abdurachman, S.H., Notaris di Tangerang (fotokopi dari asli) (Bukti Tambahan-4 Pemohon Kasasi);

Bahwa bukti-bukti tersebut membuktikan Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) tidak buta huruf karena bisa melakukan tanda tangan pada Surat Keterangan Waris Nomor 25/17.G/I.12/1981 dan Surat Kuasa tanggal 29 Januari 1992, dan kedua surat-surat tersebut dilegalisir oleh Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat);

Bahwa menurut keterangan Notaris-Notaris tersebut, pada saat Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) melakukan legalisir surat-surat tersebut, yang bersangkutan membawa dan memperlihatkan surat-surat aslinya;

Bahwa keterangan saksi Terbanding I/Tergugat I Uding Syarifudin sebagaimana putusan perkara *a quo* halaman 36, keempat, Pembanding/Penggugat adalah orang yang tidak buta aksara/buta huruf, karena saksi Uding Syarifudin pernah melihat Pembanding/Penggugat bisa baca tulis;

11. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 35 alinea 4-halaman 36 alinea 3 yang pada intinya menerangkan:

“Membuktikan ketidakbenaran adanya jual beli adalah bersifat negatif dan dalam perkara Nomor 343/Pdt.G/PN Tng. tersebut tidak menimbulkan hak bagi Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi”;

Bahwa barang siapa yang mendalilkan suatu ketidakbenaran, maka harus membuktikan ketidakbenaran dimaksud, hal ini sesuai dengan Pasal 1865 KUHPerdara;

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Halaman 27 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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

Bahwa bagaimana mungkin dalam perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998 tersebut tidak menimbulkan hak bagi Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi, fakta persidangan telah jelas, Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) telah mengakui menjual tanah objek perkara kepada Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I):

Poin 2 halaman 11:

“Bahwa Tergugat III s.d. VII adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah ex. Persil 231 yang berasal dari harta peninggalan almarhum Husen Bin Endeng (orang tua dari Para Tergugat) atas tanah yang terletak di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang yang telah dijual oleh Tergugat III Muslih dan Tergugat VI Ny. Rumsiyah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin pada tanggal 9 April 1974 di hadapan Camat/PPAT Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang dengan disaksikan oleh para perangkat Desa setempat”;

Poin 5 halaman 12:

“Bahwa Husen Bin Endeng, ayah Tergugat III s.d. VI semasa hidup memiliki tanah tersebut hingga setelah Alm. Husen meninggal dunia tanah-tanah tersebut jatuh waris kepada Tergugat III s.d. Tergugat VII lalu dijual secara sah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin di hadapan Camat/PPAT Pasar Kemis Tanggal 9 April 1974....dst.;

Poin 2 pada halaman 13:

“ ... Tanah milik almarhum Husen Bin Endeng orang tua dari Para Penggugat Rekonvensi III s.d. VII , yang telah dijualbelikan kepada Tergugat I Konvensi pada tahun 1974 dan sekarang tanah-tanah tersebut sepenuhnya dikuasai dan diduduki oleh Tergugat I Rekonvensi....dst.”;

- Bahwa Tergugat III dalam perkara *in casu* adalah Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Tergugat I dalam perkara *in casu* adalah Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I) dalam perkara *a quo*;

Bahwa pengakuan dalam fakta persidangan yang dilakukan secara tertulis, pada prinsipnya merupakan bukti yang sempurna (*volledijk bewijs*) dan/atau merupakan “*animus rem sibi habendi*”;

Bahwa membantah dengan tidak pernah memberikan kuasa dalam perkara *in casu* tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi;

Halaman 28 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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)



Bahwa pada perkara *in casu* adik kandung Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi I yang bernama Syarifudin Husen dijadikan sebagai saksi oleh Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat), yang mana ketika setiap orang dihadirkan sebagai saksi di persidangan, yang bersangkutan harus memperlihatkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan menyerahkan fotokopinya, maka bantahan terkait tidak pernah memberi kuasa dalam perkara *in casu* telah terbantahkan sebagaimana fakta hukum ini;

12. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 37 alinea 1-3 yang pada intinya menerangkan:

“Muslih bisa membaca dan menulis hanyalah diterangkan oleh Saksi Uding Syaripudin seorang diri tanpa didukung alat bukti lain dan Terbanding I/Tergugat I tidak dapat membuktikan peristiwa jual beli objek tanah sengketa”;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua tidak teliti dalam memeriksa keseluruhan fakta, bukti surat yang dihadirkan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak dipertimbangkan, yaitu bukti surat yang dihadirkan dalam perkara Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. yang diberi tanda bukti T.1-9 yaitu berupa Surat Pernyataan tanggal 11 Juni 1973 tentang utang piutang antara Saleh Bin Husen dengan Dudung, yang mana Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) menjadi saksi dan bertanda tangan dalam surat pernyataan tersebut dan tanda tangan Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) sama dengan tanda tangan yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 55/12/II/1974 tanggal 9 April 1974 (vide Daftar Bukti Tambahan Tergugat I; bukti T1-9);

Bahwa Pemohon Kasasi juga mengajukan bukti surat tambahan (terlampir) berupa:

- Keterangan Notaris/PPAT Bambang Haryanto, S.H., Nomor 153/N/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 (fotokopi dari asli) (Bukti Tambahan-2 Pemohon Kasasi);
- Surat Keterangan Waris Nomor 25/17.G/I.12/1981 mendiang Husen Bin Endeng yang telah diberi cap pada Kantor Notaris Bambang Haryanto, S.H., Notaris di Indramayu (fotokopi dari fotokopi) (Bukti Tambahan-3 Pemohon Kasasi);



c. Surat Kuasa tanggal 29 Januari 1992 yang telah diberi cap pada Kantor Notaris Ny. Hamida Abdurachman, S.H., Notaris di Tangerang fotokopi dari asli) (Bukti Tambahan-4 Pemohon Kasasi);

Bahwa bukti-bukti tersebut membuktikan Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) tidak buta huruf karena bisa melakukan tanda tangan pada Surat Keterangan Waris Nomor 25/17.G/I.12/1981 dan Surat Kuasa tanggal 29 Januari 1992, dan kedua surat-surat tersebut dilegalisir oleh Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat);

Bahwa menurut keterangan Notaris-Notaris tersebut, pada saat Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) melakukan legalisir surat-surat tersebut, yang bersangkutan membawa dan memperlihatkan surat-surat aslinya;

13. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Terbanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua dalam perkara Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 pada halaman 37 alinea 4 s.d. halaman 39 alinea 1 yang pada intinya menerangkan:

“Bukti yang bersifat mengikat dari akta jual beli tersebut menjadi gugur karena tanah objek sengketa belum pernah dipindahtangankan atau dialihkan oleh Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat);”

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat kedua salah, faktanya, proses peralihan hak atas tanah objek sengketa telah terjadi dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 55/12/I/1974, tanggal 9 April 1974 yang diperkuat pengakuannya yang sudah menjadi fakta di persidangan, yaitu pengakuan dalam perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998 sebagai berikut:

Poin 5 halaman 11:

“Bahwa Tergugat III s.d. VII adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah ex. Persil 231 yang berasal dari harta peninggalan almarhum Husen Bin Endeng (orang tua dari Para Tergugat) atas tanah yang terletak di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang yang telah dijual oleh Tergugat III Muslih dan Tergugat VI Ny. Rumsiyah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin pada tanggal 9 April 1974 di hadapan Camat/PPAT Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang dengan disaksikan oleh para perangkat desa setempat”;

Poin 5 halaman 12:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa Husen Bin Endeng, ayah Tergugat III s.d. VI semasa hidup memiliki tanah tersebut hingga setelah Alm. Husen meninggal dunia tanah-tanah tersebut jatuh waris kepada Tergugat III s.d. Tergugat VII lalu dijual secara sah kepada Tergugat I Ny. Sri Herawati Arifin di hadapan Camat/PPAT Pasar Kemis Tanggal 9 April 1974....dst.;

Poin 2 pada halaman 13:

“ ... Tanah milik almarhum Husen Bin Endeng orang tua dari Para Penggugat Rekonvensi III s.d. VII, yang telah dijualbelikan kepada Tergugat I Konvensi pada tahun 1974 dan sekarang tanah-tanah tersebut sepenuhnya dikuasai dan diduduki oleh Tergugat I Rekonvensidst.”;

- Bahwa Tergugat III dalam perkara *in casu* adalah Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Tergugat I dalam perkara *in casu* adalah Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I) dalam perkara *a quo*;

Bahwa pengakuan dalam fakta persidangan yang dilakukan secara tertulis, pada prinsipnya merupakan bukti yang sempurna (*volledijk bewijs*) dan/atau merupakan *animus rem sibi habendi*;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas pokok permasalahan dan duduk perkara atas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:

1. Bahwa objek tanah terperkara yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atau dahulu dikenal di Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang (Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi) adalah milik Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 55/12/I/1974, tanggal 9 April 1974;
Bahwa Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) mengklaim kepemilikan tanah objek sengketa hanya berdasarkan fotokopi Girik C Nomor 1436 Persil 231;
2. Bahwa objek perkara dalam perkara *a quo* dengan perkara Nomor 215 PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998, adalah objek yang sama, maka gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi terbukti *nebis in idem*;

Bahwa dalam perkara *a quo*, Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kutajaya berasal dari Konversi Girik C Nomor 1436 Persil 231, dan Girik inilah yang dijadikan dasar klaim secara sepihak oleh Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat), namun hanya dapat mengajukan bukti berupa fotokopi. Dalam perkara Nomor 215

Halaman 31 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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

PK/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 *juncto* Nomor 3384 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 *juncto* Nomor 144/PDT/1999/PT BDG. tanggal 23 Agustus 1999 *juncto* Nomor 343/Pdt.G/1997/PN Tng. tanggal 24 April 1998, objek perkaranya adalah Girik C Nomor 1032 Persil 231;

Bahwa fakta hukumnya terlihat dari fotokopi Girik C Nomor 1436 Persil 231 (Bukti Tambahan-1 Pemohon Kasasi) pada sub judul sawah kolom 5 yang diberi tanda lingkaran warna merah oleh Pemohon Kasasi (Terbanding I/Tergugat I), menerangkan asal usul Girik C Nomor 1436 Persil 231 adalah dari Girik C Nomor 1032 Persil 231 berdasarkan jual beli;

3. Bahwa Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) telah terbukti memakai dalil bohong terkait tidak bisa melakukan tanda tangan karena buta huruf, faktanya:
 - a. Surat Pernyataan Utang Piutang tanggal 11 Juni 1973 antara Saleh Bin Husen dengan Dudung, yang mana Termohon Kasasi I (Pembanding/Penggugat) melakukan tanda tangan pada surat tersebut (vide bukti T.1-9);
 - b. Keterangan Notaris/PPAT Bambang Haryanto, S.H., Nomor 153/N/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 (Bukti Tambahan-2 Pemohon Kasasi);
 - c. Surat Keterangan Waris Nomor 25/17.G/I.12/1981 mendiang Husen Bin Endeng yang telah diberi cap pada Kantor Notaris Bambang Haryanto, S.H., Notaris di Indramayu (Bukti Tambahan-3 Pemohon Kasasi);
 - d. Surat Kuasa tanggal 29 Januari 1992 yang telah diberi cap pada Kantor Notaris Ny. Hamida Abdurachman, S.H., Notaris di Tangerang (Bukti Tambahan-4 Pemohon Kasasi);

Bahwa bukti-bukti tersebut membuktikan Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tidak buta huruf karena bisa melakukan tanda tangan;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi ke-1 sampai dengan ke-3 tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi untuk membuktikan adanya jual beli atas objek sengketa antara Penggugat Konvensi (penjual) dan Tergugat I Konvensi (pembeli) adalah akta autentik berupa Akta Jual Beli Nomor 55/12/I/1974 tanggal 9 April 1974 yang berfungsi sebagai bukti pembayaran jual beli objek sengketa. Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Desa Kotabumi atas nama Tergugat I Konvensi atas dasar Akta Jual Beli tersebut adalah sah;

Halaman 32 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016

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)



Bahwa oleh karena itu, maka pembebanan pembuktian mengenai kebenaran peristiwa jual beli dalam perkara *a quo* harusnya ditujukan kepada pihak yang membantah yaitu Penggugat Konvensi bukan kepada Tergugat I Konvensi sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten;

Bahwa selain itu, Pengadilan Tinggi Banten telah menerima tambahan bukti baru yang diajukan oleh Penggugat Konvensi serta mendasarkan putusannya pada bukti-bukti tersebut, padahal bukti-bukti tersebut tidak diketahui oleh pihak Tergugat Konvensi, sehingga Pengadilan Tinggi Banten telah melanggar asas *audi et alteram partem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SRI HERAWATI ARIFIN tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. tanggal 19 Maret 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SRI HERAWATI ARIFIN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 82/PDT/2015/PT BTN. tanggal 16 November 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 226/Pdt.G/2014/PN Tng. tanggal 19 Maret 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 33 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
 2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pemilik tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atau dahulu dikenal di Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang;
 4. Menyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 55/12/1/1974 tanggal 9 April 1974 (bukti P-8);
 5. Menyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 151 (bukti P-5) atas nama Sri Herawati Arifin;
 6. Menyatakan Girik C, Kohir Nomor 1436, Persil 231. D.III tidak mempunyai kekuatan hukum;
 7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan pihak-pihak lain yang memperoleh keuntungan dari tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang atau dahulu dikenal di Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan tunduk terhadap putusan ini;
 8. Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Penggugat, Tergugat II dan III/Pembanding, Terbanding II dan III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 Juli 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Halaman 34 dari 35 hal. Put. Nomor 900 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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