



PUTUSAN
Nomor 814 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ABAS MUSIN**, bertempat tinggal di Kampung Bulak, RT 003, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
2. **SALAWIDJAJA**, bertempat tinggal di Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
3. **AMI**, bertempat tinggal di Jalan Pembangunan I Dalam, Nomor 42, RT 006, RW 001, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
4. **ARSIH**, bertempat tinggal di Jalan Hidup Baru, Kampung Dukuh, RT 007, RW 001, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
5. **KARSIYAH KARDI**, bertempat tinggal di Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
6. **SUMARIYAM**, bertempat tinggal di Perum Mutiara Bekasi Jaya, Blok D-1, Nomor 11, RT 002, RW 007, Kelurahan Sindangmulya, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi;
7. **RITA SAHARA**, bertempat tinggal di Kampung Gunung, RT 003, RW 016, Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
8. **SAKILAH**, bertempat tinggal di Kampung Serua, RT 007, RW 002, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 814 K/Pdt/2023



9. **M. SAIBIH**, bertempat tinggal di Kampung Cilalung, RT 004, RW 005, Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
10. **USMAN SUSILO MUKSIN**, bertempat tinggal di Kampung Bulak, RT 001, RW 009, Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan;
11. **FATIMAH**, bertempat tinggal di Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Agung Laksana, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Fatahillah, beralamat di Belleza BSA, 1st Floor, Unit 106, Jalan Letjen Soepeno, RT 004, RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2022;
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n:

Drs. BUDI SARWONO, bertempat tinggal di Jalan H. Abdul Gani, Nomor 146, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agustian Effendi, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Effendi & Rekan, beralamat di Ruko Ventura, Jalan Gunung Panderman, Blok A, Nomor 9, Lippo Cikarang, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2022;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n:

1. **USUP KENTOL**, bertempat tinggal di Jalan Gandasasmita, Nomor 92, Kampung Bulak, RT 05, RW 09, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 814 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **BENAH KENTOL**, bertempat tinggal di Jalan Gandasasmita, Nomor 94, Kampung Bulak, RT 05, RW 09, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
3. **NURIAH KENTOL**, bertempat tinggal di Kampung Bulak, Nomor 24, RT 03, RW 01, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
4. **MAHMUD KENTOL**, bertempat tinggal di Jalan Sahlan, Nomor 33, Kampung Bulak, RT 05, RW 09, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
5. **AMINAH KENTOL**, bertempat tinggal di Jalan Sahlan, Nomor 33, Kampung Bulak, RT 05, RW 09, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
6. **KEPALA KELURAHAN (LURAH) SERUA**, berkedudukan di Kantor Kelurahan Serua, Jalan Serua Raya, Nomor 1, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
7. **KEPALA KECAMATAN (CAMAT) CIPUTAT**, berkedudukan di Kantor Kecamatan Ciputat, Jalan Cendrawasih Raya, Nomor 1, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;

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

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 814 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tanah yang terletak di Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Buku C Nomor 393/Kelurahan Serua, luas 4.444 m², atas nama Musin bin Minan tertulis "Musim bin Minan" adalah milik Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membongkar rumah kontrakan sebanyak 13 unit yang terletak di tanah milik Para Penggugat yaitu Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat segera setelah putusan dibacakan yaitu kerugian materiil sebesar Rp5.051.400.000,00 (lima miliar lima puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat VI untuk mencatat kepemilikan tanah Para Penggugat yaitu tanah yang terletak Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Buku C Nomor 393/Kelurahan Serua, luas 4.444 m², atas nama Musin bin Minan tertulis "Musim bin Minan";
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi tentang surat kuasa khusus Para Penggugat tidak sah;
2. Eksepsi tentang kompetensi absolut;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 814 K/Pdt/2023

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)



3. Eksepsi gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
4. Eksepsi gugatan Para Penggugat *error in objecto*;
5. Eksepsi gugatan Para Penggugat *error in persona* dan *error in objecto*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Eksepsi Tentang Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tidak sah;
2. Eksepsi kompetensi absolut;
3. Eksepsi gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
 - a. Gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan kedudukan dan atau hubungan hukum antara Para Penggugat dengan almarhum Musin Bin Minan;
 - b. Gugatan Para Penggugat kurang pihak;
 - c. Gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek sengketa;
4. Eksepsi gugatan Para Penggugat *error in objecto*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 915/Pdt.G/2020/PN Tng., tanggal 20 April 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan memutus perkara Nomor 915/Pdt.G/2020/PN Tng;
2. Menyatakan seluruh eksepsi yang lain dari Tergugat dan Para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp6.405.000,00 (enam juta empat ratus lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 123/PDT/2022/PT BTN., tanggal 2 Juni 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan



kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 6 Juli 2022, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juli 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 915/Pdt.G/2020/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 29 Juli 2022;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 29 Juli 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dan memori kasasi Para Pemohon Kasasi dahulunya Para Pembanding dahulunya Para Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 915/Pdt.G/2020/PN Tng *juncto* Nomor 123/PDT/2022/PT BTN;

Dan mengadakan sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tanah yang terletak di Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Buku C Nomor 393/Kelurahan Serua, luas 4.444 m², atas nama Musin bin Minan tertulis "Musim bin Minan" adalah milik Para Pemohon Kasasi;
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membongkar rumah kontrakan yang terletak di tanah milik Para Pemohon Kasasi yaitu Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 814 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Turut Termohon Kasasi VI untuk mencatat kepemilikan tanah Para Pemohon Kasasi yaitu tanah yang terletak Kampung Bulak, RT 005, RW 009, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Buku C Nomor 393/Kelurahan Serua luas 4.444 m² atas nama Musin bin Minan tertulis "Musim bin Minan";
6. Menghukum Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi IV, Turut Termohon Kasasi V, Turut Termohon Kasasi VI, Turut Termohon Kasasi VII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Agustus 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 29 Juli 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Agustus 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikan atas objek sengketa, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat yang dibeli dari ahli waris Kentol bin Nuin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 590/955 JB/KEC-CPT/1994, tanggal 20 April 1994 dari PPAT antara Jami Jabil selaku penjual dan Tergugat sebagai pembeli, serta saksi-saksi Kepala Desa dan Sekretaris Desa Sarua, maka jual beli dan peralihan objek sengketa adalah sah;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 814 K/Pdt/2023

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)



Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang harus diperbaiki sepanjang mengenai amar putusan *Judex Facti* Dalam Eksepsi dengan menghilangkan poin ke-1 dan perbaikan redaksional poin ke-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ABAS MUSIN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

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

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

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **ABAS MUSIN**, 2. **SALAWIDJAJA**, 3. **AMI**, 4. **ARSIH**, 5. **KARSIYAH KARDI**, 6. **SUMARIYAM**, 7. **RITA SAHARA**, 8. **SAKILAH**, 9. **M. SAIBIH**, 10. **USMAN SUSILO MUKSIN** dan 11. **FATIMAH** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 123/PDT/2022/PT BTN., tanggal 2 Juni 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 915/Pdt.G/2020/PN Tng., tanggal 20 April 2021, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 814 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Mei 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M. dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., 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 oleh Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 814 K/Pdt/2023