



PUTUSAN
Nomor 3623 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **JAENI bin MAHMUD**, bertempat tinggal di Kelurahan Margasari, RT 004, RW 05, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, bertindak untuk diri sendiri dan atas nama saudara-saudara kandung lainnya, yaitu 1. **RAHMAT bin MAHMUD** dan 2. **UDI MAHYUDI bin MAHMUD**, yang kesemuanya adalah selaku anak kandung/ahli waris dari almarhum Mahmud bin Mawi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2017;
2. **NATA bin NAHIR**, bertempat tinggal di Kelurahan Pakojan, RT 003, RW 04, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan atas nama saudara-saudara kandung lainnya, yaitu 1. **NARI bin NAHIR** 2. **Hj. NATI binti NAHIR**, 3. **IMRONI bin NAHIR** dan 4. **AREF binti NAHIR**, yang kesemuanya adalah anak kandung/ahli waris dari almarhumah Asma binti Mawi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2017;
3. **MELA binti MAWI**, bertempat tinggal di Cipete, RT 003, RW 03, Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;
4. **AMOY binti MAWI**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada, RT 002, RW 001, Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;

Dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Agusian Farih Mawanto, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Agusfarih dan Rekan, beralamat di Perum II,

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 3623 K/Pdt/2019



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

Jalan Prambanan Raya, Nomor 60, Kelurahan Cibodas
Baru, Cibodas, Kota Tangerang, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

PT SINARWIJAYA EKAPRATISTA/BANJAR WIJAYA,
berkedudukan di Jalan Wijaya Kusuma 1, Kelurahan Poris
Pelawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;
Termohon Kasasi;

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. BADAN
PERTANAHAN NASIONAL/AGRARIA DAN TATA RUANG
REPUBLIK INDONESIA c.q. KANWIL BADAN
PERTANAHAN NASIONAL/AGRARIA DAN TATA RUANG
PROPINSI BANTEN c.q. KANTOR BADAN PERTANAHAN
NASIONAL/AGRARIA DAN TATA RUANG KOTA
TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan
Kav.5, Cikokol, Kota Tangerang;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Provisi:

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek tanah a
quo milik Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, terletak di
Jalan Wijaya Kusuma 2 RT 003, RW 01, (dahulu dikenal RT 01, RW
03) Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang (dahulu dikenal
Kecamatan Cipondoh), Kota Tangerang, berdasarkan:
 - a. Girik C Nomor 319 Persil 15 SII a.n. Kona binti Rabi, dengan luas
yang tertera $\pm 2.900 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya sebagai berikut:

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 3623 K/Pdt/2019



- sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Jambrong (Gambrong)/sekarang menjadi Jalan Wijaya Kusuma 2;
- sebelah barat : berbatasan dengan tanah milik Idris/ Amenah/H. Ayani/sekarang Banjar Wijaya;
- sebelah selatan: berbatasan dengan tanah milik Amoy binti Mawi/Kana (Kona);
- sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Usan Pekat (H. Usen)/H.Samid/H. Samad/sekarang Banjar Wijaya;

b. Girik C Nomor 320, Persil 15 SII a.n. Amoy binti Mawi alias Amoy binti Kona, dengan luas yang tertera $\pm 198 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Kana (Kona) binti Rabi;
- sebelah barat : berbatasan dengan tanah milik Idris/ Amenah/H. Ayani/sekarang Banjar Wijaya;
- sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Penyun Kepar/Banjar Wijaya;
- sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Usan Pekat (H. Usen)/H. Samid/H. Samad/sekarang Banjar Wijaya;

yang mana kedua bidang objek tanah tersebut di atas hasil pemecahan yang keseluruhan luas sesungguhnya di lapangan $\pm 6.175 \text{ m}^2$, semuanya masih terletak dalam satu hamparan yang sama;



2. Menghukum Tergugat untuk mencabut plang papan pengumuman bertuliskan "Tanah ini milik PT Sinarwijaya Ekapratista, dilarang memanfaatkan dan membuat bangunan dalam bentuk apapun di lokasi ini tanpa ijin, pelanggaran akan dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku", termasuk terhadap penanda-penanda lainnya yang sama maksud dan tujuannya seperti itu yang dipasang Tergugat pada objek tanah *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah keturunan/ahliwaris yang sah dari almarhumah Kana/Kona binti Rabi dan almarhum Mawi;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bukti-bukti surat kepemilikan atas tanah *a quo* dari peninggalan almarhumah Kona/Kana binti Rabi tercatat berdasarkan data buku tanah Letter C Desa/Kelurahan Cipete yang disahkan melalui register legalisasi Kelurahan Cipete Nomor 470/29-Tapem/XI/2017 dan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Cipete Nomor 470/29-Tapem/XI/2017 tertanggal 6 November 2017 yang menyatakan bahwa objek tanah *a quo* terletak di Jalan Wijaya Kusuma 2 RT 003, RW 01 (dahulu dikenal RT 01, RW 03), Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang (dahulu dikenal Kecamatan Cipondoh), Kota Tangerang masih tercatat di register buku tanah letter C Desa/Kelurahan Cipete yang kemudian dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah dan tercatat berdasarkan Girik C Nomor 319 Persil 15 SII a/n Kona binti Rabi dengan luas yang tertulis di Girik $\pm 2.900 \text{ m}^2$ dan Girik C Nomor 320 Persil 15 SII a/n Amoy binti Mawi alias Amoy binti Kona, dengan luas yang tertulis di Girik $\pm 198 \text{ m}^2$, yang keseluruhan luas sesungguhnya di lapangan $\pm 6.175 \text{ m}^2$;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum objek tanah *a quo* terletak di Jalan Wijaya Kusuma 2, RT 003, RW 01 (dahulu dikenal RT 01, RW 03), Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang (dahulu dikenal Kecamatan Cipondoh), Kota Tangerang dengan luas



keseluruhan sesungguhnya di lapangan $\pm 6.175 \text{ m}^2$ sebagai objek tanah dari peninggalan almarhumah Kona/Kana binti Rabi yang kemudian telah dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah dan tercatat berdasarkan:

a. Girik C Nomor 319 Persil 15 SII a/n Kona binti Rabi, dengan luas yang tertera $\pm 2.900 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya sebagai berikut:

- sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Jambrong (Gambrong)/sekarang menjadi Jalan Wijaya Kusuma 2;
- sebelah barat : berbatasan dengan tanah milik Idris/ Amenah/H. Ayani/sekarang Banjar Wijaya;
- sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Amoy Binti Mawi/Kana (Kona);
- sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Usan Pekat (H. Usen)/H. Samid/H. Samad/sekarang Banjar Wijaya;

dan

b. Girik C Nomor 320 Persil 15 SII a/n Amoy binti Mawi alias Amoy binti Kona, dengan luas yang tertera $\pm 198 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Kana (Kona) binti Rabi;
- sebelah barat : berbatasan dengan tanah milik Idris/ Amenah/H. Ayani/sekarang Banjar Wijaya;
- sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Penyun Kepar/Banjar Wijaya;



- sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Usan Pekat (H. Usen)/H. Samid/H. Samad/sekarang Banjar Wijaya;

5. Menyatakan dengan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Meletakkan sita jaminan dan menyatakan sah serta berharga sita jaminan atas objek tanah *a quo* milik Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, terletak di Jalan Wijaya Kusuma 2, RT 003, RW 01, (dahulu dikenal RT 01, RW 03), Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang (dahulu dikenal Kecamatan Cipondoh), Kota Tangerang, berdasarkan:

a. Girik C. Nomor 319 Persil 15 SII a.n. Kona binti Rabi, dengan luas yang tertera $\pm 2.900 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya sebagai berikut:

- sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Jambrong (Gambrong)/sekarang menjadi Jalan Wijaya Kusuma 2;
- sebelah barat : berbatasan dengan tanah milik Idris/ Amenah/H. Ayani/sekarang Banjar Wijaya;
- sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Amoy Binti Mawi/Kana (Kona);
- sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Usan Pekat (H. Usen)/H. Samid/H. Samad/sekarang Banjar Wijaya;

dan

b. Girik C Nomor 320, Persil 15 SII a.n. Amoy binti Mawi alias Amoy binti Kona, dengan luas yang tertera $\pm 198 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Kana (Kona) binti Rabi;



- sebelah barat : berbatasan dengan tanah milik Idris/ Amenah/H. Ayani/sekarang Banjar Wijaya;
- sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Penyun Kepar/Banjar Wijaya;
- sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Usan Pekat (H. Usen)/H. Samid/H. Samad/sekarang Banjar Wijaya;

yang mana kedua bidang objek tanah tersebut di atas hasil pemecahan yang jumlah keseluruhan luas sesungguhnya di lapangan $\pm 6.175 \text{ m}^2$, semuanya masih terletak dalam satu hamparan yang sama;

7. Menyatakan alas hak kepemilikan Tergugat sepanjang mengenai objek tanah *a quo* tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan serta mengeluarkan dari alas hak kepemilikan Tergugat dimaksud, termasuk pula terhadap siapapun yang memperoleh hak tanah *a quo* dari Tergugat;

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat, dan atau kepada siapapun karena perbuatan Tergugat menguasai dan atau memperoleh hak darinya, untuk menyerahkan objek sengketa tanah *a quo* kepada Para Penggugat tanpa syarat dan dalam kondisi bebas;

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar sekaligus (tanpa dicicil) dan seketika kepada Para Penggugat atas kerugian materiil sebesar Rp3.229.200.000,00 (tiga miliar dua ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

10. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut plang papan pengumuman bertuliskan "Tanah ini milik PT Sinar Wijaya Ekapratista, dilarang memanfaatkan dan membuat bangunan dalam bentuk apapun di lokasi ini tanpa ijin, pelanggaran akan dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku", maupun termasuk terhadap



penanda-penanda lainnya yang sama maksud dan tujuannya seperti itu yang dipasang Tergugat pada objek tanah *a quo* dan menghukum Tergugat untuk membayar denda kepada Para Penggugat atas keterlambatan atau kelalaiannya melaksanakan perintah ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung semenjak tanggal gugatan ini didaftarkan;

11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan atau kelalaian melaksanakan putusan ini, secara tunai dan sekaligus;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi, *verzet* dan lain-lainnya;

13. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat tunduk, patuh serta menjalankan terhadap isi putusan pengadilan dalam perkara ini nantinya;

14. Menghukum Tergugat untuk menghormati, menaati dan mematuhi putusan ini;

15. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Para Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan ini;
2. Objek yang dijadikan dasar gugatan Para Penggugat sudah dicabut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan (*error in objecto*);
3. Gugatan Para Penggugat tidak jelas, kabur (*obscur libel*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 951/Pdt.G/2017/PN Tng, tanggal 11 Oktober 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.533.000,00 (dua juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 35/PDT/2019/PT BTN, tanggal 30 April 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Mei 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 951/PDT.G/2017/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 14 Juni 2019;

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;

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 3623 K/Pdt/2019



Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 14 Juni 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar Mahkamah Agung:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 30 April 2019 Nomor 35/PDT/2019/PT BTN;

Dan Dengan Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat, sekarang Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi, semula Tergugat/Terbanding untuk membayar semua biaya perkara dalam semua tingkatan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 26 Juni 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 14 Juni 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 26 Juni 2019, 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 gugatan Para Penggugat kabur dan kurang pihak tanah objek tanah sengketa yang digugat Para Penggugat tidak jelas karena tidak ada tanda batas, apakah bentuk patok atau batas alam, dan ada pihak lain atau pihak ketiga yang tanah dan bangunannya masuk dalam tanah sengketa yang ditunjukkan oleh Para Penggugat yang tidak ikut digugat;

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

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 3623 K/Pdt/2019



permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: JAENI Bin MAHMUD dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. JAENI bin MAHMUD**, yang bertindak untuk diri sendiri dan atas nama saudara-saudara kandung lainnya, yaitu **RAHMAT bin MAHMUD** dan **UDI MAHYUDI bin MAHMUD**, **2. NATA bin NAHIR**, yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, dan atas nama saudara-saudara kandung lainnya, yaitu : **NARI bin NAHIR**, **Hj. NATI binti NAHIR**, **IMRONI bin NAHIR** dan **AREF binti NAHIR**, **3. MELA binti MAWI**, **4. AMOY binti MAWI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2019 dengan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., 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 Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota



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

tersebut dan Thomas Tarigan, 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

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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 3623 K/Pdt/2019