



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 604 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

YAYASAN MARGA JAYA SEJAHTERA, berkedudukan di Jalan Cendrawasih, Kelurahan Sawah Besar, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yang diwakili oleh Ir. Edmund E. Sutisna, selaku Ketua, Jopi Sulistio, S.E., selaku Bendahara dan Cut Elvina, S.H., M.M., selaku Sekretaris berkedudukan di Bintaro Trade Centre Rotunda Lantai II, Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya Sektor VII Kota Tangerang Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada Sabar M. Simamora, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para advokat pada Sabar Simamora & Partners, berkantor di Wisma Daria Lantai 3 # 302 Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2018;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **AZIS ZAENAL**, bertempat tinggal di Jalan Punai Nomor 15 RT 02 RW 09, Desa Kampung Melayu, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Agus Setiawan, S.H., dan kawan-kawan, para advokat pada Kantor Law Firm ASREK & Co, beralamat di Jalan Trip K Jamaksari, Ruko Inti Cinanggung Blok B-10, Kota Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2018;
2. **ASMANIH binti MAJUK bin KUTUD**, bertempat tinggal terakhir di RT 01, RW 02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
3. **SURIYANIH binti MAJUK bin KUTUD**, bertempat tinggal di RT 01 RW 02, Kelurahan Pondok Ranji,

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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

4. **SURIYADI bin MAJUK bin KUTUD**, bertempat tinggal di RT 01 RW 02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
5. **MULIYADI bin MAJUK bin KUTUD**, bertempat tinggal di RT 01 RW 02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
6. **SUPRIYADI bin MAJUK bin KUTUD**, bertempat tinggal di RT 01 RW 02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
7. **HENRIK bin MAJUK bin KUTUD**, bertempat tinggal di RT 01 RW 02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
8. **NAMID bin H. SAIN bin NEAN**, bertempat tinggal di RT 01 RW 05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan;
9. **SIDIK bin H. SAIN bin NEAN**, bertempat tinggal di RT 01 RW 05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan;
10. **RODIYAH binti H. SAIN bin NEAN**, bertempat tinggal di RT 01 RW 05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, Tangerang Selatan;
11. **FATIMAH binti H. SAIN bin NEAN**, bertempat tinggal di RT.01/05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, Tangerang Selatan;
12. **KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C.27 Nomor 59-61, BSD, Tangerang Selatan;

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

D a n

KEPALA KANTOR KECAMATAN (CAMAT) PONDOK AREN, berkedudukan di Jalan Graha Raya Nomor 1 Kelurahan Perigi Baru, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan; Turut Termohon Kasasi dahulu Turut

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas sebidang tanah seluas 1.950 m² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 1.835 m² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Penggugat), dengan batas-batas tanah:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan eks tanah Marga Jaya Sejahtera;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Sain bin Nean;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat serta akta-akta peralihan hak turunannya batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Pondok Karya atas

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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 Mahkamah Agung (Pengugat I atau siapa saja yang memperoleh hak

daripadanya untuk menyerahkan (mengosongkan) dalam keadaan baik, sebidang tanah seluas 1.835 m² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Penggugat) tersebut kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat XII untuk membatalkan/mencabut/mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal atau perubahan-perubahannya dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
10. Menghukum Turut Tergugat mematuhi bunyi putusan dalam perkara ini untuk membatalkan/mencabut/mencoret Akta Jual Beli tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Turut Tergugat;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi atau bantahan (*uit voerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar biaya perkara;

Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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 2. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak;

3. Eksepsi tentang ketidakcermatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan berdasarkan hukum Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang berlokasi di Kampung Peladen, RT 01 RW 05, Desa Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 1.400 m² dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Sanun;
 - Timur : Tanah Siin;
 - Selatan : Tanah Marga Jaya;
 - Barat : Tanah H. Sain;
 - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 550 m² dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Sanun;
 - Timur : Tanah Azis Zaenal;
 - Selatan : Tanah Marga Jaya;
 - Barat : Tanah H. Sain;
4. Menyatakan sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 1201/Agr/Jb/1991, tertanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 1949/Agr/Jb/1991, tertanggal 12 Agustus 1991;
5. Menyatakan sah, mengikat, dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal;

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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

Menyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum sebagai Pelepasan Hak dan Kepentingan atas nama Maja Bin Kami dan Majuk Bin Kami kepada Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi tertanggal 2 Juni 1975;

7. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi) tertanggal 26 Oktober 1993;
8. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi dahulu Tergugat XII Konpensi untuk mematuhi keseluruhan isi putusan perkara ini;
9. Membebaskan biaya perkara berdasarkan hukum;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV, Tergugat IX, Tergugat X, dan Tergugat XI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. tentang kewenangan absolut (*exceptio declinatoire*);
2. tentang ketidakcermatan Penggugat menulis identitas para pihak;
3. tentang gugatan Penggugat kurang pihak;

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

1. Tentang kewenangan absolut;
2. Tentang gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 481/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 1 September 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 1.835 m² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan

Marga Jaya Sejahtera (Penggugat), dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan eks tanah Marga Jaya Sejahtera;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Sain bin Nean;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat;
 4. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Turut Tergugat serta akta-akta peralihan hak turunannya batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
 5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Tergugat I) tidak memiliki kekuatan hukum;
 6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan (mengosongkan) dalam keadaan baik, sebidang tanah seluas 1.835 m² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Men, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Penggugat) tersebut kepada Penggugat;
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan dalam perkara ini;
 8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonsensi:
1. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Konpensasi;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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

- Menghukum Para Penggugat dalam Rekonpensi / Para Tergugat dalam Konpensi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp6.791.000,00 (enam juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 93/PDT/2017/PT.BTN tanggal 15 November 2017 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal, Nomor 481/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 1 September 2016, yang dimohonkan banding tersebut:

Mengadili Sendiri:

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat dalam Konpensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan berdasarkan hukum Pembanding/Penggugat dalam Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang berlokasi di Kampung Pelaton RT 01 RW 05 Desa Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan dengan Sertifikat Hak Milik sebagai berikut:
 - 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 1.400 m² seluas dengan batas-batas tanah:
 - Sebelah Utara : Tanah Sanun;
 - Sebelah Timur : Tanah Siin;

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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 : Tanah H. Sain;

- 2) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 550 m² dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Sanun;
 - Sebelah Timur : Tanah Azis Zaenal;
 - Sebelah Selatan : Tanah Marga Jaya;
 - Sebelah Barat : Tanah H. Sain;
3. Menyatakan sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1201/Agr/Jb/1991, tertanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1949/Agr/Jb/1991, tertanggal 12 Agustus 1991;
4. Menyatakan sah, mengikat, dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal;
5. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan atas nama Maja Bin Kami dan Majuk Bin Kami kepada Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi tertanggal 2 Juni 1975 sejauh tanah yang dimaksudkan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 696/Pondok, tanah seluas 1.400 m² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 695/Pondok Karya seluas 550 m² atas nama Azis Zaenal;
6. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi) tertanggal 26 Oktober 1993 sejauh mengenai tanah yang dimaksud dalam dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 696/Pondok, tanah seluas 1.400 m² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 695/Pondok Karya seluas 550 m² atas nama Azis Zaenal;
7. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi dahulu Tergugat XII Konpensi untuk mematuhi keseluruhan isi putusan perkara ini;
Dalam Konpensi dan Dalam Rekonpensi:
 - Menghukum Terbanding/Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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
Rp1.500.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 30 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Februari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 481/Pdt.G/2015/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 8 Februari 2018;

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 8 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 93/PDT/2017/PT.BTN tanggal 15 November 2017;

Mengadili sendiri:

Dalam Konpensasi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas sebidang tanah seluas 1.950 m² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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

di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Penggugat), dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan eks tanah Marga Jaya Sejahtera
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Sain bin Nean;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat;
 5. Menyatakan Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat serta akta-akta peralihan hak turunannya batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
 6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Tergugat I) tidak memiliki kekuatan hukum;
 7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan (mengosongkan) dalam keadaan baik, sebidang tanah seluas 1.835 m² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Penggugat) tersebut kepada Penggugat;
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII atau siapa saja yang

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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

(uangson) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari

keterlambatan dalam memenuhi putusan dalam perkara ini;

9. Menghukum Tergugat XII untuk membatalkan/ mencabut/ mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal atau perubahan-perubahannya dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
10. Menghukum Turut Tergugat mematuhi bunyi putusan dalam perkara ini untuk membatalkan/mencabut/mencoret Akta Jual Beli tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi atau bantahan (*uit voerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonpensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Rekonpensi Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Rekonpensi Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat I tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Rekonpensi Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Rekonpensi Termohon Kasasi/ dahulu Pembanding/ Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat I membayar biaya perkara;

Atau:

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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 terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 17 April 2018 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 8 Februari 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 17 April 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah objek sengketa yang digugat oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1086/Pondok Karya seluas 79.470 m² atas nama Penggugat yang di dalamnya terdapat tanah yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 695/Pondok Karya seluas 550 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 696/Pondok Karya seluas 1400 m² atas nama Tergugat I (Aziz Zaenal);

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 695 dan Nomor 596 milik Tergugat I (Aziz Zaenal) terbit tahun 1991 sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1086 milik Penggugat baru diterbitkan pada tahun 1993;

Bahwa dengan demikian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1086 milik Penggugat yang tanahnya *overlapping* dengan milik Tergugat adalah tidak sah sepanjang yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 695 dan Nomor 696 oleh karena kedua Sertifikat Hak Milik kepunyaan Tergugat tersebut tidak pernah dialihkan kepada siapapun dan masih dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **YAYASAN MARGA JAYA SEJAHTERA** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YAYASAN MARGA JAYA SEJAHTERA** tersebut;
2. Menghukum 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 Senin tanggal 29 April 2019 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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

1. M a t e r i a l putusan.mahkamahagung.go.id	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 R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 604 K/Pdt/2019

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)