



PUTUSAN

Nomor 262 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

H. UNDANG MISDAN, selaku pribadi/perorangan maupun selaku Direktur Utama PT. Mutiara Sabda Alam (Badan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Akta Pendirian PT. Mutiara Sabda Alam Nomor 50 yang dibuat di hadapan Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH., MH) tertanggal 24 April 2009 dan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-10867.AH.01.01 Tahun 2010 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, dahulu beralamat di Jalan Raya Pangandaran Km 2 RT 08 RW 03 Desa Babakan Kecamatan Pangandaran Kabupaten Ciamis), sekarang bertempat tinggal di Perum Istana Sabda Alam B3, RT. 05/RW.01, Kelurahan/Desa Langensari, Kecamatan Tarogong Kaler, Kabupaten Garut, dalam hal ini memberi kuasa kepada Priyagus W. Hardinugroho, S.H., dan kawan. Para Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor hukum Biro Bantuan Hukum "Buah Batu Corps Peduli", beralamat di Jalan Maskumambang Nomor 19, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2013;

Pemohon Kasasi dahulu dahulu Tergugat/Pembanding;

melawan

H. ANDI ASMAN, beralamat di Dusun Karang Sari RT. 04 RW. 01 Desa Putrapinggan Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Ucok Rolando Parulian Tamba, SH., dan kawan. Para Advokat pada "Antinomi Law Office" yang beralamat kantor di Metro Indah Mall (d.h. MTC) Blok J Nomor 35 Lt. 2 Jalan Soekarno Hatta Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang setempat terletak dan dikenal di Desa Putrappingan Kecamatan Kalipucang Kabupaten Ciamis Propinsi Jawa Barat seluas kurang lebih 5 ha (lima hektar) yang kini diatasnya berdiri "Pangandaran Water Park", tanah-tanah diantaranya sebagaimana dimaksud dalam:

- a. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0022.0, luas tanah \pm 399 m², dalam peta blok tertulis no. 32.09.050.001.025-0021.0 atas nama Ujang Kuswara;
- b. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0042.0, luas tanah \pm 3.950 m²;
- c. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0079.0, luas tanah \pm 943 m²;
- d. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0080.0, luas tanah \pm 1.069 m²;
- e. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0099.0, luas tanah \pm 5.380 m²;
- f. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0121.0, luas tanah \pm 307 m²;
- g. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0115.0, luas tanah \pm 560 m²;
- h. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0135.0, luas tanah \pm 901 m²;
- i. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0138.0, luas tanah \pm 8.020 m²;
- j. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0131.0, luas tanah \pm 1.919 m²;
- k. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0137.0, luas tanah \pm 320 m²;
- l. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0039.0, luas tanah \pm 119 m²;
- m. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0028.0, luas tanah \pm 1.829 m²;
- n. SHM Nomor 813/Desa Putrappingan seluas 693 m² atas nama Hotimah;
- o. SHM Nomor 269/Desa Putrappingan seluas 2.100 m² atas nama H. Moch. Denan;
- p. SHM Nomor 557/Desa Putrappingan seluas 3.610 m² atas nama H. Andi Asman;
- q. SHM Nomor 496/Desa Putrappingan seluas 4.155 m² atas nama H. Andi Asman;
- r. SHM Nomor 566/Desa Putrappingan seluas 930 m² atas nama Dahlan Budianto;
- s. SHM Nomor 561/Desa Putrappingan seluas 2.115 m² atas nama Dahlan Budianto;
- t. SHM Nomor 551/Desa Putrappingan seluas 4.540 m² atas nama Razak Wahab;

Hal. 2 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014

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

- u. SHM Nomor 552/Desa Putrappingan seluas 923 m² atas nama Razak Wahab;
- v. SHM Nomor 567/Desa Putrappingan seluas 980 m² atas nama Kemmy Sosityanti;
- w. SHM Nomor 668/Desa Putrappingan seluas 1.615 m² atas nama Ponimin;
- x. SHM Nomor 658/Desa Putrappingan seluas 1.100 m² atas nama Ponimin;
- y. SHM Nomor 757/Desa Putrappingan seluas 597 m² atas nama Rosiyah Nuser;
- z. SHM Nomor 497/Desa Putrappingan seluas 2.450 m² atas nama Dinarsih;

Selaku demikian jumlah luas tanah Penggugat secara keseluruhan adalah kurang lebih 5 ha (lima hektar);

2. Bahwa diatas tanah *a quo* Penggugat dan Tergugat sepakat untuk bekerja sama dalam bidang usaha permainan air dengan nama "Pangandaran Water Park" yang mana masing-masing pihak memberikan kontribusi yakni Penggugat menyiapkan lahan/bidang tanah dan Tergugat membangun sarana dan prasarana serta fasilitas usaha termasuk pengelolaan jalannya usaha tersebut;
3. Bahwa kesepakatan itu dibuat secara lisan antara Penggugat dan Tergugat dengan perjanjian keuntungan yang akan didapat dari hasil usaha dimaksud akan dibagi dengan besaran 60% untuk Penggugat dan 40% untuk Tergugat;
4. Bahwa untuk menjalankan usaha permainan air "Pangandaran Water Park" tersebut, maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mendirikan suatu badan hukum yang diberi nama PT. Mutiara Sabda Alam sebagaimana dimaksud dalam Akta Pendirian Nomor 30 tertanggal 27 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH, MH;
5. Bahwa seiring berjalannya waktu ternyata Tergugat menikmati sendiri seluruh keuntungan usaha serta tidak memberikan apa yang menjadi hak Penggugat sebesar 60% dari keuntungan usaha "Pangandaran Water Park" tersebut sebagaimana kesepakatan awal yang notabene diatas bidang tanah Penggugat-lah usaha "Pangandaran Water Park" tersebut dioperasikan dan hal tersebut menimbulkan permasalahan hukum bagi kedua belah pihak;
6. Bahwa permasalahan hukum tersebut sudah pernah diselesaikan di hadapan pihak yang berwajib, dalam hal ini Polres Ciamis Jawa Barat yang

Hal. 3 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014

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)



intinya adalah mengenai pembagian hasil usaha "Pangandaran Water Park" tersebut antara Penggugat dan Tergugat, namun demikian kesepakatan tertulis yang dibuat di depan pihak yang berwajib tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat;

7. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat agar melaksanakan kesepakatan sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama di hadapan pihak yang berwajib, dalam hal ini Polres Ciamis Jawa Barat baik berupa lisan via telepon maupun via surat (sebagaimana bukti-bukti yang akan diajukan di muka persidangan);
8. Bahwa pada tanggal 14 Nopember 2009 telah diadakan pertemuan yang dilakukan oleh pihak Tergugat bertempat di Sabda Alam Garut dan dihadiri oleh pihak Penggugat guna melakukan penyelesaian permasalahan antara Tergugat dan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Pertemuan Sabda Alam Nomor 742/Na-XI/2009 yang dibuat di hadapan Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH, MH yang pada intinya Tergugat akan membeli/membayar tanah milik Penggugat dimana diatas obyek tanah tersebut telah berdiri wahana wisata air "Pangandaran Water Park";
9. Bahwa pernyataan dari Tergugat akan membeli tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana yang disanggupi oleh Tergugat pada saat pertemuan di Sabda Alam Garut adalah pernyataan yang tidak benar, Penggugat akhirnya mengetahui PT. Mutiara Sabda Alam sebagaimana Akta Notaris Nomor 30 tanggal 22 Juli 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH, MH sama sekali tidak pernah didaftarkan di Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, bahkan telah muncul Akta Pendirian PT. Mutiara Sabda Alam dengan nomor dan tanggal, bulan serta tahun yang sama (Nomor 30 tanggal 22-7-2008) dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH, MH, namun pada Akta tersebut nama Penggugat sudah tidak ada lagi selaku pihak dan Akta tersebut pun tidak didaftarkan di Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia;

Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat muncul lagi Akta Pendirian PT. Mutiara Sabda Alam Nomor 50 tertanggal 24 April 2009 dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH, MH (Notaris yang sama yang menghadiri dan menandatangani pertemuan bertempat di Sabda Alam Garut tanggal 14 Nopember 2009 tersebut diatas) dimana pada Akta Nomor 50 tersebut pun nama Penggugat tidak ada tercantum sebagai Komisaris Utama sebagaimana Akta pertama Nomor 30 tanggal 22-7-2008

Hal. 4 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



yang disepakati oleh Tergugat dan Penggugat dan ternyata Akta Pendirian PT. Mutiara Sabda Alam Nomor 50 tanggal 24 April 2009 inilah yang didaftarkan di Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia serta dijadikan dasar Tergugat untuk mengoperasikan "Pangandaran Water Park";

10. Bahwa pertemuan di Sabda Alam Garut tertanggal 14 Nopember 2009 yang dihadiri oleh Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH, MH., jika dikaitkan dengan Akta Nomor 50 tertanggal 24 April 2009 menurut Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat, hal mana Tergugat melakukan bujuk rayu kepada Penggugat seolah-olah akan membayar tanah tersebut, sedangkan secara hukum Penggugat sudah tidak memiliki hak apapun di dalam PT. Mutiara Sabda Alam, dikarenakan Akta Nomor 50 tertanggal 24 April 2009 tersebut telah terdaftar di Kementrian Hukum dan HAM, selaku demikian berdasarkan hal tersebut Penggugat nyata-nyata telah dibohongi dan ditipu oleh Tergugat, oleh karenanya Penggugat telah menempuh jalur hukum dengan melaporkan pihak-pihak yang terlibat dalam menerbitkan akta-akta tersebut diatas;

11. Bahwa kesepakatan awal antara Penggugat dan Tergugat untuk bekerja sama membangun Wahana Pangandaran Water Park tersebut dengan perjanjian pembagian hasil 60: 40, dimana Penggugat menyediakan lahan dan Tergugat menyediakan modal, menurut Penggugat hanyalah akal-akalan, tipu muslihat ataupun janji-janji manis dari Tergugat agar Penggugat tergiur dan tertarik untuk memberikan lahan sebagai tempat berdirinya Pangandaran Water Park tersebut;

12. Bahwa perbuatan Tergugat sampai saat ini masih menguasai dan melakukan kegiatan usaha dan mengambil keuntungan dari usaha tersebut pada objek *a quo* yang nyata-nyata milik Penggugat dengan tanpa alas hak yang sah, sedangkan pembagian hasil 60: 40 sebagaimana yang dijanjikan dalam kesepakatan awal tidak pernah dinikmati oleh Penggugat bahkan nama Penggugat sudah dikeluarkan begitu saja dari PT. Mutiara Sabda Alam tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat karena tujuan utama dari Tergugat adalah menguasai tanah milik Penggugat untuk lahan berdirinya Pangandaran Water Park dengan cara menawarkan suatu bentuk kerja sama dengan mendirikan PT. Mutiara Sabda Alam dengan Akta Nomor 30 tanggal 22 Juli 2008, Akta Nomor 30 tanggal 22 Juli 2008 dan Akta Nomor 50 tanggal 24 April 2009 yang ketiga akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Notaris yang sama yaitu Nevie Alifah Assegaf, SH, MH dimana pada akta yang kedua Akta Nomor 30 tanggal 22 Juli 2008 dan Akta

Hal. 5 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



yang terakhir Akta Nomor 50 tertanggal 24 April 2009 nama Penggugat sudah tidak ada dalam susunan kepengurusan PT. Mutiara Sabda Alam dan hal ini tanpa melalui mekanisme-mekanisme yang lazim dalam mengeluarkan seseorang dari kepengurusan suatu Perseroan Terbatas atau setidak-tidaknya dengan sepengetahuan Penggugat;

13. Bahwa penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat tempat dimana telah berdiri Pangandaran Water Park dengan cara-cara sebagaimana yang terurai diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

14. Bahwa untuk dapat menyatakan subyek hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi kriteria sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:

- a. Adanya suatu perbuatan melanggar hukum;
- b. Adanya kesalahan dari orang/subjek hukum yang melakukan perbuatan tersebut;
- c. Adanya kerugian pihak lain yang diakibatkannya;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian;

Serta pengertian melanggar hukum/bertentangan dengan hukum sesuai dengan yurisprudensi tetap dan telah menjadi doktrin hukum di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas yang meliputi empat macam, yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri;
- Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan tata susila yang berlaku;
- Bertentangan dengan azas kepatutan dalam masyarakat;

15. Bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi ketentuan point 14 diatas dan telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana telah adanya perbuatan Tergugat dengan menguasai tanah dan melakukan operasi/ kegiatan usaha diatas obyek milik Penggugat tanpa alas hak yang sah sehingga perbuatan inilah yang sesungguhnya telah nyata-nyata melanggar hukum, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri, bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan tata susila yang berlaku, bertentangan dengan azas kepatutan dalam masyarakat dan jelas-jelas merupakan kesalahan Tergugat yang akhirnya mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil akibat perbuatan dari Tergugat tersebut;



16. Bahwa selain Tergugat tidak memiliki itikad baik sebagaimana terurai pada *posita* diatas, juga Tergugat telah membuat laporan pidana kepada diri Penggugat di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat (Polda Jabar) yang mana atas laporan polisi Tergugat tersebut telah dikeluarkan Surat Penghentian Penyidikan/Penuntutan (SP3). Terbitnya SP3 ini setidaknya mengandung arti bahwa Penggugat tidak cukup bukti untuk dilanjutkan sebagai seorang yang diduga melawan hukum sebagaimana dituduhkan oleh Tergugat. Namun demikian Penggugat sebagai seorang pengusaha yang notabne memerlukan kepercayaan masyarakat dalam bidang usahanya, setidak-tidaknya telah sempat tercemar nama baiknya dengan adanya laporan tersebut;

17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang diperinci sebagai berikut:

- Kerugian materiil
 - Hilangnya kesempatan Penggugat untuk dapat memanfaatkan tanah miliknya seluas kurang lebih 5 ha atau setidak-tidaknya apabila lahan tersebut dijual dengan berdasarkan harga jual masyarakat setempat yakni Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi, maka Penggugat akan mendapatkan manfaat sebesar $50.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}300.000,00 = \text{Rp}15.000.000.000,00$ (lima belas miliar rupiah) dan jika dimanfaatkan untuk usaha lain maka akan mendapatkan manfaat dan keuntungan, oleh karenanya sangatlah adil dan pantas apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
 - Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam rangka memperjuangkan hak-haknya yakni sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), kerugian mana akan terus bertambah 2% setiap bulannya;
- Kerugian immateriil adalah tekanan psikologis terhadap Penggugat dan mengganggu pikiran Penggugat baik dalam beraktivitas sehari-hari maupun dalam bekerja yang oleh karena sangatlah adil dan pantas apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Selaku demikian mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi tersebut secara tunai dan seketika kepada Penggugat;

Hal. 7 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



18. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan dan pembongkaran bangunan yang berada di atas tanah objek *a quo* milik Penggugat tersebut karena telah nyata-nyata merugikan Penggugat dan akan terus menimbulkan kerugian bagi Penggugat jika bangunan tersebut masih berada di atas tanah milik Penggugat;

19. Bahwa untuk menghindari gugatan ini sia-sia atau *illusoir*, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 5 ha berikut bangunan Pangandaran Water Park yang berdiri di atasnya yang setempat terletak dan dikenal di Jalan Raya Pangandaran kilometer 5 Desa Putra Pinggan Babakan Kecamatan Kalipucang Kabupaten Ciamis diantaranya sebagaimana dimaksud dalam:

- a. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0022.0, luas tanah \pm 399 m², dalam peta blok tertulis no. 32.09.050.001.025-0021.0 atas nama Ujang Kuswara;
- b. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0042.0, luas tanah \pm 3.950 m²;
- c. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0079.0, luas tanah \pm 943 m²;
- d. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0080.0, luas tanah \pm 1.069 m²;
- e. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0099.0, luas tanah \pm 5.380 m²;
- f. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0121.0, luas tanah \pm 307 m²;
- g. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0115.0, luas tanah \pm 560 m²;
- h. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0135.0, luas tanah \pm 901 m²;
- i. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0138.0, luas tanah \pm 8.020 m²;
- j. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0131.0, luas tanah \pm 1.919 m²;
- k. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0137.0, luas tanah \pm 320 m²;
- l. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0039.0, luas tanah \pm 119 m²;
- m. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0028.0, luas tanah \pm 1.829 m²;
- n. SHM Nomor 813/Desa Putrappingan seluas 693 m² atas nama Hotimah;
- o. SHM Nomor 269/Desa Putrappingan seluas 2.100 m² atas nama H. Moch. Denan;
- p. SHM Nomor 557/Desa Putrappingan seluas 3.610 m² atas nama H. Andi Asman;
- q. SHM Nomor 496/Desa Putrappingan seluas 4.155 m² atas nama H. Andi Asman;
- r. SHM Nomor 566/Desa Putrappingan seluas 930 m² atas nama Dahlan Budianto;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- s. SHM Nomor 561/Desa Putrapinggan seluas 2.115 m² atas nama Dahlan Budianto;
- t. SHM Nomor 551/Desa Putrapinggan seluas 4.540 m² atas nama Razak Wahab;
- u. SHM Nomor 552/Desa Putrapinggan seluas 923 m² atas nama Razak Wahab;
- v. SHM Nomor 567/Desa Putrapinggan seluas 980 m² atas nama Kemmy Sosiyanti;
- w. SHM Nomor 668/Desa Putrapinggan seluas 1.615 m² atas nama Ponimin;
- x. SHM Nomor 658/Desa Putrapinggan seluas 1.100 m² atas nama Ponimin;
- y. SHM Nomor 757/Desa Putrapinggan seluas 597 m² atas nama Rosiyah Nuser;
- z. SHM Nomor 497/Desa Putrapinggan seluas 2.450 m² atas nama Dinarsih;

Dan/atau terhadap benda-benda lain yang akan diajukan dalam permohonan terpisah namun menjadi satu kesatuan dengan gugatan *a quo*;

20. Bahwa selain permohonan sita jaminan tersebut dilakukan maka Penggugat mohon agar dalam putusan provisi: menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja subjek hukum yang mendapatkan hak dan/atau akan mendapatkan hak atas objek *a quo* agar menghentikan seluruh operasi Pangandaran Water Park yang diusahakan oleh Tergugat sampai dengan perkara *a quo* diputus dan memiliki kekuatan hukum yang tetap dan/atau tidak melakukan seluruh perbuatan hukum atas tanah objek *a quo* serta upaya-upaya lain yang bermaksud untuk memindahkan atau mengoveralihkan kepemilikan atas tanah berikut bangunan di atasnya tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Penggugat sampai dengan adanya putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;
21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang sempurna, mengikat dan menentukan, karenanya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya;
22. Bahwa gugatan diajukan oleh Penggugat dengan itikad baik dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara mengabulkan gugatan

Hal. 9 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014

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

Penggugat untuk seluruhnya, karena Tergugat haruslah dipanggil ke persidangan serta patut apabila Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ciamis agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja subjek hukum yang mendapatkan hak dan/atau akan mendapatkan hak atas objek *a quo* agar menghentikan seluruh operasi Pangandaran Water Park yang diusahakan oleh Tergugat sampai dengan perkara *a quo* diputus dan memiliki kekuatan hukum yang tetap dan/atau tidak melakukan seluruh perbuatan hukum atas tanah objek *a quo* serta upaya-upaya lain yang bermaksud untuk memindahkan atau mengoperalihkan kepemilikan atas tanah berikut bangunan di atasnya tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Penggugat sampai dengan adanya putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 5 ha berikut bangunan Pangandaran Water Park yang berdiri di atasnya setempat dikenal di Jalan Raya Pangandaran Kilometer 5 Desa Putra Pinggan Kecamatan Kalipucang Kabupaten Ciamis, sebagaimana:
 - a. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0022.0, luas tanah \pm 399 m², dalam peta blok tertulis no. 32.09.050.001.025-0021.0 atas nama Ujang Kuswara;
 - b. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0042.0, luas tanah \pm 3.950 m²;
 - c. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0079.0, luas tanah \pm 943 m²;
 - d. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0080.0, luas tanah \pm 1.069 m²;
 - e. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0099.0, luas tanah \pm 5.380 m²;
 - f. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0121.0, luas tanah \pm 307 m²;
 - g. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0115.0, luas tanah \pm 560 m²;
 - h. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0135.0, luas tanah \pm 901 m²;
 - i. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0138.0, luas tanah \pm 8.020 m²;
 - j. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0131.0, luas tanah \pm 1.919 m²;
 - k. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0137.0, luas tanah \pm 320 m²;
 - l. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0039.0, luas tanah \pm 119 m²;

Hal. 10 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- m. SPPT Blok 32.09.050.001.025-0028.0, luas tanah \pm 1.829 m²;
- n. SHM Nomor 813/Desa Putrappingan seluas 693 m² atas nama Hotimah;
- o. SHM Nomor 269/Desa Putrappingan seluas 2.100 m² atas nama H. Moch. Denan;
- p. SHM Nomor 557/Desa Putrappingan seluas 3.610 m² atas nama H. Andi Asman;
- q. SHM Nomor 496/Desa Putrappingan seluas 4.155 m² atas nama H. Andi Asman;
- r. SHM Nomor 566/Desa Putrappingan seluas 930 m² atas nama Dahlan Budiarto;
- s. SHM Nomor 561/Desa Putrappingan seluas 2.115 m² atas nama Dahlan Budiarto;
- t. SHM Nomor 551/Desa Putrappingan seluas 4.540 m² atas nama Razak Wahab;
- u. SHM Nomor 552/Desa Putrappingan seluas 923 m² atas nama Razak Wahab;
- v. SHM Nomor 567/Desa Putrappingan seluas 980 m² atas nama Kemmy Sosiyantri;
- w. SHM Nomor 668/Desa Putrappingan seluas 1.615 m² atas nama Ponimin;
- x. SHM Nomor 658/Desa Putrappingan seluas 1.100 m² atas nama Ponimin;
- y. SHM Nomor 757/Desa Putrappingan seluas 597 m² atas nama Rosiyah Nuser;
- z. SHM Nomor 497/Desa Putrappingan seluas 2.450 m² atas nama Dinarsih;

Dan/atau terhadap benda-benda lain yang akan diajukan permohonannya secara terpisah namun menjadi satu kesatuan dengan gugatan *a quo*;

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang dialami Penggugat baik materiil maupun immateriil yang diperinci sebagai berikut:

- Kerugian materiil
 - Hilangnya kesempatan Penggugat untuk dapat memanfaatkan tanah miliknya seluas kurang lebih 5 ha atau setidaknya apabila lahan tersebut dijual dengan berdasarkan harga jual masyarakat setempat yakni Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi, maka

Hal. 11 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat akan mendapatkan manfaat sebesar 50.000 m² x Rp300.000,00 = Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) dan jika dimanfaatkan untuk usaha lain maka akan mendapatkan manfaat dan keuntungan, oleh karenanya sangatlah adil dan pantas apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);

- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam rangka memperjuangkan hak-haknya yakni sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), kerugian mana akan terus bertambah 2% setiap bulannya;
 - Kerugian immateriil adalah tekanan psikologis terhadap Penggugat dan mengganggu pikiran Penggugat baik dalam beraktivitas sehari-hari maupun dalam bekerja yang oleh karenanya sangatlah adil dan pantas apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan dan pembongkaran bangunan yang berada di atas tanah objek *a quo* milik Penggugat;
 6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
 7. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat untuk seluruhnya menurut hukum;

Atau

Subsidiar:

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa dalam *posita* gugatannya Penggugat (dK)/Tergugat (dR) dalam nomor 4,9,10 dan 12 telah mengikutsertakan Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH, MH yang membuat Akte Pendirian PT. Mutiara Sabda Alam dengan Nomor 30 tertanggal 22-07-2008 dan Akta Pendirian PT. Mutiara Sabda Alam dengan Nomor 50 tertanggal 24 April 2009, namun masih dalam gugatannya tersebut Penggugat (dK)/Tergugat (dR) tidak menarik Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH, MH sebagai pihak;

Hal. 12 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



2. Gugatan Kabur/*Obscuur Libell*.

Bahwa terdapat pertentangan antara *posita* nomor 17 dan 18 dengan *petitum* nomor 4 dan 5 gugatan yang diajukan Penggugat (dK)/Tergugat (dR), di satu sisi Penggugat (dK)/Tergugat (dR) mendalihkan sebagai pemilik objek perkara oleh karenanya Penggugat (dK)/Tergugat (dR) meminta supaya Tergugat (dK)/Penggugat (dR) membayar ganti rugi kepada Penggugat (dK)/Tergugat (dR) karena telah menempati lahan-lahan tanah *a quo*, namun di sisi lain Penggugat (dK)/Tergugat (dR) meminta supaya Tergugat (dK)/Penggugat (dR) mengosongkan lahan tanah yang menjadi objek sengketa;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Tergugat (dK)/Penggugat (dR) diatas telah tepat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat (dK)/Tergugat (dR) tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil jawaban sebagaimana Tergugat (dK)/Penggugat (dR) dan kemukakan pada bagian konvensi, Tergugat (dK)/Penggugat (dR) menggunakan kembali pada gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa rencana pendirian pembangunan sarana permainan air Water Park dimulai pada tahun 2008 dimana terjadi kesepahaman antara Tergugat (dK)/Penggugat (dR) dengan Penggugat (dK)/Tergugat (dR) untuk bekerja sama mendirikan sarana permainan air (*water boom*) di daerah Pangandaran;
3. Bahwa dalam kesepahaman tersebut Penggugat (dK)/Tergugat (dR) akan memberikan prestasi berupa menyediakan 15 ha (lima belas hektar) tanah sedangkan Tergugat (dK)/Penggugat (dR) akan memberikan prestasi berupa membangun sarana dan prasarana serta mengelola sarana permainan air yang diberi nama Pangandaran Water Park;
4. Bahwa terhadap kesepahaman tersebut antara Penggugat (dK)/Tergugat (dR) dengan Tergugat (dK)/Penggugat (dR) akan mendapatkan keuntungan masing-masing sebesar 60: 40 dari hasil keuntungan yang diperoleh dari usaha permainan air (*water boom*);
5. Bahwa ternyata pelaksanaannya Penggugat (dK)/Tergugat (dR) tidak mampu untuk membebaskan dan mengeluarkan uang untuk membeli tanah seluas kurang lebih 15 ha (lima belas hektar), bahkan Penggugat (dK)/Tergugat (dR) tidak mampu untuk membebaskan dan mengeluarkan uang untuk pembelian lahan tanah kurang lebih 5 ha (lima hektar) dan pada



akhirnya Tergugat (dK)/Penggugat (dR)-lah yang mengeluarkan uang untuk pelepasan/pembelian lahan-lahan tanah:

No	Nama	SHM/SPPT	Luas tanah	Pembayaran
1	ADE AMINAH	SPPT 32.09.050.001.025-0080.0	1.059 m ²	Rp15.000.000,00
2	DAHLAN BUDIANTO	SHM 561	2.115 m ²	Rp15.000.000,00
3	DAHLAN BUDIANTO	SHM 566	930 m ²	Rp10.000.000,00
4	DAHLAN BUDIANTO	SPPT 32.09.050.001.025-0115.0	560 m ²	Rp10.000.000,00
5	DENAN	SHM 269	1.600 m ²	Rp15.000.000,00
6	H. ANDI ASMAN	SHM 557	3.610 m ²	Rp18.500.000,00
7	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0079.0	911 m ²	Rp10.000.000,00
8	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0099.0	3.324 m ²	Rp17.000.000,00
9	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0138.0	8.020 m ²	Rp41.000.000,00
10	H. ANDI ASMAN	SHM 496	4.155 m ²	Rp21.000.000,00
11	H. ANDI ASMAN	SHM 497	2.450 m ²	Rp15.000.000,00
12	Hj. RATU ISIS ISNAYANI	SPPT 32.09.050.001.025-0028.0	1.800 m ²	Rp15.000.000,00
13	HOTIMA	SHM 813	693 m ²	Rp10.000.000,00
14	KIMMY SUSIYANTI	SHM 567	980 m ²	Rp15.000.000,00
15	LILI	SPPT 32.09.050.001.025-0039.0	100 m ²	Rp10.000.000,00
16	NENOH	SPPT 32.09.050.001.025.0137.0	320 m ²	Rp10.000.000,00
17	OJO SUKARJO	SPPT 32.09.050.001.025-0121.0	154 m ²	Rp10.000.000,00
18	RAZAK WAHAB	SHM 552	923 m ²	Rp10.000.000,00
19	RAZAK WAHAB	SHM 551	4.540 m ²	Rp23.000.000,00
20	RIKI RIKARNA KARNEDI	SPPT 32.09.050.001.025-0131.0	1.919 m ²	Rp25.000.000,00
21	ROSI AH NUSSER	SHM 757	597 m ²	Rp15.000.000,00
22	SADIAH	SPPT 32.09.050.001.025-0135.0	454 m ²	Rp15.000.000,00
23	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0132.0	1.100 m ²	Rp12.500.000,00
24	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0109.0	1.615 m ²	Rp15.000.000,00
25	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0042.0	3.205 m ²	Rp17.000.000,00
26	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0021.0	280 m ²	Rp10.000.000,00
TOTAL			47.414 m ²	Rp400.000.000,00

6. Bahwa uang Tergugat (dK)/Penggugat (dR) yang digunakan untuk membayar pelepasan/pembelian tanah kurang lebih 5 ha (lima hektar) yang



dibayarkan melalui Penggugat (dK)/Tergugat (dR) adalah sebesar kurang lebih Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sedangkan selama pelepasan/pembelian tanah *a quo* Penggugat (dK)/Tergugat (dR) telah menerima uang titipan untuk pelunasan/pembelian bidang-bidang tanah dari Tergugat (dK)/Penggugat (dR) adalah sebesar Rp3.250.000.000,00 (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

7. Bahwa dengan telah dilakukannya pelepasan/pembelian bidang tanah seluas \pm 5 ha (lima hektar) oleh dan dengan menggunakan uang Tergugat (dK)/Penggugat (dR) maka telah terang dan nyata bahwa Tergugat (dK)/Penggugat (dR) adalah sebagai pembeli dan pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah *a quo*, oleh karena itu telah tepat kiranya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Tergugat (dK)/Penggugat (dR) sebagai pembeli dan pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah *a quo*;
8. Bahwa selain telah mengeluarkan uang untuk pembebasan/pembelian bidang 5 ha (lima hektar) sebesar Rp3.250.000.000,00 (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), Tergugat (dK)/Penggugat (dR) telah pula melakukan prestasi berupa membangun sarana dan prasarana permainan air yang sampai sekarang dinamai Pangdaran Water Park dengan total jumlah biaya yang dikeluarkan sebesar kurang lebih Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah). Dari fakta-dakta tersebut tercermin bahwa berdirinya Pangdaran Water Park sampai saat sekarang ini sepenuhnya merupakan prestasi dari Tergugat (dK)/Penggugat (dR);
9. Bahwa dikarenakan telah terang dan nyata bahwa Tergugat (dK)/Penggugat (dR) adalah sebagai pembeli dan pemilik yang sah atas lahan-lahan tanah *a quo* maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menghukum Penggugat (dK)/Tergugat (dR) untuk menyerahkan surat-surat, dokumen-dokumen ataupun Sertifikat Hak Milik atas bidang-bidang tanah sebagai berikut:

No	Nama	SHM/SPPT	Luas tanah	Pembayaran
1	ADE AMINAH	SPPT 32.09.050.001.025-0080.0	1.059 m ²	Rp15.000.000,00
2	DAHLAN BUDIANTO	SHM 561	2.115 m ²	Rp15.000.000,00
3	DAHLAN BUDIANTO	SHM 566	930 m ²	Rp10.000.000,00
4	DAHLAN BUDIANTO	SPPT 32.09.050.001.025-0115.0	560 m ²	Rp10.000.000,00
5	DENAN	SHM 269	1.600 m ²	Rp15.000.000,00
6	H. ANDI ASMAN	SHM 557	3.610 m ²	Rp18.500.000,00



7	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0079.0	911 m ²	Rp10.000.000,00
8	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0099.0	3.324 m ²	Rp17.000.000,00
9	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0138.0	8.020 m ²	Rp41.000.000,00
10	H. ANDI ASMAN	SHM 496	4.155 m ²	Rp21.000.000,00
11	H. ANDI ASMAN	SHM 497	2.450 m ²	Rp15.000.000,00
12	Hj. RATU ISIS ISNAYANI	SPPT 32.09.050.001.025-0028.0	1.800 m ²	Rp15.000.000,00
13	HOTIMA	SHM 813	693 m ²	Rp10.000.000,00
14	KIMMY SUSIYANTI	SHM 567	980 m ²	Rp15.000.000,00
15	LILI	SPPT 32.09.050.001.025-0039.0	100 m ²	Rp10.000.000,00
16	NENOH	SPPT 32.09.050.001.025.0137.0	320 m ²	Rp10.000.000,00
17	OJO SUKARJO	SPPT 32.09.050.001.025-0121.0	154 m ²	Rp10.000.000,00
18	RAZAK WAHAB	SHM 552	923 m ²	Rp10.000.000,00
19	RAZAK WAHAB	SHM 551	4.540 m ²	Rp23.000.000,00
20	RIKI RIKARNA KARNEDI	SPPT 32.09.050.001.025-0131.0	1.919 m ²	Rp25.000.000,00
21	ROSI AH NUSSER	SHM 757	597 m ²	Rp15.000.000,00
22	SADIAH	SPPT 32.09.050.001.025-0135.0	454 m ²	Rp15.000.000,00
23	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0132.0	1.100 m ²	Rp12.500.000,00
24	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0109.0	1.615 m ²	Rp15.000.000,00
25	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0042.0	3.205 m ²	Rp17.000.000,00
26	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0021.0	280 m ²	Rp10.000.000,00
TOTAL			47.414 m ²	Rp400.000.000,00

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Ciamis untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Tergugat (dK)/Penggugat (dR) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa uang titipan dari Tergugat (dK)/Penggugat (dR) kepada Penggugat (dK)/Tergugat (dR) sebesar Rp3.250.000.000,00 (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) penggunaannya adalah untuk biaya pelepasan/pembelian atas lahan-lahan tanah:

No	Nama	SHM/SPPT	Luas tanah	Pembayaran
1	ADE AMINAH	SPPT 32.09.050.001.025-0080.0	1.059 m ²	Rp15.000.000,00
2	DAHLAN	SHM 561	2.115 m ²	Rp15.000.000,00



	BUDIANTO			
3	DAHLAN BUDIANTO	SHM 566	930 m ²	Rp10.000.000,00
4	DAHLAN BUDIANTO	SPPT 32.09.050.001.025-0115.0	560 m ²	Rp10.000.000,00
5	DENAN	SHM 269	1.600 m ²	Rp15.000.000,00
6	H. ANDI ASMAN	SHM 557	3.610 m ²	Rp18.500.000,00
7	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0079.0	911 m ²	Rp10.000.000,00
8	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0099.0	3.324 m ²	Rp17.000.000,00
9	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0138.0	8.020 m ²	Rp41.000.000,00
10	H. ANDI ASMAN	SHM 496	4.155 m ²	Rp21.000.000,00
11	H. ANDI ASMAN	SHM 497	2.450 m ²	Rp15.000.000,00
12	Hj. RATU ISIS ISNAYANI	SPPT 32.09.050.001.025-0028.0	1.800 m ²	Rp15.000.000,00
13	HOTIMA	SHM 813	693 m ²	Rp10.000.000,00
14	KIMMY SUSIYANTI	SHM 567	980 m ²	Rp15.000.000,00
15	LILI	SPPT 32.09.050.001.025-0039.0	100 m ²	Rp10.000.000,00
16	NENOH	SPPT 32.09.050.001.025.0137.0	320 m ²	Rp10.000.000,00
17	OJO SUKARJO	SPPT 32.09.050.001.025-0121.0	154 m ²	Rp10.000.000,00
18	RAZAK WAHAB	SHM 552	923 m ²	Rp10.000.000,00
19	RAZAK WAHAB	SHM 551	4.540 m ²	Rp23.000.000,00
20	RIKI RIKARNA KARNEDI	SPPT 32.09.050.001.025-0131.0	1.919 m ²	Rp25.000.000,00
21	ROSIAH NUSSER	SHM 757	597 m ²	Rp15.000.000,00
22	SADIAH	SPPT 32.09.050.001.025-0135.0	454 m ²	Rp15.000.000,00
23	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0132.0	1.100 m ²	Rp12.500.000,00
24	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0109.0	1.615 m ²	Rp15.000.000,00
25	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0042.0	3.205 m ²	Rp17.000.000,00
26	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0021.0	280 m ²	Rp10.000.000,00
TOTAL			47.414 m ²	Rp400.000.000,00

- Menyatakan bahwa untuk pelepasan/pembelian lahan-lahan tanah *a quo* Tergugat (dK)/Penggugat (dR) telah mengeluarkan biaya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Menghukum Penggugat (dK)/Tergugat (dR) untuk mengembalikan uang sisa pembelian tanah *a quo* kepada Tergugat (dK)/Penggugat (dR) sebesar Rp2.850.000.000,00 (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah)

Hal. 17 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan rincian Rp3.250.000.000,00 - Rp400.000.000,00 = Rp2.850.000.000,00;

5. Menyatakan bahwa Tergugat (dK)/Penggugat (dR) adalah pembeli yang sah dan beritikad baik atas bidang-bidang tanah yang terletak dan dikenal di Desa Putra Pinggan Kalipucang Kabupaten Ciamis Propinsi Jawa Barat seluas kurang lebih 5 ha (lima hektar) sebagaimana dimaksud dalam:

No	Nama	SHM/SPPT	Luas tanah	Pembayaran
1	ADE AMINAH	SPPT 32.09.050.001.025-0080.0	1.059 m ²	Rp15.000.000,00
2	DAHLAN BUDIANTO	SHM 561	2.115 m ²	Rp15.000.000,00
3	DAHLAN BUDIANTO	SHM 566	930 m ²	Rp10.000.000,00
4	DAHLAN BUDIANTO	SPPT 32.09.050.001.025-0115.0	560 m ²	Rp10.000.000,00
5	DENAN	SHM 269	1.600 m ²	Rp15.000.000,00
6	H. ANDI ASMAN	SHM 557	3.610 m ²	Rp18.500.000,00
7	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0079.0	911 m ²	Rp10.000.000,00
8	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0099.0	3.324 m ²	Rp17.000.000,00
9	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0138.0	8.020 m ²	Rp41.000.000,00
10	H. ANDI ASMAN	SHM 496	4.155 m ²	Rp21.000.000,00
11	H. ANDI ASMAN	SHM 497	2.450 m ²	Rp15.000.000,00
12	Hj. RATU ISIS ISNAYANI	SPPT 32.09.050.001.025-0028.0	1.800 m ²	Rp15.000.000,00
13	HOTIMA	SHM 813	693 m ²	Rp10.000.000,00
14	KIMMY SUSIYANTI	SHM 567	980 m ²	Rp15.000.000,00
15	LILI	SPPT 32.09.050.001.025-0039.0	100 m ²	Rp10.000.000,00
16	NENOH	SPPT 32.09.050.001.025.0137.0	320 m ²	Rp10.000.000,00
17	OJO SUKARJO	SPPT 32.09.050.001.025-0121.0	154 m ²	Rp10.000.000,00
18	RAZAK WAHAB	SHM 552	923 m ²	Rp10.000.000,00
19	RAZAK WAHAB	SHM 551	4.540 m ²	Rp23.000.000,00
20	RIKI RIKARNA KARNEDI	SPPT 32.09.050.001.025-0131.0	1.919 m ²	Rp25.000.000,00
21	ROSI AH NUSSER	SHM 757	597 m ²	Rp15.000.000,00
22	SADIAH	SPPT 32.09.050.001.025-0135.0	454 m ²	Rp15.000.000,00
23	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0132.0	1.100 m ²	Rp12.500.000,00
24	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0109.0	1.615 m ²	Rp15.000.000,00
25	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0042.0	3.205 m ²	Rp17.000.000,00
26	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0021.0	280 m ²	Rp10.000.000,00
TOTAL			47.414	Rp400.000.000,00

Hal. 18 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



	m ²	
--	----------------	--

6. Menyatakan bahwa Tergugat (dK)/Penggugat (dR) adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang terletak dan dikenal di Desa Putra Pinggan Kalipucang Kabupaten Ciamis Propinsi Jawa Barat seluas kurang lebih 5 ha (lima hektar) sebagaimana dimaksud dalam:

No	Nama	SHM/SPPT	Luas tanah	Pembayaran
1	ADE AMINAH	SPPT 32.09.050.001.025-0080.0	1.059 m ²	Rp15.000.000,00
2	DAHLAN BUDIANTO	SHM 561	2.115 m ²	Rp15.000.000,00
3	DAHLAN BUDIANTO	SHM 566	930 m ²	Rp10.000.000,00
4	DAHLAN BUDIANTO	SPPT 32.09.050.001.025-0115.0	560 m ²	Rp10.000.000,00
5	DENAN	SHM 269	1.600 m ²	Rp15.000.000,00
6	H. ANDI ASMAN	SHM 557	3.610 m ²	Rp18.500.000,00
7	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0079.0	911 m ²	Rp10.000.000,00
8	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0099.0	3.324 m ²	Rp17.000.000,00
9	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0138.0	8.020 m ²	Rp41.000.000,00
10	H. ANDI ASMAN	SHM 496	4.155 m ²	Rp21.000.000,00
11	H. ANDI ASMAN	SHM 497	2.450 m ²	Rp15.000.000,00
12	Hj. RATU ISIS ISNAYANI	SPPT 32.09.050.001.025-0028.0	1.800 m ²	Rp15.000.000,00
13	HOTIMA	SHM 813	693 m ²	Rp10.000.000,00
14	KIMMY SUSIYANTI	SHM 567	980 m ²	Rp15.000.000,00
15	LILI	SPPT 32.09.050.001.025-0039.0	100 m ²	Rp10.000.000,00
16	NENOH	SPPT 32.09.050.001.025.0137.0	320 m ²	Rp10.000.000,00
17	OJO SUKARJO	SPPT 32.09.050.001.025-0121.0	154 m ²	Rp10.000.000,00
18	RAZAK WAHAB	SHM 552	923 m ²	Rp10.000.000,00
19	RAZAK WAHAB	SHM 551	4.540 m ²	Rp23.000.000,00
20	RIKI RIKARNA KARNEDI	SPPT 32.09.050.001.025-0131.0	1.919 m ²	Rp25.000.000,00
21	ROSI AH NUSSER	SHM 757	597 m ²	Rp15.000.000,00
22	SADIAH	SPPT 32.09.050.001.025-0135.0	454 m ²	Rp15.000.000,00
23	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0132.0	1.100 m ²	Rp12.500.000,00
24	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0109.0	1.615 m ²	Rp15.000.000,00
25	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0042.0	3.205 m ²	Rp17.000.000,00
26	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0021.0	280 m ²	Rp10.000.000,00
TOTAL			47.414 m ²	Rp400.000.000,00



7. Menghukum Penggugat (dK)/Tergugat (dR) untuk menyerahkan kepada Tergugat (dK)/Penggugat (dR) surat-surat, dokumen-dokumen ataupun sertifikat hak milik bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam:

No	Nama	SHM/SPPT	Luas tanah	Pembayaran
1	ADE AMINAH	SPPT 32.09.050.001.025-0080.0	1.059 m ²	Rp15.000.000,00
2	DAHLAN BUDIANTO	SHM 561	2.115 m ²	Rp15.000.000,00
3	DAHLAN BUDIANTO	SHM 566	930 m ²	Rp10.000.000,00
4	DAHLAN BUDIANTO	SPPT 32.09.050.001.025-0115.0	560 m ²	Rp10.000.000,00
5	DENAN	SHM 269	1.600 m ²	Rp15.000.000,00
6	H. ANDI ASMAN	SHM 557	3.610 m ²	Rp18.500.000,00
7	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0079.0	911 m ²	Rp10.000.000,00
8	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0099.0	3.324 m ²	Rp17.000.000,00
9	H. ANDI ASMAN	SPPT 32.09.050.001.025-0138.0	8.020 m ²	Rp41.000.000,00
10	H. ANDI ASMAN	SHM 496	4.155 m ²	Rp21.000.000,00
11	H. ANDI ASMAN	SHM 497	2.450 m ²	Rp15.000.000,00
12	Hj. RATU ISIS ISNAYANI	SPPT 32.09.050.001.025-0028.0	1.800 m ²	Rp15.000.000,00
13	HOTIMA	SHM 813	693 m ²	Rp10.000.000,00
14	KIMMY SUSIYANTI	SHM 567	980 m ²	Rp15.000.000,00
15	LILI	SPPT 32.09.050.001.025-0039.0	100 m ²	Rp10.000.000,00
16	NENOH	SPPT 32.09.050.001.025.0137.0	320 m ²	Rp10.000.000,00
17	OJO SUKARJO	SPPT 32.09.050.001.025-0121.0	154 m ²	Rp10.000.000,00
18	RAZAK WAHAB	SHM 552	923 m ²	Rp10.000.000,00
19	RAZAK WAHAB	SHM 551	4.540 m ²	Rp23.000.000,00
20	RIKI RIKARNA KARNEDI	SPPT 32.09.050.001.025-0131.0	1.919 m ²	Rp25.000.000,00
21	ROSIAH NUSSER	SHM 757	597 m ²	Rp15.000.000,00
22	SADIAH	SPPT 32.09.050.001.025-0135.0	454 m ²	Rp15.000.000,00
23	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0132.0	1.100 m ²	Rp12.500.000,00
24	TURIAH/PONIMIN	SPPT 32.09.050.001.025-0109.0	1.615 m ²	Rp15.000.000,00
25	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0042.0	3.205 m ²	Rp17.000.000,00
26	UJANG KOSWARA	SPPT 32.09.050.001.025-0021.0	280 m ²	Rp10.000.000,00
TOTAL			47.414 m ²	Rp400.000.000,00

8. Menghukum Penggugat (dK)/Tergugat (dR) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 20 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ciamis telah memberikan Putusan Nomor 05/Pdt.G/2012/PN.Cms, tanggal 16 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 5 ha berikut bangunan Pangandaran Water Park yang berdiri di atasnya setempat dikenal di Jalan Raya Pangandaran Kilometer 5 Desa Putra Pinggan Kecamatan Kalipucang Kabupaten Ciamis, sebagaimana:

- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0022.0, luas tanah \pm 399 m², dalam peta blok tertulis no. 32.09.050.001.025-0021.0 atas nama Ujang Kuswara;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0042.0, luas tanah \pm 3.950 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0079.0, luas tanah \pm 943 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0080.0, luas tanah \pm 1.069 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0099.0, luas tanah \pm 5.380 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0121.0, luas tanah \pm 307 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0115.0, luas tanah \pm 560 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0135.0, luas tanah \pm 901 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0138.0, luas tanah \pm 8.020 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0131.0, luas tanah \pm 1.919 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0137.0, luas tanah \pm 320 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0039.0, luas tanah \pm 119 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0028.0, luas tanah \pm 1.829 m²;
- SHM Nomor 813/Desa Putrappingan seluas 693 m² atas nama Hotimah;
- SHM Nomor 269/Desa Putrappingan seluas 2.100 m² atas nama H. Moch. Denan;
- SHM Nomor 557/Desa Putrappingan seluas 3.610 m² atas nama H. Andi Asman;
- SHM Nomor 496/Desa Putrappingan seluas 4.155 m² atas nama H. Andi Asman;

Hal. 21 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 566/Desa Putrapinggan seluas 930 m² atas nama Dahlan Budianto;
 - SHM Nomor 561/Desa Putrapinggan seluas 2.115 m² atas nama Dahlan Budianto;
 - SHM Nomor 551/Desa Putrapinggan seluas 4.540 m² atas nama Razak Wahab;
 - SHM Nomor 552/Desa Putrapinggan seluas 923 m² atas nama Razak Wahab;
 - SHM Nomor 567/Desa Putrapinggan seluas 980 m² atas nama Kemmy Sosiyanti;
 - SHM Nomor 668/Desa Putrapinggan seluas 1.615 m² atas nama Ponimin;
 - SHM Nomor 658/Desa Putrapinggan seluas 1.100 m² atas nama Ponimin;
 - SHM Nomor 757/Desa Putrapinggan seluas 597 m² atas nama Rosiyah Nuser;
 - SHM Nomor 497/Desa Putrapinggan seluas 2.450 m² atas nama Dinarsih;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari penguasaan orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya, bilamana diperlukan dengan bantuan aparat keamanan yang berwenang;
 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp15.680.000,00 (lima belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Ciamis tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 242/PDT/2013/PT.BDG., tanggal 3 September 2013;

Hal. 22 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 6 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Pdt.G/2012/PN.Cms, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ciamis, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 November 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 5 Desember 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 16 Desember 2013;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 30 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, bahwa: "Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan - pengadilan dari semua Lingkungan Pengadilan karena:
 - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan."

Bahwa *Judex Facti* pengadilan banding dan *Judex Facti* tingkat pertama, telah memenuhi ketentuan sebagaimana dalam Pasal 30 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung tersebut sebagaimana penjelasan sebagai berikut:

Hal. 23 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



- I. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Kurang Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Dan Pertimbangan Hukumnya Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku Sehingga Putusannya Harus Dibatalkan Oleh *Judex Juris*;
 1. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah kurang dalam mempertimbangan hukumnya, yaitu hanya mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Ciamis, dengan merumuskan dalam halaman 6 (enam) alinea 5 (lima) sampai dengan halaman 7 (tujuh), yaitu:

”...Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan hukum oleh karenanya dapat disetujui dan selanjutnya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara *a quo* dalam tingkat banding; “.

Dengan demikian *Judex Facti* tingkat banding dalam putusannya telah salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, karena pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung hanya mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Ciamis tanpa memberi alasan yang cukup sebagaimana disyaratkan Pasal 178 ayat 1 HIR;
 2. Bahwa *Judex Facti* tidak melaksanakan Pasal 178 ayat 2 HIR, yaitu tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Kasasi sebagaimana dalam jawaban gugatan dan dalil - dalil dalam memori banding, tidak meneliti pertimbangan-pertimbangan dan kesimpulan *Judex Facti* tingkat pertama yang saling bertentangan;
 3. Bahwa dalam menegakkan keadilan dan kebenaran Hakim dituntut untuk tidak bertindak dan menerapkan peraturan perundang-undangan secara *Strict Law* atau secara kaku, sehingga hakim yang mengadili suatu perkara hanya sebagai terompet undang-undang (*Le juge est la bouce de la loi*) yang tidak lebih sebagai *antreaneninus* (makhluk tidak bernyawa). Khusus dalam perkara *a quo*, hakim telah menerapkan norma hukum tanpa melenturkan dan mengaitkannya secara komprehensif dengan peraturan dasar yang lebih tinggi yakni Pancasila dan UUD 1945 serta mengacu pada Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dan Undang-Undang Perseroan Terbatas,



atas peristiwa-peristiwa perikatan kerjasama antara Penggugat asal dan Tergugat asal;

4. Bahwa *Judex Facti* telah mengabulkan tuntutan ganti rugi Termohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat tidak berdasarkan azas kelayakan dan kepatutan. Tidak mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Tergugat bahwa Pemohon Kasasi-lah yang telah menginvestasikan dalam uang miliknya sebesar Rp3.250.000.000,00 (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang pernah diterima oleh Termohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat yang semula diperuntukkan untuk membeli lahan yang akan dipergunakan sebagai wahana wisata air "Pangandaran Water Park", tanpa ada pertanggung jawaban yang jelas dari Penggugat asal; Demikian pula Pemohon Kasasi /semula Pembanding/Tergugat bahwa Pemohon Kasasi-lah yang telah menginvestasikan dalam uang miliknya sebesar Rp17.849.000.000,00 (tujuh belas miliar delapan ratus empat puluh sembilan juta rupiah) yang bersumber di antaranya dari pinjaman a.n PT. Mutiara Sabda Alam ke BNI sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan Dana Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Tergugat sebesar Rp7.849.000.000,00 (tujuh miliar delapan ratus empat puluh sembilan juta rupiah) atas pinjaman ke BNI, dan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/ Tergugat telah membayar kepada BNI sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) untuk pokok pinjaman dan bunga atas pinjaman sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah); Namun dengan tanpa pertimbangannya yang berdasarkan azas kelayakan dan kepatutan *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama menghukum Pemohon Kasasi/semula Pembanding/ Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang dialami Termohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

- II. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding Dan Tingkat Pertama Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Mempertimbangkan Perkara Perbuatan Melawan Hukum Dan Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Obyek Sengketa, Sehingga Putusannya Harus Dibatalkan Oleh *Judex Yuris*:

1. Bahwa pertimbangan hukum dari *Judex Facti* telah salah menilai mengenai kepemilikan tanah-tanah obyek sengketa yaitu:

Hal. 25 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0022.0, luas tanah \pm 399 m², dalam peta blok tertulis Nomor 32.09.050.001.025-0021.0 atas nama Ujang Kuswara;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0042.0, luas tanah \pm 3.950 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0079.0, luas tanah \pm 943 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0080.0, luas tanah \pm 1.069 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0099.0, luas tanah \pm 5.380 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0121.0, luas tanah \pm 307 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0115.0, luas tanah \pm 560 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0135.0, luas tanah \pm 901 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0138.0, luas tanah \pm 8.020 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0131.0, luas tanah \pm 1.919 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0137.0, luas tanah \pm 320 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0039.0, luas tanah \pm 119 m²;
- SPPT Blok 32.09.050.001.025-0028.0, luas tanah \pm 1.829 m²;
- SHM Nomor 813/Desa Putrappinggan seluas 693 m² atas nama Hotimah;
- SHM Nomor 566/Desa Putrappinggan seluas 930 m² atas nama Dahlan Budiarto;
- SHM Nomor 561/Desa Putrappinggan seluas 2.115 m² atas nama Dahlan Budiarto;
- SHM Nomor 551/Desa Putrappinggan seluas 4.540 m² atas nama Razak Wahab;
- SHM Nomor 552/Desa Putrappinggan seluas 923 m² atas nama Razak Wahab;
- SHM Nomor 567/Desa Putrappinggan seluas 980 m² atas nama Kemmy Sosiyanti;
- SHM Nomor 668/Desa Putrappinggan seluas 1.615 m² atas nama Ponimin;
- SHM Nomor 658/Desa Putrappinggan seluas 1.100 m² atas nama Ponimin;
- SHM Nomor 757/Desa Putrappinggan seluas 597 m² atas nama Rosiyah Nuser;
- SHM Nomor 497/Desa Putrappinggan seluas 2.450 m² atas nama Dinarsih;

Hal. 26 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014

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)



- Dimana para pemilik tanah-tanah tersebut, yang belum dibaliknama atas nama Penggugat asal ataupun Tergugat asal tidak diikutkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, adalah menjadi gugatan kurang lengkap dan kurang pihak;
2. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak mengakhiri masalah dengan tuntas, karena yang diputus hanya gugatan konpensi, sedangkan gugatan rekonpensi belum diputus;
 3. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi yang memutus perkara karena obyek gugatan tidak jelas adalah salah, karena tanah-tanah yang tercantum dalam obyek sengketa yang akan dibeli oleh Penggugat asal dengan akan di atasnamakan Tergugat asal karena menggunakan uang milik Tergugat asal;
 4. Bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Ciamis ternyata salah dalam menerapkan hukum, sehingga harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung RI mohon untuk mengadili sendiri perkara ini;
- III. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding Dan Tingkat Pertama Telah Keliru Memberikan Pertimbangan Dengan Membenarkan Perdapat Termohon Kasasi Dan Telah Melampaui Batas Wewenang, Sehingga Putusannya Harus Dibatalkan Oleh *Judex Juris*;
1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat asal menggugat subyek hukum Tergugat asal Drs. H. Undang Misdan, selaku pribadi / perorang maupun selaku Direktur Utama PT. Mutiara Sabda Alam (Badan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Akta Pendirian PT. Mutiara Sabda Alam Nomor 50 yang dibuat di hadapan Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH.MH tertanggal 24 April 2009 dan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU - 10867.AH.01.01 tahun 2010 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan dengan alamat di Jalan Raya Pangandaran Km. 2, RT. 08 RW. 03 Desa Babakan, Kecamatan Pangandaran Kabupaten Ciamis;
 2. Bahwa Gugatan Kurang Lengkap & Gugatan Kurang Pihak; Penggugat asal tidak mencampuradukkan subyek hukum sebagai pribadi maupun sebagai Direktur Utama perseroan PT. Mutiara Sabda Alam, padahal dalam kepengurusan Perseroan PT. Mutiara Sabda Alam ada Direktur yang lain yaitu Tuan Erik Anwar, maupun Tuan Dede Herdiana dan Tuan Beni Hidayat sebagai pendiri PT.

Hal. 27 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutiara Sabda Alam, yang tidak disertakan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat sehingga Gugatan Kurang Lengkap & Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum pembuktian, yaitu telah tidak mempertimbangkan mengenai pembuktian yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding / Tergugat;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan dan dari bukti surat diperkuat dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, membuktikan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi;

Bahwa perbuatan Tergugat Konvensi yang membangun Pangandaran Water Park di atas tanah milik Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang mengabulkan gugatan konvensi dan menolak gugatan rekonsensi sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **H. UNDANG MISDAN** 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 Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. UNDANG MISDAN** tersebut;

Hal. 28 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 25 Juni 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Soltoni Mohdally, 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 dibantu oleh Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim anggota,
t.t.d
H. Hamdi, S.H., M.Hum.
t.t.d
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
t.t.d
H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
t.t.d
Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 29 dari 29 hal. Putusan Nomor 262 K/Pdt/2014