



PUTUSAN
Nomor 275 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

BAGUS INDRATAMA TRIHARDJO, selaku Penanggung Jawab atau Direktur PT Permitra Andalan Semesta, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja Nomor 67, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suryantara, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Talavera Office Park, 28th Floor, Jalan TB. Simatupang Kav. 22-26, Jakarta 12430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2020;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **KIM SUNHO**, selaku President Director PT. Sunji Armi Sejahtera, berkedudukan di Kabupaten Bogor dan bertempat tinggal di Jalan Pabuaran RT 003/RW 012, Kelurahan Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN DALAM NEGERI cq KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pemda Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16915;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTA cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG JAKARTA V**, berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman & Harun Nomor 10, Jakarta 10410, diwakili oleh Hadiyanto, Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan, bertindak untuk dan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Serepina, S.H., LL.M., Kepala Biro Advokasi Kementerian Keuangan dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2018;

Para Termohon Kasasi;

D a n

IBU ROSNIAWATI, S.H., bertempat tinggal di Banjar Dinas Batannyuh Kaja, Desa Batannyuh, Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 275 K/Pdt/2021

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. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 18, tanggal 29 April 2015 atas SHGB Nomor 182/Wanaherang yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil sehubungan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selama ini dengan nominal sebesar Rp. 945.300.000,- (sembilan ratus empat puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah);
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghapus dan menyatakan tidak berlaku SHGB Nomor 181/Wanaherang yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat III demi kepastian hukum, dikarenakan telah dikeluarkannya SHGB Nomor 182/Wanaherang yang penerbitannya didasarkan pada SK terbaru/perpanjangan dari SK Penerbitan SHGB Nomor 181/Wanaherang;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melanjutkan dan menyelesaikan pembuatan/penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana mestinya, antara Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli atas objek tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB Nomor 182/Wanaherang;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses pengurusan balik nama atas SHGB Nomor 182/Wanaherang dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, serta memerintahkan kepada seluruh pihak untuk menghormati serta menjalankan isi dari putusan *a quo*;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 275 K/Pdt/2021

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)



Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang menangani dan memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Tentang kewenangan mengadili secara absolut (*absolute competentie*);
2. Tentang gugatan *nebis in idem*;
3. Tentang gugatan kabur (*obscur libel*);

Dalam Eksepsi Tergugat III:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi *nebis in idem*;
3. Eksepsi gugatan *error in persona*;
4. Eksepsi gugatan kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi., tanggal 10 September 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.601.000,00 (tiga juta enam ratus satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG., tanggal 30 Januari 2020 dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 10 September 2019, Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi., yang dimohonkan banding sekedar mengenai amar putusan, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp5.730.000.000,00 (lima milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 4 Maret 2020, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 578/PDT/2019/PT.BDG., *juncto* Nomor 295/Pdt.G/2018/PN.Cbi., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2020;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 275 K/Pdt/2021

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi masing-masing pada tanggal 6 April 2020, 7 April 2020 dan 8 April 2020, kemudian Termohon Kasasi III mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 22 April 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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 19 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
 2. Menyatakan Termohon Kasasi II/Terbanding II semula Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 181/Wanaherang, tanggal 10 November 1998 atas nama PT Permitra Andalan Semesta seluas 9.933 m² (sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
 4. Menghukum Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
 5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 275 K/Pdt/2021

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)



Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 19 Maret 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 22 April 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah tersebut kepada Penggugat padahal diketahuinya bahwasannya tanah tersebut merupakan jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat III yang sampai dengan saat ini belum diselesaikan/ditebusnya kepada Tergugat III, dan Tergugat II terbukti pula melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat dan menerbitkan 2 (dua) Sertifikat yang berbeda (SHGB Nomor 181/Wanaherang dan SHGB Nomor 182/Wanaherang) di atas satu luas hamparan tanah yang sama seluas 9.933 m² (sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tiga meter persegi), di Jalan Kampung Wanaherang, Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat dengan menyatakan objek tanah dalam SHGB Nomor 182/Wanaherang tersebut bersih dan telah sesuai dengan data yang ada, padahal diketahuinya juga terdapat SHGB Nomor 181/Wanaherang di atas objek tanah yang sama;
- Bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat yang telah melakukan PPJB dan telah membayar panjar pembelian tanah objek sengketa kepada Tergugat I, oleh karenanya maka Tergugat I harus dihukum untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Penggugat tersebut;



- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 BAGUS INDRATAMA TRIHARDJO 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BAGUS INDRATAMA TRIHARDJO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 18 Maret 2021 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim anggota tersebut dan oleh Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M.

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

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 275 K/Pdt/2021

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

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

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 275 K/Pdt/2021

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)