



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

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

**HASAN AHMAD**, bertempat tinggal di Jalan Matraman I/5B, RT/RW: 008/001, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Unang Mansyur, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Unang Mansyur, S.H., & Partners, beralamat di Gedung Panin Bank Pusat Lt. 8, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2018;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO, Tbk.**, (dahulu PT ALIYAH PANCAHAFAT), yang diwakili oleh Direktur Utama Hamid Mudzir, berkedudukan di Jalan Bogor Nirwana Raya, Dreded-Pahlawan, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GP Aji Wijaya, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Aji Wijaya & Co, beralamat di Cyber 2 Tower, Lantai 31, Unit A, Jalan HR Rasuna Said, Blok X-5 Nomor 13, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2019;  
Termohon Kasasi;

D a n:

- HUSIN ALI MUHAMAD**, (dahulu Direktur Utama PT ALIYAH PANCAHAFAT) bertempat tinggal di Kemang Bangka Nomor 110, RT 004 RW 003, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;
- ALWI BAGIR MULACHELA**, (dahulu Direktur PT ALIYAH PANCAHAFAT), bertempat tinggal di Kemang Timur V/38, RT 007 RW 004, Kelurahan Bangka,

*Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

beralamat di Jalan Kemang Bangka I Nomor 38-39 RT 007 RW 004, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;

3. **ACHMAD UMAR**, (dahulu Direktur PT ALIYAH PANCAHAFAT) bertempat tinggal di Kemang Bangka I RT 007 RW 004, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini Turut Termohon Kasasi II dan III memberikan kuasa kepada TB. Ganda Atmaja, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ganda dan Rekan, beralamat di Gedung Sucofindo Lantai 15, Jalan Raya Pasar Minggu Kav 34, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2019;
4. **INDRANATA KEMAL IWANA**, (dahulu Direktur Utama PT SANGGRAHA PELITA SENTOSA), bertempat tinggal di Jalan Hijau Lestari X Nomor 3, RT 05 RW 09, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
5. **BUDI SANTOSO HERIANTO**, bertempat tinggal di kompleks Depdikbud Nomor 18, RT 002 RW 010, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
6. **NOTARIS ESTRELYTA TAHER, S.H.**, (Pemegang Protokol Notaris Yetty Taher, S.H.), berkedudukan di Jalan Panglima Polim V Nomor 1-3, Kebayoran Baru Jakarta Selatan;
7. **NOTARIS NUR NADIA TADJOEDIN, S.H.**, berkedudukan di Jalan Tunjung Biru Nomor 33, Villa Duta, Kota Bogor, Jawa Barat;
8. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 41, Kota Bogor, Jawa Barat;
9. **KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI JAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Kota Bandung 40286, Jawa Barat;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

*Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas kepemilikan 23% (dua puluh tiga persen) dari 52 Ha (lima puluh dua Hektar) Asset PT Aliyah Pancahafat yang diambil alih Tergugat pada tahun 1996, yaitu setara dengan luas tanah 11,96 Ha (sebelas koma sembilan puluh enam hektar) atau 119.600 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas ribu enam ratus meter persegi) yang berupa bidang-bidang tanah (dahulu) dikenal dengan proyek "Perumahan Rangka Pakuan Permai Estate atau Bogor River Valey" terletak Desa Ranggamekar, Kecamatan Bogor Selatan (dahulu Cijeruk), Kota Bogor (dahulu Kabupaten Bogor) sekarang dikenal dengan nama "Perumahan Graha Bogor Indah atau Bogor Nirwana Residence" terletak di Kelurahan Ranggamekar, Kelurahan Mulyaharja, Kelurahan Pamoyanan atau setidaknya berada dalam wilayah Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat;
3. Menyatakan sah dan berdasar hukum pengembalian atau penggantian Tergugat atas sebagian hak Penggugat tersebut yaitu berupa bidang-bidang tanah seluas 11.276 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) di dalam area "Perumahan Graha Bogor Indah atau Bogor Nirwana Residence" yang terletak di Kelurahan Ranggamekar dan Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, yaitu terdiri atas: penggantian tanah pada tahun 2008 dan 2009 seluas 6.489 m<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 03, tanggal 4 Juni 2008 dan Akta Nomor 21, tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Nur Nadia Tadjoedin, S.H./Notaris Kota Bogor/Turut Tergugat VII (bukti P-10 dan 11) dan penggantian tanah tahun 1999 seluas 4.787 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Memo Turut Tergugat III Nomor 011/UI-RE/II/99 tanggal 15 Februari 1999 dan lampirannya (P-12);
4. Menyatakan sisa tanah yang menjadi hak Penggugat yang belum dikembalikan atau diganti oleh Tergugat adalah seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi), yaitu

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. melampaui batas meter persegi) sebagaimana diktum ke-2 di atas dikurangi dengan tanah yang telah diganti atau dikembalikan Tergugat seluas 11.276 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) pada diktum ke-3;

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigheid*), yaitu tidak mengganti atau mengembalikan sisa tanah seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) yang menjadi hak Penggugat;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp239.861.833.200,00 (dua ratus tiga puluh sembilan miliar delapan ratus enam puluh satu juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah) terdiri dari kerugian materiil sebesar Rp218.056.212.000,00 (dua ratus delapan belas miliar lima puluh enam juta dua ratus dua belas ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp21.805.621.200 (dua puluh satu miliar delapan ratus lima juta enam ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah);
7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya mengganti atau mengembalikan secara langsung dan sekaligus sisa tanah yang menjadi hak Penggugat seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) seluruhnya berasal dari tanah-tanah milik Tergugat yang terletak di Perumahan "Bogor Nirwana Residence" Kelurahan Rangamekar, Kelurahan Mulyaharja, Kelurahan Pamoyanan atau setidaknya berada di Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam keadaan bersih dari segala beban yang melekat di atasnya;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;
11. Memerintahkan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX untuk mentaati isi putusan;

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sementara proses pemberian hak guna bangunan kepada Tergugat dan atau penerbitan Sertifikat HGB atas nama Tergugat beserta pemecahannya sepanjang menyangkut bidang-bidang tanah yang disengketakan *a quo* terletak di area Perumahan "Bogor Nirwana Residence" Kelurahan Mulyaharja dan Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

13. Menyatakan Tergugat dipihak yang kalah dan dihukum 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, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V:

1. Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*exceptie obscur libel*);
2. Para Penggugat telah keliru dalam menempatkan Turut Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pihak dalam gugatan *a quo* (*exceptie error in persona*);
3. Gugatan Penggugat salah alamat karena antara Tergugat dan Penggugat tidak ada hubungan hukum (*exceptie error in persona*);
4. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak ada batas-batas tanahnya;

Turut Tergugat II, Turut Tergugat III:

1. Gugatan kurang pihak;
2. Penggugat tidak memiliki kompetensi sebagai Penggugat;
3. Gugatan *obscur libel*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Bogor dengan Putusan Nomor 118/Pdt.G/2016/PN Bgr., tanggal 24 Oktober 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, mahkamah agung gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas kepemilikan 23% (dua puluh tiga persen) dari 52 Ha (lima puluh dua Hektar) Asset PT Aliyah Pancahafat yang diambil alih Tergugat pada tahun 1996, yaitu setara dengan luas tanah 11,96 Ha (sebelas koma sembilan puluh enam hektar) atau 119.600 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas ribu enam ratus meter persegi) yang berupa bidang-bidang tanah (dahulu) dikenal dengan proyek "Perumahan Rangka Pakuan Permai Estate atau Bogor River Valey" terletak Desa Ranggamekar, Kecamatan Bogor Selatan (dahulu Cijeruk), Kota Bogor (dahulu Kabupaten Bogor) sekarang dikenal dengan nama "Perumahan Graha Bogor Indah atau Bogor Nirwana Residence" terletak di Kelurahan Ranggamekar, Kelurahan Mulyaharja, Kelurahan Pamoyanan atau setidaknya berada dalam wilayah Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat;
3. Menyatakan sah dan berdasar hukum pengembalian atau penggantian Tergugat atas sebagian hak Penggugat tersebut, yaitu berupa bidang-bidang tanah seluas 11.276 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) di dalam area "Perumahan Graha Bogor Indah atau Bogor Nirwana Residence" yang terletak di Kelurahan Ranggamekar dan Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, yaitu terdiri atas: penggantian tanah pada tahun 2008 dan 2009 seluas 6.489 m<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 03, tanggal 4 Juni 2008 dan Akta Nomor 21, tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Nur Nadia Tadjoedin, S.H./Notaris Kota Bogor/Turut Tergugat VII (bukti P-10 dan 11) dan penggantian tanah tahun 1999 seluas 4.787 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Memo Turut Tergugat III Nomor 011/UI-RE/II/99, tanggal 15 Februari 1999 dan lampirannya (P-12);
4. Menyatakan sisa tanah yang menjadi hak Penggugat yang belum dikembalikan atau diganti oleh Tergugat adalah seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi), yaitu total kepemilikan hak Penggugat seluas 119.600 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas ribu enam ratus meter persegi) sebagaimana amar petitum ke-2 di atas dikurangi dengan tanah yang telah diganti atau dikembalikan Tergugat seluas 11.276 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus tujuh puluh enam

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020

### 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

- Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), yaitu tidak mengganti atau mengembalikan sisa tanah seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) yang menjadi hak Penggugat;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun 2015, yakni Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun 2015 di tanah-tanah di Perumahan Bogor Nirwana Residence, yaitu sebesar Rp2.013.000,00 x sisa tanah hak Penggugat seluas 108.324 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp218.056.212.000,00 (dua ratus delapan belas miliar lima puluh enam juta dua ratus dua belas ribu rupiah);
  7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya mengganti atau mengembalikan secara langsung dan sekaligus sisa tanah yang menjadi hak Penggugat seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) seluruhnya berasal dari tanah-tanah milik Tergugat yang terletak di Perumahan "Bogor Nirwana Residence" Kelurahan Rangamekar, Kelurahan Mulyaharja, Kelurahan Pamoyanan atau setidaknya berada di Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam keadaan bersih dari segala beban yang melekat di atasnya;
  8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor terhadap bidang-bidang tanah seluas ± 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak dan merupakan bagian dari kawasan area di Perumahan "Bogor Nirwana Residence", Kelurahan Mulyaharja dan Kelurahan Empang atau setidaknya berada di Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat yaitu, sebagai berikut:
    - a. Tanah seluas ± 62.324 m<sup>2</sup> (lebih kurang enam puluh dua ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) dan Bangunan Kantor Pemasaran beserta segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut, yang di kenal dengan "Area Kantor Pemasaran Bogor Nirwana Residence hingga Area Penakaran Rusa" terletak di Perumahan "Bogor Nirwana Residence," Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat (dahulu masuk

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan Kali;
  - Timur berbatasan dengan Kali;
  - Selatan berbatasan dengan Jalan dan Perumahan The Panorama;
  - Barat berbatasan dengan Jalan dan Tanah Kosong;
- b. Tanah seluas  $\pm 46.000 \text{ m}^2$  (lebih kurang empat puluh enam ribu meter persegi), (dahulu tempat pembuangan sampah Kota Bogor/Masuk dalam area proyek tahap I) sekarang Area Gapura Masuk Perumahan Bogor Nirwana Residence (BNR) terletak di Kelurahan Empang, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan jalan dan tanah penduduk;
  - Timur berbatasan dengan Kali dan tanah penduduk;
  - Selatan berbatasan dengan kali;
  - Barat berbatasan dengan kali;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX untuk mentaati isi putusan;
11. Memerintahkan Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX menghentikan sementara proses pemberian hak guna bangunan kepada Tergugat dan atau penerbitan Sertifikat HGB atas nama Tergugat beserta pemecahannya sepanjang menyangkut bidang-bidang tanah yang disengketakan *a quo* terletak di area Perumahan "Bogor Nirwana Residence" Kelurahan Mulyaharja dan Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
12. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.518.000,00 (empat juta lima ratus delapan belas ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020

#### 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 sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II/Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 24 Oktober 2017, Nomor 118/Pdt.G/2016/PN Bgr., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding I pada tanggal 26 November 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2018, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Desember 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 283/PDT/2018/PT BDG., *juncto* Nomor 118/Pdt.G/2016/PN Bgr., yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tersebut pada tanggal 20 Desember 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 20 Desember 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut;

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 8 Oktober 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 118/PdtG/2016/PN Bgr., tanggal 24 Oktober 2017;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas kepemilikan 23% (dua puluh tiga persen) dari 52 Ha (lima puluh dua Hektar) Asset PT Aliyah Pancahafat yang diambil alih Tergugat pada tahun 1996 yaitu setara dengan luas tanah 11,96 Ha (sebelas koma sembilan puluh enam hektar) atau 119.600 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas ribu enam ratus meter persegi) yang berupa bidang-bidang tanah (dahulu) dikenal dengan proyek "Perumahan Rangka Pakuan Permai Estate atau Bogor River Valey" terletak Desa Ranggamekar, Kecamatan Bogor Selatan (dahulu Cijeruk), Kota Bogor (dahulu Kabupaten Bogor) sekarang dikenal dengan nama "Perumahan Graha Bogor Indah atau Bogor Nirwana Residence" terletak di Kelurahan Ranggamekar, Kelurahan Mulyaharja, Kelurahan Pamoyanan atau setidaknya berada dalam wilayah Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat;
3. Menyatakan sah dan berdasar hukum pengembalian atau penggantian Tergugat atas sebagian hak Penggugat tersebut yaitu berupa bidang-bidang tanah seluas 11.276 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) di dalam area "Perumahan Graha Bogor Indah atau Bogor Nirwana Residence" yang terletak di Kelurahan Ranggamekar dan Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, yaitu terdiri atas: penggantian tanah pada tahun 2008 dan 2009 seluas 6.489 m<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 03, tanggal 4 Juni 2008 dan Akta Nomor 21, tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Nur Nadia Tadjoeidin, S.H.,/Notaris Kota Bogor/Turut Tergugat VII (bukti P-10 dan 11) dan penggantian tanah tahun 1999 seluas 4.787 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Memo Turut Tergugat III Nomor 011/UI-RE/II/99,

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020

### 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. Menyatakan sah dan berharga sisa tanah yang menjadi hak Penggugat yang belum dikembalikan atau diganti oleh Tergugat adalah seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi), yaitu total kepemilikan hak Penggugat seluas 119.600 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas ribu enam ratus meter persegi) sebagaimana amar petitum ke-2 di atas dikurangi dengan tanah yang telah diganti atau dikembalikan Tergugat seluas 11.276 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) pada amar petitum ke-3;

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yaitu tidak mengganti atau mengembalikan sisa tanah seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) yang menjadi hak Penggugat;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun 2015, yakni Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun 2015 di tanah-tanah di Perumahan Bogor Nirwana Residence, yaitu sebesar Rp2.013.000,00 x sisa tanah hak Penggugat seluas 108.324 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp218.056.212.000,00 (dua ratus delapan belas miliar lima puluh enam juta dua ratus dua belas ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya mengganti atau mengembalikan secara langsung dan sekaligus sisa tanah yang menjadi hak Penggugat seluas 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) seluruhnya berasal dari tanah-tanah milik Tergugat yang terletak di Perumahan "Bogor Nirwana Residence" Kelurahan Rangamekar, Kelurahan Mulyaharja, Kelurahan Pamoyanan atau setidaknya-tidaknya berada di Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam keadaan bersih dari segala beban yang melekat di atasnya;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor terhadap bidang-bidang tanah seluas ± 108.324 m<sup>2</sup> (seratus delapan ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak dan merupakan bagian dari kawasan area di Perumahan "Bogor Nirwana Residence", Kelurahan Mulyaharja dan Kelurahan Empang atau setidaknya-tidaknya berada di

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah seluas ± 62.324 m<sup>2</sup> (lebih kurang enam puluh dua ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) dan Bangunan Kantor Pemasaran beserta segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut, yang di kenal dengan "Area Kantor Pemasaran Bogor Nirwana Residence hingga Area Penakaran Rusa" terletak di Perumahan "Bogor Nirwana Residence" Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat (dahulu masuk dalam Area Proyek Tahap H) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan Kali;
  - Timur berbatasan dengan Kali;
  - Selatan berbatasan dengan Jalan dan Perumahan The Panorama;
  - Barat berbatasan dengan Jalan dan Tanah Kosong;
- b. Tanah seluas ± 46.000 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat puluh enam ribu meter persegi), (Dahulu Tempat Pembuangan Sampah Kota Bogor/Masuk dalam Area Proyek Tahap I) sekarang Area Gapura Masuk Perumahan Bogor Nirwana Residence (BNR) terletak di Kelurahan Empang, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan jalan dan Tanah Penduduk;
  - Timur berbatasan dengan Kali dan Tanah Penduduk;
  - Selatan berbatasan dengan Kali;
  - Barat berbatasan dengan Kali;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX untuk mentaati isi putusan;
11. Memerintahkan Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX menghentikan sementara proses pemberian hak guna bangunan kepada Tergugat dan atau penerbitan Sertifikat HGB atas nama Tergugat beserta pemecahannya sepanjang menyangkut bidang-bidang tanah yang disengketakan *a quo* terletak di area Perumahan "Bogor Nirwana

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

12. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Atau:

Apabila *Judex Juris* pada tingkat Kasasi berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II serta III telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 2 April 2019 dan tanggal 16 April 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 20 Desember 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 2 April 2019 dan tanggal 16 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena alasan-alasan mana merupakan pengulangan dalil dan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, yang telah dipertimbangkan secara tepat oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi karena telah terjadi jual beli/pengalihan saham telah dilakukan, dan atas hutang-hutang dari pihak ketiga telah dilakukan pelunasan maka hutang-hutang mana bukan lagi menjadi tanggung jawab Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut diatas, Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi harus diperbaiki oleh karena telah diletakkan sita oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri, sedangkan gugatan Penggugat ditolak, maka sita yang telah diletakkan *Judex Facti* Pengadilan Negeri harus diangkat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020

#### 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 permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HASAN AHMAD tersebut harus ditolak dengan perbaikan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 283/PDT/2018/PT BDG., tanggal 8 Oktober 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor dengan Putusan Nomor 118/Pdt.G/2016/PN Bgr, tanggal 24 Oktober 2017, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, meskipun dengan perbaikan amar putusan, 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 yang 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:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HASAN AHMAD** tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 283/PDT/2018/PT BDG., tanggal 8 Oktober 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 118/Pdt.G/2016/PN Bgr., tanggal 24 Oktober 2017 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penetapan Sita Nomor 118/Pdt.G/2016/PN Bgr., tanggal 26 September 2017 atas bidang-bidang tanah:
  - a. Tanah seluas  $\pm 62.324$  m<sup>2</sup> (lebih kurang enam puluh dua ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) dan Bangunan Kantor Pemasaran beserta segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut, yang di kenal dengan "Area Kantor Pemasaran Bogor

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Nomor 169/K/Pdt/2020  
"Nirwana Residence" Kelurahan Mulyaharja,  
Perumahan Bogor Nirwana Residence" Kelurahan Mulyaharja,  
Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat (dahulu masuk  
dalam Area Proyek Tahap II) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Kali;
- Timur berbatasan dengan Kali;
- Selatan berbatasan dengan Jalan dan Perumahan The Panorama;
- Barat berbatasan dengan Jalan dan Tanah Kosong;

b. Tanah seluas ± 46.000 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat puluh enam ribu meter persegi), (Dahulu Tempat Pembuangan Sampah Kota Bogor/Masuk dalam Area Proyek Tahap I) sekarang Area Gapura Masuk Perumahan Bogor Nirwana Residence (BNR) terletak di Kelurahan Empang, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan jalan dan Tanah Penduduk;
- Timur berbatasan dengan Kali dan Tanah Penduduk;
- Selatan berbatasan dengan Kali;
- Barat berbatasan dengan Kali;

Adalah tidak sah dan tidak berharga;

- Menetapkan agar sita jaminan yang telah diletakkan pada tanggal 3 Oktober 2017 yang oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor harus diangkat, berdasarkan Berita Acara Sita Nomor 01/Pdt.CB/2017/PN Bgr., jo. Nomor 118/Pdtg/2016/PN Bgr;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 24 Februari 2020 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan Mahkamah Agung RI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP.1962 1029 1986 12 1001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 169 K/Pdt/2020