



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

PIMPINAN BINAKARYA PROPERTINDO GROUP, berkedudukan di Mall Taman Palem Lantai 3, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng, Jakarta Barat, diwakili oleh Go Hengky Setiawan selaku Direktur Utama PT Binakarya Propertindo, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Dose Hudaya, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Office Hudaya & Associates, beralamat di Apartemen Gateway Ruko A-1C, Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 699, Bandung, Jawa Barat, dan kepada Kanta Cahya, S.H., Advokat pada Departemen Legal Istana Group, Divisi Litigasi, beralamat di Jalan Gunung Batu Nomor 203, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2019; Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n:

1. **RUHIYAT**, bertempat tinggal di Jalan Pasirluyu Gang Nata II, RT 01/RW 01, Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol;
 2. **SHARIPUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Sukaraja II, RT 03/RW 05, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo;
 3. **M. SHABIRIN**, bertempat tinggal di Sukaraja II, RT 03/RW 05, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo;
- Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n:

1. **PIMPINAN ISTANA GROUP**, berkedudukan di Kompleks Setraduta, Jalan Setraduta Purnama Nomor 2, Kota Bandung;
 2. **Ir. LUTFI HAMID**, bertempat tinggal di Jalan Tengku Angkasa Nomor 27, Kota Bandung;
- Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa tanah yang terletak di Jalan Gunung Batu RT 06/RW 07, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, Blok Babakan Radio dengan Persil Nomor 102 seluas 3.610 m² (tiga ribu enam ratus sepuluh meter persegi) dan Persil Nomor 103 seluas 2.570 m² (dua ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) Kohir Nomor 51 serta tercatat dalam administrasi perpajakan dengan Nomor Objek Pajak 32.73.190.006.007.0005.0 dengan luas Objek Pajak seluas 5.800 m² yang sekarang termasuk dalam proyek pembangunan Apartemen Gateway Paster dengan batas-batas:
Utara : Tanah Negara (Jalan);
Barat : Tanah milik adat (H. Sugandi);
Timur : Tanah milik Ny. Ir. Tati Soemarno (SHM Nomor 1823 dan SHM Nomor 1822);
Selatan : Tanah milik adat;
Adalah hak milik dari Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk tanggung renteng mengganti kerugian materil Penggugat senilai Rp30.740.000.000,00 (tiga puluh miliar tujuh ratus empat puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Para Tergugat untuk tanggung renteng mengganti kerugian imaterial Penggugat senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) secara tunai dan seketika;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun dilakukan banding, kasasi maupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*;
7. Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Gunung Batu RT 06/RW 07, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, Blok Babakan Radio dengan Persil

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id seluas 2.570 m² (dua ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) Kohir Nomor 51 atas nama Hada/Inem;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak tanggal putusan dalam perkara ini sampai dengan tanggal dilunasinya seluruh kewajiban Para Tergugat;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidair:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls IA Bandung cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya, *ex aequo et bono*;

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

Tergugat I dan Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

- Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat tidak pernah adanya suatu hubungan hukum (*rechtsverhouding*);

Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

- Bahwa tidak pernah adanya suatu perhubungan hukum;
- Bahwa gugatan Penggugat salah objek/*error in objecto*;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap dan membawa kerugian kepada Penggugat Dalam Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada Penggugat

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun diadakan bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini;

Subsida:

Seandainya pengadilan berpendapat lain, memutuskan perkara ini dengan putusan yang berlandaskan kepada peradilan yang sebaik-baiknya yang mencerminkan terpenuhinya kebutuhan dan nilai-nilai hukum yang terdapat dan berlaku dalam lalu lintas perniagaan dewasa ini, demikian permohonan:

- Agar pengadilan/hakim karena jabatannya (*ambtshalve*) menambah gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi apabila dianggap perlu;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 118/Pdt/G/2014/PN Bdg., tanggal 12 Februari 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah sebesar Rp3.541.000,00 (tiga juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/PDT/2015/PT BDG., tanggal 23 November 2015, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 118/Pdt.G/2014/PN Bdg., yang dimohonkan

banding tersebut;

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/PDT/2015/PT BDG., tanggal 23 November 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 8 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 30 Januari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 118/Pdt.G/2014/PN Bdg., *juncto* Nomor 05/Pdt/PK/2019/PN Bdg., yang dibuat oleh PIh. Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Januari 2019;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 30 Januari 2019 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam permohonannya terdapat bukti baru yang diberi tanda P.PK-1-P.PK-2 dan dalam putusan ini terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh PT Bina Karya Propertindo Group sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding II, Tergugat II;

Memutuskan:

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/PDT/2015/PT BDG., tanggal 23 November 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan kontra memori peninjauan kembali;

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

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, karena bukti baru yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali bukan bukti surat yang menentukan di tingkat Peninjauan Kembali ini, sehingga tidak dapat dipertimbangkan;

Bahwa ternyata dalam perkara *a quo* terdapat perbedaan Persil dan Kohir sehingga lokasi/letak bidang tanah yang diakui sebagai milik Para Penggugat adalah berbeda dengan lokasi tanah sertifikat yang menjadi objek sengketa, sehingga dalil Para Penggugat bahwa sertifikat objek sengketa telah diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar azas-azas pemerintahan yang baik tidak terbukti;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung periode Peninjauan Kembali dan kontra memori Peninjauan Kembali dari Termohon Peninjauan Kembali dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Juris* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut;

Bahwa adapun alasan keberatan-keberatan Para Pemohon Peninjauan Kembali yang lainnya pada dasarnya hanya mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris*, sehingga pada prinsipnya keberatan-keberatan tersebut adalah merupakan perbedaan pendapat antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Pimpinan Binakarya Propertindo Group, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PIMPINAN BINAKARYA PROPERTINDO GROUP**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
 Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 4 Oktober 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

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

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | | |
|------------------------|----|--------------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 10.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | Rp | 2.484.000,00 |
| Jumlah | Rp | 2.500.000,00 |

UNTUK SALINAN
 MAHKAMAH AGUNG RI
 atas nama PANITERA
 PANITERA MUDA PERDATA

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019

Disclaimer

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



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

H. ANDI CAKRA ALAM S.H., M.H.

Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 651 PK/Pdt/2019

Disclaimer

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