



**PUTUSAN**  
Nomor 63 K/Pdt/2019

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

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

**PT WARGA BERATA MUKTI**, yang diwakili oleh Deden Ganipudin, Direktur, berkedudukan di Melong Nyontrol RT.002/03 Cimahi Selatan, Kota Cimahi;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**MACHPUL JOHAN**, bertempat tinggal di Kampung Cilember RT.003/06 Kelurahan Cigugur Tengah, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, Jawa Barat;  
Termohon Kasasi;

**D a n :**

1. **H. SUPARDI**, bertempat tinggal di Blok Karang Sari Nomor 191 RT.012/05 Sukaresmi, Soklat, Subang;
2. **H. TAKRIM**, bertempat tinggal di Blok Suka Galih Nomor 5 RT.17 Karang Anyar, Subang (belakang Kantor Kodim 0605 Subang);
3. **RIYANDO ASIKIN**, bertempat tinggal di Villa Pamulang AJ 6 Nomor 6, Jalan Candi Goa Gajah, Pamulang, Jakarta Selatan;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUBANG**, berkedudukan di Jalan Mayjen Sutoyo S Nomor 44, Subang, diwakili oleh Meijana Irawan Sukarja, S.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nana Suryana, S.H., Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2015;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 63 K/Pdt/2019*



Para 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 Subang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti secara tanggung renteng kerugian materiil Penggugat, sebesar Rp1.835.000.000,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) kepada Penggugat;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah ditetapkan, atas tanah:
  - 5.1. Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 114, luas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) atas nama Supardi, yang terletak di Desa Cinangsi, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa Cinangsi;
    - Sebelah Utara berbatasan dengan selokan;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Supardi;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Machpul Johan;
  - 5.2. Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 58, luas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) atas nama Ny. Jeanette Clemente, yang terletak di Desa Cinangsi, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 63 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Awan Diwata;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan selokan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Girik Nomor 2920;
- Sebelah Timur berbatasan dengan selokan;

5.3. Tergugat III dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 133, luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Riyando Asikin, S.E., yang terletak di Desa Cinangsi, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah bapak Machpul Johan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Raya Kapten Hanafiah;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak Macpul Johan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah adat;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada *verzet* maupun banding (*uitvoerbaar bij voorraad*);

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Subsida:

Mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti secara tanggung renteng kerugian materiil Penggugat, sebesar Rp1.835.000.000,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) kepada Penggugat;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 63 K/Pdt/2019



telah ditetapkan, atas tanah;

5.1. Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 114, luas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) atas nama Supardi, yang terletak di Desa Cinangsi, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, dengan batas-batas;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa Cinangsi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan selokan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Supardi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Machpul Johan;

5.2. Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 58, luas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) atas nama Ny. Jeanette Clemente, yang terletak di Desa Cinangsi, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Awan Diwata;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan selokan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Girik Nomor 2920;
- Sebelah Timur berbatasan dengan selokan;

5.3. Tergugat III dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 133, luas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Riyando Asikin, S.E., yang terletak di Desa Cinangsi, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah bapak Machpul Johan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Raya Kapten Hanafiah;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak Macpul Johan;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada *verzet* maupun banding (*uitvoerbaar bij voorraad*);

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Subsida:

Mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi Tergugat I:

- Gugatan Penggugat *obscuur libel* (tidak jelas) atas objek gugatan;
- Gugatan Penggugat cacat hukum;
- Gugatan Para Penggugat kadaluwarsa;
- Gugatan Penggugat *error in obyekto*;

Dalam Eksepsi Tergugat III dan IV:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna, dimana Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah gugatan;
- Bahwa gugatan yang diajukan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri;

Dalam Eksepsi Tergugat V:

- Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);
- Bahwa dalil Penggugat bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada, tidak masuk akal dan tidak jelas;
- Bahwa Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang sebagai Tergugat V adalah keliru, karena selaku Pejabat Tata Usaha Negara, keputusannya hanya dapat dibatalkan melalui Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Subang telah memberikan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2015/PN Sng. tanggal 17 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat IV untuk mengganti kerugian materiil Penggugat sebesar Rp204.000.000,00 (dua ratus empat juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat IV untuk membayar biaya perkara ini yang sampai dengan sekarang sebesar Rp2.831.000,00 (dua juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 63 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat IV, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Putusan Nomor 399/PDT/2017/PT BDG. tanggal 9 November 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV/Pembanding pada tanggal 31 Januari 2018, kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Februari 2018, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 399/PDT/2017/PT BDG. *juncto* Nomor 42/Pdt.G/2015/PN Sng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Subang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Februari 2018;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 20 Maret 2018 dan Para Turut Termohon Kasasi masing-masing pada tanggal 20 Februari 2018 dan 16 April 2018, kemudian Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Maret 2018 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 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (semula Pembanding);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 9 November 2017 Nomor 399/PDT/2017/PT BDG. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 42/Pdt.G/2015/PN Sng. tanggal 17 Oktober 2016;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 63 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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





Dan dengan mengadili sendiri:

- Mengabulkan perlawanan dari Pelawan sekarang Penggugat untuk kasasi, untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat dalam kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 19 Februari 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 26 Maret 2018, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Subang tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah Penggugat seluas 204 m<sup>2</sup> (dua ratus empat meter persegi) telah terpakai/digunakan sebagai Jalan keluar perumahan yang dibangun oleh Tergugat IV *i.c.* PT. Warga Barata Mukti yang semula hanya berupa galengan dan hanya dapat dilewati sepeda motor, sekarang sudah dapat dilalui kendaraan roda empat, namun tanah Penggugat tersebut belum diganti rugi oleh pihak developer (PT Warga Barata Mukti/Tergugat IV) sampai dengan sekarang;

Bahwa adalah suatu kewajiban bagi pemilik tanah untuk memberikan sekedar Jalan keluar kepada pemilik rumah yang berada di belakang, dengan ketentuan wajib bagi pihak yang menggunakan jalan tersebut memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang di depan tersebut (bandingkan dengan ketentuan Pasal 667 KUHPdata), sehingga perbuatan Tergugat IV tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan 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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 63 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PT WARGA BERATA MUKTI 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT WARGA BERATA MUKTI** tersebut;
2. 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 Kamis tanggal 17 Januari 2019 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum dan Dr. H. Zahrul Rabain, 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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 63 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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





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

Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
Ttd/. H. Hamdi, S.H., M.Hum.  
Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
Ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd/. Susi Saptati, 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 5.000,00
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. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 63 K/Pdt/2019