



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

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

1. **HENDRIKO WIJAYA**, bertempat tinggal di Pluit Putri V Nomor 8 RT. 006 RW. 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
2. **HILDA WIJAYA**, bertempat tinggal di Muara Karang D-VI/4 RT. 002 RW. 008 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Dalam hal ini nomor 1 dan 2 memberikan kuasa kepada GEOFFREY NANULAITTA, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Firm "Geoff & Partners", yang beralamat di Plaza Sentral Lantai 9, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 47 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n :

1. **IDA FARIDA**, bertempat tinggal di Telaga Golf Blok E 1 Nomor 33 RT.001/RW.010 Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok;
2. **M. A. HENDRO**, bertempat tinggal di Jalan Pondok Pinang RT. 010 RW. 001, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, selaku Direksi Industrie Kaju Pukadara TRI-DAYA di Pondok Pinang, Kebayoran Lama, (Para ahli waris M.A.HENDRO), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darmadianto, S.H, dan kawan-kawan, Advokat dan Pengacara yang berkedudukan di Kantor Advokat dan Pengacara DARMA & REKAN Jalan Mahakam 97 Mampang

Pancoran Mas Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember;

3. **MAJ. UDARA S. KARDONO**, bertempat tinggal di Mess AURI Jalan Iskandar Syah Blok M Kebayoran Baru Jakarta,

Halaman 1 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Pengadilan Kebayoran Lama, (Ahli Warisnya) dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darmadianto, S.H, dan kawan-kawan, Para Advokat dan Pengacara yang beralamat di kantor Advokat dan Pengacara DARMA & REKAN Jalan Mahakam 97 Mampang Pancoran Mas Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2015;

4. **PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA**, bertempat tinggal di Ruko CBD Depok Maharaja Nomor 3 Jalan Raya Sawangan, Depok, dalam hal ini diwakili oleh IDA FARIDA selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syarif Nuh, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat & Penasehat Hukum pada kantor: SAAC & PARTNERS", yang beralamat di Jalan Condet Raya Nomor 5 Balekambang, Kramatjati, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2015;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq BADAN PERTANAHAN WILAYAH PROVINSI JAWA BARAT Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkedudukan di Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek (Komplek Perkantoran Kota Kembang Nomor 7), Kota Depok, Jawa Barat, yang diwakili oleh DADANG M. FUAD, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada BISYAHRI, S.H., M.H, dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kota Depok yang beralamat di Komplek Sub Perkatoran Kota Depok Jalan Bulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek Kota Kembang Depok (Sektor Perumahan Grand Depok City) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2015;

Para Termohon kasasi/Para Tergugat/Para Pemanding;

D a n:

1. **Ahli Waris dari KURNIA HERMAWAN**, yang diwakili oleh anaknya RUDI KURNIA beralamat di Jalan K.H. Soleh Ali Nomor 9 RT.004/014 Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Agung, Advokat dan konsultan Hukum pada kantor Hukum Agung, Bustaruddin & Partners, yang beralamat di Jalan Poltangan II/64 Pasar Minggu Jakarta

Halaman 2 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017

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)



2. **Ny. DJURNAWATI SOETARMONO, SH**, Notaris/PPAT di Cibinong, alamat Perumahan Tanjung Barat Indah Jl Teratai V Blok I Nomor 6 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Agung, Advokat dan konsultan Hukum pada kantor Hukum Agung, Bustaruddin & Partners, yang beralamat di Jalan Poltangan II/64 Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2015;
3. **PPAT Ny. ISMIATI DWI RAHAYU**, beralamat di Jalan Margonda Raya Nomor 184 Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Agung, Advokat dan konsultan Hukum pada kantor Hukum Agung, Bustaruddin & Partners, yang beralamat di Jalan Poltangan II/64 Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2015;
6. **PPAT Drs. TEDDY HASANUDDIN**, dahulu beralamat di Jalan Raya Muchtar, Sawangan, Depok, Jawa Barat, sekarang beralamat di Perumahan Sawangan Permai Blok A RT.04 RW.09 Kelurahan Sawangan Baru Kecamatan Sawangan Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Agung, Advokat dan konsultan Hukum pada kantor Hukum Agung, Bustaruddin & Partners, yang beralamat di Jalan Poltangan II/64 Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2015;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 28 Desember 2007, Kelurahan Serua yang

semula masuk dalam wilayah administratif Kecamatan Sawangan dirubah masuk ke dalam wilayah administrative Kecamatan Bojongsari) dengan luas total seluruhnya 4.463 m² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) yang diperolehnya melalui beberapa kali proses jual beli dengan Turut Tergugat I pada kurun waktu antara tahun 1997 sampai dengan 2014, dimana perbuatan jual beli tersebut masing-masing dilakukan dihadapan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

2. Bahwa dari tanah milik Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) yang luas keseluruhannya 4.463 m² tersebut, seluas 3.954 m² diperoleh Penggugat I melalui 8 (delapan) kali proses jual beli, sedangkan Penggugat II memperoleh 1 (satu) bidang tanah seluas 509 m² melalui 1 (satu) kali proses jual beli yang keseluruhannya tertuang dalam Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di bawah ini :

- 2.1. Pembelian 8 (delapan) bidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat I HENDRIKO WIJAYA adalah :

- 2.1.1. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1641/Serua tanggal 23 Januari 1997 seluas 536 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok dengan batas-batas menurut Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 281/1997 tanggal 08 Januari 1997 yaitu : sebelah Utara dengan GS 1320/1978, sebelah Selatan dengan GS 1322/1978 dan GS 1323/1978, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan sawah. Tanah tersebut dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 209/3/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat di hadapan Ny. DJURNAWATI SOETARMONO, S.H, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) antara Penggugat I Hendriko Wijaya selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Kurnia Hermawan selaku Penjual;

- 2.1.2. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 930/ Serua seluas 500 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok. Tanah tersebut dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 210/4/ Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, SH, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) antara Penggugat I Hendriko Wijaya selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Kurnia Hermawan selaku Penjual. Kemudian setelah dibeli Penggugat I Hendriko Wijaya

Halaman 4 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Perumahan Kota Depok (Tergugat V) menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1656/Serua tanggal 11 Juni 1997 atas nama Hendriko Wijaya (Penggugat I) dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 12656/1997 tanggal 05 Juni 1997 yang batas-batasnya: sebelah Utara dengan GS 1321/ 1978, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan GS 1323/1978 dan sebelah Barat dengan sawah ;

2.1.3. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1640/Serua tanggal 23 Januari 1997 seluas 498 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok dengan batas-batas menurut Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 283/1997 tanggal 08 Januari 1997 yaitu: sebelah Utara dengan GS 1321/1978, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan GS 1322/1978. Tanah tersebut dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 211/5/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) antara Penggugat I Hendriko Wijaya selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Kurnia Hermawan selaku Penjual ;

2.1.4. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 935/Desa Serua seluas 502 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok, Tanah tersebut dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 408/8/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, SH, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) antara Penggugat I Hendriko Wijaya selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Kurnia Hermawan selaku Penjual. Kemudian setelah dibeli Penggugat I Hendriko Wijaya melakukan penggantian blangko atas SHM tersebut di Kantor Pertanahan Kota Depok (Tergugat V) menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Serua tanggal 04 Desember 1997 atas nama Hendriko Wijaya (Penggugat I) dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 31158/1997 tanggal 26 Nopember 1997 yang batas-batasnya: sebelah Utara dengan GS 1315/1978, sebelah Selatan dengan GS 1317/1978, sebelah Timur dengan pengairan dan sebelah Barat dengan rencana jalan;

Halaman 5 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2.1.6. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 918/Serua tanggal 13 Juli 1978 seluas 500 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok dengan batas-batas menurut Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 284/1997 tanggal 08 Januari 1997 yaitu: sebelah Utara dengan GS 1316/1978, sebelah Selatan dengan GS 1318/1978, sebelah Timur dengan pengairan dan sebelah Barat dengan rencana jalan. Tanah tersebut dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 409/9/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) antara Penggugat I Hendriko Wijaya selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Kurnia Hermawan selaku Penjual ;

2.1.6. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 918/Serua tanggal 13 Juli 1978 seluas 526 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok dengan batas-batas menurut Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 1314/1978 tanggal 13 Maret 1978 yaitu : sebelah Utara dengan M. 923 GS 1313/1978, sebelah Selatan dengan M. 928 GS 1315/1978, sebelah Timur dengan darat dan sebelah Barat dengan rencana jalan. Tanah tersebut dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 358/2003 tanggal 19 Nopember 2003 yang dibuat di hadapan PPAT Ny. Ismiati Dwi Rahayu (Turut Tergugat III) antara Penggugat I Hendriko Wijaya selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Kurnia Hermawan selaku Penjual;

2.1.7. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 933/Serua tanggal 13 Juli 1978 seluas 515 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok dengan batas-batas menurut Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 1320/1978 tanggal 13 Maret 1978 yaitu: sebelah Utara dengan M. 922 GS 1319/1978, sebelah Selatan dengan GS 1321/1978, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan sawah. Tanah tersebut semula dimiliki oleh Ny. L. LONIG yang kemudian dijual kepada Turut Tergugat I Kurnia Hermawan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 47/4/sawangan/98 tanggal 09 Januari 1998 yang dibuat dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H., tanah tersebut kemudian dijual kembali kepada Penggugat I Hendriko Wijaya

Halaman 6 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2003 yang dibuat di hadapan PPAT Ny. Ismiati Dwi

Rahayu (Turut Tergugat III) ;

2.1.8. Sebidang tanah dengan Kohir Nomor C. 1972 persil 21 D.1 terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan), Kota Depok, tanah tersebut dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 297/II/2004 tanggal 18 Februari 2004 yang dibuat di hadapan PPAT Drs. Teddy Hasanudin (Turut Tergugat IV) antara Penggugat I Hendriko Wijaya selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Kurnia Hermawan selaku Penjual. Kemudian setelah dibeli Penggugat I Hendriko Wijaya diterbitkan sertipikat baru oleh Kantor Pertanahan Kota Depok (Tergugat V) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1848/Serua seluas 377 m² tanggal 20 Juli 2004 atas nama Hendriko Wijaya (Penggugat I) dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 188/Serua/2004 tanggal 12 Juli 2004 yang batas-batasnya menurut Akta Jual Beli Nomor 297/II/2004 tanggal 18 Februari 2004 yaitu: sebelah Utara dengan rencana jalan, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan M. 1658 dan sebelah Barat dengan saluran air ;

2.2. Pembelian 1 (satu) bidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat II Hilda Widjaya adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1637/Serua tanggal 23 Januari 1997 seluas 509 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok dengan batas-batas menurut Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 286/1997 tanggal 08 Januari 1997 yaitu: sebelah Utara dengan GS 1317/1978, sebelah Selatan dengan darat, sebelah Timur dengan pengairan dan sebelah Barat dengan rencana jalan. Tanah tersebut dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 410/10/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) antara Penggugat II Hilda Widjaya selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Kurnia Hermawan selaku Penjual ;

3. Bahwa dengan memperhatikan segala uraian pada angka 2 di atas, maka jelaslah bahwa segala proses kepemilikan termasuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik baik atas nama pemilik asal yaitu: Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) maupun proses pengalihan hak kepada Penggugat I Hendriko Wijaya dan Penggugat II Hilda Widjaya sesungguhnya telah dilakukan melalui perjanjian jual beli yang sah serta didasarkan pada

Halaman 7 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017

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
melakukan pengujian proses dan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, demikian pula dibuat oleh Pejabat Berwenang yang ditunjuk untuk itu ;

4. Bahwa berdasarkan kesembilan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagaimana tersebut pada angka 2 diatas, maka tanah seluas 4.463 m² tersebut, telah diukur ulang dan ditegaskan kembali letak, luas, dan batas-batasnya oleh Tergugat V, hasil pengukuran ulang mana dibuat dalam bentuk Surat Ukur serta dilekatkan sebagai bagian yang tak terpisahkan dari 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Para Penggugat, masing-masing sebagaimana terurai pada angka 2.1.1 sampai dengan. 2.1.8 dan 2.2 di atas;
5. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2012, Lurah Serua, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, telah mengeluarkan Surat Pernyataan yang pada pokoknya berisi penegasan bahwa kesembilan SHM yang disebut pada angka 2.1.1 sampai dengan 2.1.8 dan 2.2 di atas adalah benar dan sah, baik Pemiliknya maupun luasnya, letak, dan batas-batasnya yaitu atas nama Para Penggugat. Demikian juga dengan Surat tertanggal 5 Maret 2013 Nomor 599/22/III/2013, Lurah Serua, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, kembali menerangkan bahwa kesembilan SHM yang disebutkan sebelumnya adalah termasuk dalam 28 (dua puluh delapan) SHM atas hamparan lahan seluas 23.090 m² yang terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok. 28 (dua puluh delapan) SHM mana terdaftar masing-masing atas nama:
 - a. Hendriko Wijaya (Penggugat – I) dinyatakan dalam 8 (delapan) SHM dan disebut sebagai pemilik dari 8 (delapan) SHM ;
 - b. Hilda Widjaya (Penggugat – II) dinyatakan dalam 1 (satu) SHM dan disebut sebagai pemilik dari 1 (satu) SHM ;
 - c. Rita Widjaya, pemilik dari 8 (delapan) SHM ;
 - d. Mirawati Papan, pemilik dari 11 (sebelas) SHM ;dimana dari 28 (dua puluh delapan) SHM tersebut, ada 9 (sembilan) SHM di antaranya yaitu 8 (delapan) SHM milik Penggugat I Hendriko Wijaya dan 1 (satu) SHM milik Penggugat II Hilda Widjaya adalah obyek sengketa dalam perkara *a quo* ;
6. Bahwa demikian juga setelah Penggugat I Hendriko Wijaya dan Penggugat II Hilda Widjaya membeli kesembilan bidang tanah di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok tersebut, pada sekitar bulan Januari sampai dengan. bulan Maret 2011, untuk lebih menegaskan status kepemilikan dan penguasaan atas bidang

Halaman 8 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id
- termasuk juga bidang tanah lainnya milik saudara Para Penggugat yaitu Rita Widjaya sebanyak 8 (delapan) SHM dan Mirawati Papan (istri Penggugat I Hendriko Wijaya) sebanyak 11 (sebelas) SHM. Selama dilakukan pekerjaan pembangunan pagar keliling lokasi tanah dengan panel beton tersebut tidak ada pihak lain yang mengklaim atas bidang tanah tersebut;
7. Bahwa dengan mengacu pada segala uraian yang telah dikemukakan dalam angka 1 sampai dengan angka 6 gugatan ini, maka jelaslah Para Penggugat memiliki *persona standi in judicio*/ legal standing yang kuat baik secara subyektif maupun obyektif untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena Para Penggugat tersebut memiliki alas hak dan hubungan hukum yang kuat dengan obyek sengketa dari gugatan ini;
 8. Bahwa walaupun lahan tanah dengan letak, luas dan batas-batas yang tegas dan jelas sebagaimana obyek sengketa perkara *a quo* telah dimiliki/ dikuasai secara sah, terang dan tunai serta telah dikuatkan dengan SHM, akan tetapi kemudian pada tanggal 09 Agustus 2011 dengan mendasari bukti alas hak masing-masing:
 - Putusan Mahkamah Agung Nomor 554/K/Sip/1973 tanggal 17 September 1973 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 110/1970/PT.PERDATA tanggal 21 Agustus 1970 jo. Pengadilan Negeri Istimewa Djakarta Nomor 304/67 G tanggal 21 Agustus 1968 ;
 - Surat Pelepasan Hak Tanah tanggal 17 Maret 2007 ;
 - SK KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964;Tergugat I Ida Farida mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan didaftarkan dalam register perkara Nomor 82/G/2011/PTUN-BDG, dengan permohonan untuk membatalkan 28 (duapuluh delapan) SHM, dimana 8 (delapan) SHM di antaranya milik Penggugat I Hendriko Wijaya dan 1 (satu) SHM milik Penggugat II Hilda Widjaya, sedangkan 19 (sembilan belas) bidang tanah SHM lainnya merupakan milik MIRAWATI PAPAN (Istri Penggugat I Hendriko Wijaya) dan RITA WIDJAYA, sehingga jumlah keseluruhan bidang tanah tersebut berjumlah 28 (dua puluh delapan) bidang tanah dengan 28 (dua puluh delapan) SHM yang dimintakan pembatalannya yaitu:
 - 8.1. SHM Nomor 1426/Serua atas nama Mirawati Papan;
 - 8.2. SHM Nomor 02683/Serua atas nama Mirawati Papan;
 - 8.3. SHM Nomor 02686/Serua atas nama Mirawati Papan;
 - 8.4. SHM Nomor 02684/Serua atas nama Mirawati Papan;

Halaman 9 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 845/Serua atas nama Mirawati Papan;

- 8.7. SHM Nomor 01846/Serua atas nama Mirawati Papan;
 - 8.8. SHM Nomor 01849/Serua atas nama Rita Widjaya;
 - 8.9. SHM Nomor 01850/Serua atas nama Rita Widjaya;
 - 8.10. SHM Nomor 01855/Serua atas nama Rita Widjaya;
 - 8.11. SHM Nomor 01854/Serua atas nama Rita Widjaya;
 - 8.12. SHM Nomor 01853/Serua atas nama Rita Widjaya;
 - 8.13. SHM Nomor 01856/Serua atas nama Mirawati Papan;
 - 8.14. SHM Nomor 01848/Serua atas nama Hendriko Wijaya;
 - 8.15. SHM Nomor 1657/Serua atas nama Rita Widjaya;
 - 8.16. SHM Nomor 1639/Serua atas nama Hendriko Wijaya;
 - 8.17. SHM Nomor 1640/Serua atas nama Hendriko Wijaya;
 - 8.18. SHM Nomor 1658/Serua atas nama Rita Widjaya;
 - 8.19. SHM Nomor 1638/Serua atas nama Mirawati Papan;
 - 8.20. SHM Nomor 1641/Serua atas nama Hendriko Wijaya;
 - 8.21. SHM Nomor 1637/Serua atas nama Hilda Widjaya;
 - 8.22. SHM Nomor 1656/Serua atas nama Hendriko Wijaya;
 - 8.23. SHM Nomor 923/Serua atas nama Rita Widjaya;
 - 8.24. SHM Nomor 918/Serua atas nama Hendriko Wijaya;
 - 8.25. SHM Nomor 1675/Serua atas nama Hendriko Wijaya;
 - 8.26. SHM Nomor 1692/Serua atas nama Mirawati Papan;
 - 8.27. SHM Nomor 1465/Serua atas nama Mirawati Papan;
 - 8.28. SHM Nomor 933/Serua atas nama Hendriko Wijaya;
9. Bahwa atas gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Tergugat I Ida Farida di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, Penggugat I Hendriko Wijaya, Penggugat II Hilda Widjaya, bersama Mirawati Papan, dan Rita Widjaya karena mempunyai kepentingan atas perkara gugatan TUN tersebut, kemudian Penggugat I Hendriko Wijaya, Penggugat II Hilda Widjaya, bersama Mirawati Papan, dan Rita Widjaya masuk sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor 82/G/2011/PTUN-BDG dimana dalam Putusan Selanya tertanggal 7 Desember 2011, Majelis Hakim mengabulkan permohonan dengan menetapkan Penggugat I Hendriko Wijaya, Penggugat II Hilda Widjaya, Rita Widjaya dan Mirawati Papan diterima sebagai Tergugat II Intervensi ;
10. Bahwa sebenarnya kedua SK KINAG yang dijadikan dasar Tergugat I Ida Farida dalam mengajukan Gugatan TUN tersebut hanya menyatakan secara summir, karena tidak ada petunjuk yang jelas mengenai luas, letak dan batas-batas dari kedua tanah garapan dimaksud, padahal luas, letak,

Halaman 10 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/ kepada seseorang;

11. Bahwa terlepas dari ada tidaknya petunjuk tentang luas, letak dan batas-batas, ternyata tanah seluas 4.463 m² yang terbagi dalam 9 (sembilan) SHM sebagai obyek sengketa perkara *aquo* adalah berasal dari dan/ atau diperoleh Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) dari tanah Girik/ Letter C/ Bekas Milik Adat, sehingga jelaslah bahwa obyek sengketa perkara *a quo* berbeda dengan obyek yang ditunjuk dan dinyatakan dalam SK KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964 yang menjadi alas hak dari Tergugat I Ida Farida ;
12. Bahwa atas Gugatan TUN yang diajukan oleh Tergugat I Ida Farida tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusannya Nomor 82/G/2011/PTUN-BDG tanggal 22 Februari 2012 memutuskan mengabulkan gugatan Ida Farida dengan amar pada pokoknya membatalkan 28 (dua puluh delapan) SHM, dengan pertimbangan bahwa Kantor Pertanahan Kota Depok dalam menerbitkan seluruh Sertipikat obyek sengketa telah melanggar PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sehingga dinilai penerbitan seluruh obyek sengketa cacat yuridis dan beralasan untuk dinyatakan batal. Putusan tersebut dikuatkan pula oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 132/B/2012/PT.TUN-JKT tanggal 08 Oktober 2012 dan Mahkamah Agung RI dengan Putusan Nomor 85 K/TUN/2013 tanggal 16 April 2013 ;
13. Bahwa setelah Tergugat I Ida Farida mengetahui dan menerima Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut diatas yang pada pokoknya membatalkan 28 (dua puluh delapan) SHM milik Para Penggugat, Mirawati Papan dan Rita Widjaja karena Pengadilan Tata Usaha Negara menilai penerbitan 28 (dua puluh delapan) SHM tersebut menyalahi prosedur /cacat yuridis *in casu* melanggar PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, Tergugat I Ida Farida dengan tujuan menguasai/ mengambil alih tanah milik Para Penggugat termasuk juga tanah milik Mirawati Papan dan Rita Widjaja, secara tanpa hak dan melawan hukum telah merusak kunci/ gembok pintu pagar di lokasi tanah milik Para Penggugat tersebut dan setelah kunci/ gembok pintu pagar dirusak, Tergugat I Ida Farida memasuki dan menguasai secara melawan hukum tanah milik Para Penggugat beserta milik Rita Widjaja dan Mirawati

Halaman 11 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendriko Wijaya, Rita Widjaya, Hilda Widjaya dan MIRAWATI PAPAN berdasarkan SHM Nomor 1426/Serua SHM Nomor 02683/Serua, SHM Nomor 02686/Serua, SHM Nomor 02684/Serua, SHM Nomor 01751/Serua, SHM Nomor 01845/Serua, SHM Nomor 01846/Serua, SHM Nomor 01849/Serua, SHM Nomor 01850/Serua, SHM Nomor 01855/Serua, SHM Nomor 01854/Serua, SHM Nomor 01853/Serua, SHM Nomor 01856/Serua, SHM Nomor 01848/Serua, SHM Nomor 1657/Serua, SHM Nomor 1639/Serua, SHM Nomor 1640/ Serua, SHM Nomor 1658/Serua, SHM Nomor 1638/Serua, SHM Nomor 1641/Serua, SHM Nomor 1637/Serua, SHM Nomor 1656/Serua, SHM Nomor 923/Serua, SHM Nomor 918/Serua, SHM Nomor 1675/Serua, SHM Nomor 1692/Serua, SHM Nomor 1465/Serua, dan SHM Nomor 933/Serua telah dibatalkan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 85 K/TUN/2013 tanggal 16 April 2013. Sedangkan menurut hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berkaitan dengan masalah alas hak (sengketa kepemilikan) melainkan hanya terbatas dengan masalah prosedur penerbitan sertipikat. (Lihat Putusan MARI Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 yang pada pokoknya menyatakan: "Keputusan TUN yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum ..." . Dengan kata lain Putusan TUN tersebut tidak menimbulkan alas hak atas tanah bagi Tergugat I IDA FARIDA terhadap tanah milik Para Penggugat ;

14. Bahwa perbuatan Tergugat I Ida Farida yang dengan sengaja dan melawan hukum merusak kunci /gembok pintu pagar kemudian menguasai tanah milik Para Penggugat termasuk tanah milik Mirawati Papan dan Rita Widjaya adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerduta. Atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Ida Farida tersebut, kemudian Pihak Penggugat melaporkan hal itu ke POLDA Metro Jaya, Laporan mana telah diterima oleh POLDA Metro Jaya dengan Nomor LP/1284/IV/2014/ PMJ/Dit.Reskrim tanggal 11 April 2014 dimana dalam proses penyidikan pihak Penyidik telah menetapkan Tergugat I IDA FARIDA sebagai tersangka dengan sangkaan melakukan tindak pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin (Pasal 167 KUHP) dan melakukan pengrusakan pagar (Pasal 406 KUHP) ;
15. Bahwa selain itu dalam proses penyidikan di POLDA Metro Jaya, Tergugat I Ida Farida (Tersangka) kemudian memperlihatkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing Nomor 02255, Nomor 02256 dan Nomor 02257 yang semuanya diatasnamakan PT. UNGGUL MAS

Halaman 12 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
SEBUAH PERGANTIAN (Tergugat IV) sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 02255, Nomor 02256 dan Nomor 02257 yang letaknya berada di atas tanah milik Para Penggugat dan termasuk juga milik Rita Widjaya dan Mirawati Papan secara tanpa hak dan melawan hukum sehingga ditarik juga sebagai Tergugat IV dalam perkara *a quo* ;

16. Bahwa Tergugat I Ida Farida memperoleh pelepasan hak dari Tergugat II M. A. Hendro sesuai dengan Surat Pelepasan Hak Tanah tanggal 17 Maret 2007, dimana Tergugat I Ida Farida bertindak sebagai Pihak Kedua yang menerima pelepasan hak, sedangkan Tergugat II M. A. Hendro bertindak selaku Pihak Pertama yang melepaskan hak. Dalam Surat Pelepasan Hak Tanah tanggal 17 Maret 2007 tersebut menerangkan bahwa Tergugat II M.A. Hendro merupakan pemilik sah dan satu-satunya dari segala hak dengan nama apapun juga berdasarkan apa yang diuraikan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 554/K/Sip/1973 tanggal 17 September 1973 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 110/1970/PT.PERDATA tanggal 21 Agustus 1970 *juncto* Pengadilan Negeri Istimewa Nomor 304/67 G tanggal 21 Agustus 1968. Sedangkan sebenarnya, menurut Putusan dalam perkara tersebut jelas-jelas dinyatakan bahwa yang memiliki tanah tersebut adalah Industrie Kaju Pukadara TRI-DAYA yang diwakili oleh MAJ. Udara S. Kardono (Tergugat III) dan M. A. Hendro (Tergugat II) keduanya selaku Direksi Industrie Kaju Pukadara TRI-Daya ;
17. Bahwa dengan demikian jelaslah perbuatan Tergugat II M.A. Hendro yang secara pribadi mengalihkan / memindahtangankan lahan tanah seluas 4.463 m² yang terbagi dalam 9 (sembilan) SHM sebagai obyek sengketa perkara *a quo* bersama dengan tanah milik Rita Widjaya dan Mirawati Papan secara tanpa alas hak dan hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
18. Bahwa demikian pula, tindakan Tergugat III MAJ. Udara S. Kardono selaku Direksi Industrie Kaju Pukadara Tri-Daya membiarkan Tergugat II M.A. Hendro secara pribadi melepaskan hak atas tanah kepada Tergugat I Ida Farida merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 17 Maret 2007 antara Tergugat I Ida Farida dengan Tergugat II M.A. Hendro yang dibuat dengan tidak mengikutsertakan Tergugat III MAJ. Udara S. Kardono sebagai Pihak yang seharusnya diikutsertakan dalam pelepasan hak atas tanah tersebut, jelas Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut dibuat bertentangan dengan hukum, maka harus dinyatakan batal demi hukum;
19. Bahwa demikian juga mengenai keberadaan Surat Keterangan Lurah Serua Nomor 593/142/XI/2010 tanggal 09 Nopember 2010 yang antara lain

Halaman 13 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017

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

Verponding yang merupakan milik M.A. Hendro dan sebelumnya telah dibebaskan M. Tohir Naidi dari para Penggarap berdasarkan Surat Pernyataan Para Ahli Waris Pemegang SK KINAG JABAR. Selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Para Ahli Waris Pemegang SK KINAG JABAR dan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 17 Maret 2007 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor 03/WMK/SPAW/2007/PN.Dpk, Para Penggarap tanah Verponding tersebut menghibahkan tanah tersebut kepada Tergugat I Ida Farida;

20. Bahwa Surat Keterangan Lurah Serua Nomor 593/142/XI/2010 tanggal 09 Nopember 2010 telah diralat /dibatalkan dengan Surat Kelurahan Serua Nomor 599/22/III/2013 tertanggal 05 Maret 2013 yang pada pokoknya menyatakan bahwa setelah diadakan pemeriksaan dan penelitian seperlu-nya, maka diperoleh fakta :

- Bidang tanah berupa 28 (dua puluh delapan) Sertipikat Hak Milik yang dimiliki Penggugat I Hendriko Wijaya, Penggugat II Hilda Widjaya, Mirawati Papan dan Rita Widjaya, pemiliknya adalah benar sesuai dengan kepemilikan yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dan secara fisiknya tanahnya dikuasai oleh para pemilik sertipikat ;
- Bidang-bidang tanah yang berdasarkan 28 (dua puluh delapan) SHM tersebut di atas berasal dari tanah Girik/ Letter C/ Bekas Milik Adat dan bukan berasal dari Tanah Garapan berdasarkan SK KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964 ;
- Tanah berdasarkan 28 (dua puluh delapan) SHM tersebut berbeda lokasi/ letak tanahnya atau tidak termasuk dalam tanah garapan Verponding sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Lurah Serua Nomor 593/142/XI/2010 tanggal 09 Nopember 2010;

21. Bahwa dengan adanya Surat Kelurahan Serua Nomor 599/22/III/2013 tertanggal 05 Maret 2013 yang meralat Surat Kelurahan Serua sebelumnya yaitu Surat Nomor 593/142/XI/2010 tanggal 09 Nopember 2010, maka produk hukum Kelurahan Serua Nomor 593/142/XI/2010 tanggal 09 Nopember 2010 harus dianggap tidak berlaku lagi dan tidak berkekuatan hukum ;

Bahwa sehubungan dengan surat-surat berupa SK KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205 . D.VIII./54.1964 tanggal 31 Desember 1964, Putusan Mahkamah Agung Nomor 554/K/Sip/1973 tanggal 17 September 1973, Surat Pelepasan Hak

Halaman 14 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 09 Nopember 2010 dan Putusan MA RI Nomor 85

K/TUN/2013 tanggal 16 April 2013 yang digunakan Tergugat I IDA FARIDA untuk mengakui dan menduduki tanah milik Para Penggugat, tidak serta merta membuktikan kepemilikan atas tanah *a quo*. Dengan demikian penerbitan 3 (tiga) SHGB atas nama PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA (Tergugat IV) tersebut bersifat prematur, oleh karena itu perbuatan Tergugat I Ida Farida maupun Tergugat IV PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA yang menduduki lokasi tanah milik Para Penggugat tanpa membuktikan kepemilikan terlebih dahulu di Peradilan Umum (proses perdata) adalah sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

22. Bahwa demikian pula dengan Tergugat V yang telah menerbitkan 9 (sembilan) SHM atas tanah seluas 4.463 m² seharusnya menyadari bahwa tindakan administratif Tergugat V sebagai Pejabat Tata Usaha Negara telah dilakukan berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan otentik, yaitu :

22.1. Bahwa objek sengketa perkara *a quo* adalah berasal dari tanah Girik/ Letter C/ Bekas Milik Adat, dan bukan berasal dari SK KINAG Nomor 44.VIII/Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964 ;

22.2. Bahwa dengan demikian, maka obyek sengketa perkara *a quo* dan 9 (sembilan) SHM yang telah dikeluarkan masing-masing :

- SHM Nomor 1637/Serua a.n. Hilda Widjaya (Penggugat II);
- SHM Nomor 1639/Serua a.n. Hendriko Wijaya (Penggugat I);
- SHM Nomor 1640/Serua a.n. Hendriko Wijaya (Penggugat I);
- SHM Nomor 1641/Serua a.n. Hendriko Wijaya (Penggugat I);
- SHM Nomor 1656/Serua a.n. Hendriko Wijaya (Penggugat I);
- SHM Nomor 1675/Serua a.n. Hendriko Wijaya (Penggugat I);
- SHM Nomor 1848/Serua a.n. Hendriko Wijaya (Penggugat I);
- SHM Nomor 918/Serua a.n. Hendriko Wijaya (Penggugat I);
- SHM Nomor 933/Serua a.n. Hendriko Wijaya (Penggugat I);

adalah kepemilikan yang sah dan tidak dapat diganggu gugat karena menunjuk pada obyek yang lain yang berbeda dengan obyek pada 2 (dua) SK KINAG yaitu SK KINAG Nomor 44.VIII/Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964 ;

23. Bahwa dengan demikian penerbitan 3 (tiga) SHGB masing-masing Nomor 02255, Nomor 02256 dan Nomor 02257 yang meliputi hamparan tanah dari 28 (dua puluh delapan) SHM milik Para Penggugat (9 SHM) Rita

Halaman 15 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017

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)



putusan. Mahkamah Agung sebagai *in objecto*, juga merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan asas hukum yang berlaku ;

24. Bahwa demikian pula dengan Kurnia Hermawan sebagai Penjual perlu juga ditarik masuk untuk bertanggungjawab sebagai Turut Tergugat I karena:

24.1. Kurnia Hermawan sebagai Turut Tergugat I telah menjual tanah seluas 4.463 m² terbagi dalam 9 (sembilan) SHM sebagai obyek sengketa perkara *a quo* tersebut secara terang dan sah kepada Para Penggugat dan menikmati uang hasil jual beli atas kesembilan bidang tanah yang menjadi obyek dalam gugatan sekarang ini;

24.2. Bahwa oleh karena itu, maka Kurnia Hermawan selaku Turut Tergugat I perlu ditarik masuk sebagai pihak Turut Tergugat agar dapat ikut menegaskan hak-hak milik Para Penggugat, dimana Turut Tergugat I Kurnia Hermawan tahu bahwa jual beli antara yang bersangkutan dengan Para Penggugat adalah terang dan sah serta didasari atas kehendak dan niat baik dari para pihak tersebut ;

24.3. Bahwa selain itu Kurnia Hermawan selaku Turut Tergugat I mengetahui bahwa lahan tanah seluas 4.463 m² yang terbagi dalam 9 (sembilan) SHM sebagai obyek sengketa perkara *aquo* diperoleh secara terang dan sah serta dengan itikad baik dari pemilik asli tanah Girik/ Letter C/ Bekas Milik Adat, sehingga jelaslah obyek sengketa perkara *a quo* berbeda dengan obyek yang ditunjuk dan dinyatakan dalam 2 (dua) SK KINAG yaitu SK KINAG Nomor 44.VIII/Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964 ;

24.4. Bahwa jual beli antara Turut Tergugat I Kurnia Hermawan dengan Para Penggugat telah didasarkan atas itikad baik/ kehendak baik, dan menurut asas hukum yang berlaku umum maka Pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum ;

25. Bahwa demikian juga dengan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang telah menuangkan seluruh Perjanjian Jual Beli terhadap 9 (sembilan) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa perkara *a quo*, perlu ditarik masuk sebagai Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk membuktikan/ menegaskan dan memberi kepastian :

25.1. Bahwa jual beli antara Para Penggugat dan Turut Tergugat I adalah dilakukan secara terang dan sah serta didasarkan pada itikad/ kehendak Para Penggugat sebagai pembeli dengan Turut Tergugat I (Penjual) sebagai penghadap dalam:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 536 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual.

- Akta Jual Beli Nomor 210/4/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 500 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
- Akta Jual Beli Nomor 211/5/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 498 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
- Akta Jual Beli Nomor 408/8/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 502 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
- Akta Jual Beli Nomor 409/9/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 500 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual.;
- Akta Jual Beli Nomor 358/2003 tanggal 19 Nopember 2003 yang dibuat di hadapan PPAT NY. Ismiati Dwi Rahayu SH. (Turut Tergugat III), seluas 526 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
- Akta Jual Beli Nomor 417/2003 tanggal 22 Desember 2003 yang dibuat di hadapan PPAT NY. Ismiati Dwi Rahayu Sh. (Turut Tergugat III), seluas 515 m² antara Penggugat I HENDRIKO Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual.;
- Akta Jual Beli Nomor 297/III/2004 tanggal 18 Februari 2004 yang dibuat di hadapan PPAT Drs. Teddy Hasanuddin (Turut Tergugat IV) seluas 377 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai

Halaman 17 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



- Akta Jual Beli Nomor 410/10/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 509 m² antara Penggugat II Hilda Widjaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
- 25.2. Bahwa selain itu Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV patut ditarik masuk sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo* untuk membuktikan/menegaskan dan memberi kepastian tentang :
- Bahwa obyek sengketa perkara *a quo* bukan berasal dari SK KINAG Nomor 44.VIII/Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964;
 - Bahwa obyek sengketa perkara *a quo* berasal dari tanah Girik/ Letter C/ Tanah Milik Adat ;
26. Bahwa perlu ditegaskan seandainya (*quad non*) terdapat Putusan PTUN yang menyatakan tidak berkekuatan hukumnya SHM yang berkaitan dengan obyek dalam sengketa perkara *a quo*, tidak dengan serta merta menghilangkan kepemilikan Para Penggugat atas bidang-bidang tanah dimaksud karena mana, PTUN hanya berwenang menyatakan bahwa penerbitan SHM tersebut tidak prosedural dan/atau bertentangan dengan aturan perUndang-Undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) ;
27. Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut maka Para Penggugat mengalami kerugian nyata, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, Para Penggugat menuntut ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Para Tergugat akibat hilangnya kesempatan Para Penggugat untuk mengusahakan tanah obyek sengketa tersebut seluas 4.463 m² dengan potensi kerugian ditaksir Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-meter, sehingga total menjadi Rp. 4.463.000.000,- (empat milyar empat ratus enam puluh tiga juta rupiah) ditambah 6 % setiap tahunnya sampai dengan diperolehnya Putusan yang berkekuatan hukum tetap;
28. Bahwa Para Penggugat sangat khawatir jikalau Tergugat I Ida Farida dan Tergugat IV PT. Unggul Mas Sejahtera akan segera mengalih-Hak-kan bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, sehingga untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat tidak menjadi *illusioner*,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang mengizinkan para penggugat mengajukan permohonan untuk

meletakkan Sita Jaminan terhadap :

- 28.1. Tanah dan Rumah milik Tergugat I Ida Farida yang terletak di Perumahan Telaga Golf Blok E I Nomor 33 RT 001 RW 010 Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok ;
- 28.2. Obyek sengketa dalam perkara *a quo* yang diatasnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 02255, Nomor 02256 dan Nomor 02257 terdaftar atas nama PT. Unggul Mas Sejahtera (Tergugat IV) yang terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari (dahulu Kecamatan Sawangan) Kota Depok, Jawa Barat;
29. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah merupakan bukti otentik dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat maka beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat dengan serta merta (*uit voorbaar bij voorrad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Tergugat I Ida Farida dan Tergugat IV PT. Unggul Mas Sejahtera untuk menghentikan seluruh kegiatan yang melanggar hukum terhadap tanah milik Para Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat V Pemerintah Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional Cq Badan Pertanahan Wilayah Provinsi Jawa Barat Cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok untuk memblokir SHGB Nomor 02255, Nomor 02256 dan Nomor 02257 a.n. Tergugat IV PT. Unggul Mas Sejahtera dan tidak menerbitkan Keputusan lain apapun diatas tanah obyek sengketa ;
3. Menghukum Tergugat I Ida Farida dan Tergugat IV PT. Unggul Mas Sejahtera membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini masing-masing kepada Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Depok memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. menguatkan putusan provisi dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :

Halaman 19 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017

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 Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;
- 4.7. Akta Jual Beli Nomor 417/2003 tanggal 22 Desember 2003 yang dibuat di hadapan PPAT NY. Ismiati Dwi Rahayu SH. (Turut Tergugat III) seluas 515 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;
 - 4.8. Akta Jual Beli Nomor 297/II/2004 tanggal 18 Februari 2004 yang dibuat di hadapan PPAT Drs. Teddy Hasanuddin (Turut Tergugat IV) seluas 377 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;
 - 4.9. Akta Jual Beli Nomor 4 10/10/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 509 m² antara Penggugat II Hilda Widjaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;
5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini ;
 6. Menyatakan demi hukum Penggugat I Hendriko Wijaya adalah satu-satunya pemilik yang sah atas obyek sengketa sebagaimana tersebut dibawah ini :
 - 6.1. Sebidang tanah seluas 536 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara dengan GS 1320 /1978, sebelah Selatan dengan GS 1322/1978 dan GS 1323/1978, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan sawah, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 209/3/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997;
 - 6.2. Sebidang tanah seluas 500 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 210/4/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 dengan batas-batasnya: sebelah Utara dengan GS 1321/1978, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan GS 1323/1978 dan sebelah Barat dengan sawah ;
 - 6.3. Sebidang tanah seluas 498 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan GS 1321/1978, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan GS 1322/1978, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 211/5/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 ;
 - 6.4. Sebidang tanah seluas 502 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok Tanah tersebut yang dibeli

Halaman 21 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan batas-batasnya: sebelah Utara dengan GS

1315/1978, sebelah Selatan dengan GS 1317/1978, sebelah Timur dengan pengairan dan sebelah Barat dengan rencana jalan ;

- 6.5. Sebidang tanah seluas 500 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan GS 1316/1978, sebelah Selatan dengan GS 1318/1978, sebelah Timur dengan pengairan dan sebelah Barat dengan rencana jalan, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 409/9/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997;
- 6.6. Sebidang tanah seluas 526 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan M. 923 GS 1313/1978, sebelah Selatan dengan M. 928 GS 1315/1978, sebelah Timur dengan darat dan sebelah Barat dengan rencana jalan, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3 58/2003 tanggal 19 Nopember 2003 ;
- 6.7. Sebidang tanah seluas 515 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara dengan M. 922 GS 1319/1978, sebelah Selatan dengan GS 1321/1978, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan sawah, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 417/2003 tanggal 22 Desember 2003 ;
- 6.8. Sebidang tanah dengan Kohir Nomor C. 1972 persil 21 D.1 terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 297/II/2004 tanggal 18 Pebruari 2004 seluas 377 m² dengan batas-batasnya yaitu : sebelah Utara dengan rencana jalan, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan M.1658 dan sebelah Barat dengan saluran air;
7. Menyatakan demi hukum Penggugat II HILDA WIDJAYA adalah satu-satunya pemilik yang sah atas obyek sengketa yaitu : Sebidang tanah seluas 509 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan GS 1317/1978, sebelah Selatan dengan darat, sebelah Timur dengan pengairan dan sebelah Barat dengan rencana jalan, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 410/10/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997;
8. Menyatakan tindakan Tergugat I Ida Farida mengklaim dan menguasai tanah milik Para Penggugat berdasarkan SK KINAG Nomor 44.VIII.Ins.C. 54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII./54/1964 tanggal 31 Desember 1964, Putusan Mahkamah Agung Nomor

Halaman 22 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id, Surat Keterangan Lurah Serua Nomor 593/142/XI/2010 tanggal 09 Nopember 2010, dan Putusan MA RI Nomor 85 K/TUN/2013 tanggal 16 April 2013 tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
9. Menyatakan tindakan Tergugat II M.A. Hendro selaku Direksi Industrie Kaju Pukadara TRI-DAYA dimana secara pribadi melepaskan hak atas tanah berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 17 Maret 2007 kepada Tergugat I Ida Farida adalah sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
 10. Menyatakan Tergugat III MAJ. Udara S. Kardono selaku Direksi Industrie Kaju Pukadara TRI-DAYA yang membiarkan Tergugat II M.A. Hendro juga selaku Direksi Industrie Kaju Pukadara TRI-DAYA secara pribadi melepaskan hak atas tanah berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 17 Maret 2007 kepada Tergugat I Ida Farida merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
 11. Menyatakan tindakan Tergugat IV PT. Unggul Mas Sejahtera yang menduduki dan atau menguasai tanah milik Para Penggugat dengan menggunakan 3 (tiga) Sertipikat HGB masing-masing Nomor 02255, Nomor 02256 dan Nomor 02257 adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
 12. Menyatakan tindakan Tergugat V Pemerintah Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional Cq Badan Pertanahan Wilayah Provinsi Jawa Barat Cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang menerbitkan 3 (tiga) Sertipikat HGB masing-masing Nomor 02255, Nomor 02256 dan Nomor 02257 atas nama Tergugat IV PT. Unggul Mas Sejahtera tanpa adanya bukti kepemilikan hak atas bidang-bidang tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
 13. Menyatakan Putusan Mahkamah Agung Nomor 554/K/Sip/1973 tanggal 17 September 1973 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 110/1970/PT.PERDATA tanggal 21 Agustus 1970 *juncto* Pengadilan Negeri Istimewa Djakarta Nomor 304/67 G tanggal 21 Agustus 1968 tidak ada hubungan hukum dengan SK KINAG Nomor 44.VIII.Ins.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII./54/1964 tanggal 31 Desember 1964 serta dengan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 17 Maret 2007 antara Tergugat I Ida Farida dan Tergugat II M.A. Hendro ;
 14. Menyatakan batal demi hukum SK KINAG Nomor 44.VIII.Ins.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII./54/1964 tanggal 31 Desember 1964 ;

Halaman 23 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tergugat I Ida Farida dan Tergugat II M.A. Hendro ;

16. Menghukum Tergugat I Ida Farida dan Tergugat IV PT. Unggul Mas Sejahtera untuk mengosongkan tanah sengketa milik Para Penggugat dan menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan utuh sempurna dan tanpa beban apapun;
17. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Para Penggugat akibat hilangnya kesempatan Para Penggugat untuk mengusahakan obyek tanah sengketa tersebut seluas 4.463 m² dengan potensi kerugian ditaksir Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-meter, sehingga total menjadi Rp. 4.463.000.000,- (empat milyar empat ratus enam puluh tiga juta rupiah) ditambah 6 % setiap tahunnya sampai dengan diperolehnya Putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
18. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi dan putusan pokok perkara dalam perkara *a quo* kepada Para Penggugat ;
19. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walau ada perlawanan, banding maupun kasasi ;
20. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ; atau mohon Keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

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

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Tergugat V;
2. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02255, Nomor 02256 dan Nomor 02257/Serua atas nama PT. Unggul Mas Sejahtera diterbitkan atau diproses atas`dasar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 554/K/Sip/1973 tanggal 17 September 1973 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 110/1970/PT. Perdata tanggal 21 Agustus 1970 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta Nomor 304/67.G tanggal 21 Agustus 1968 dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 82/G/2011/PTUN-BDG tanggal 22 Februari 2012 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 132/B/2012/PT.TUN.JKT tanggal 8 Oktober 2012 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85.K/TUN/2013 tanggal 16 April 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*),

Halaman 24 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Cq. PT. Unggul Mas Sejahtera mempunyai alas hak

SK KINAG maka obyek sengketa menjadi tanah negara dan kewenangan memproses tanah negara adalah instansi Tergugat V, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi *error in objecto* apabila masih mempertahankan dasar gugatan dengan alas hak Girik Tanah Milik Adat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Dpk. tanggal 25 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Jual Beli antara Para Penggugat dan Turut Tergugat I yang dituangkan dalam akta jual beli :
 - a. Akta Jual Beli Nomor 209/3/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 536 m² antara Penggugat I HENDRIKO WIJAYA sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 210/4/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 500 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;
 - c. Akta Jual Beli Nomor 211/5/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 498 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
 - d. Akta Jual Beli Nomor 408/8/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 502 m² antara Penggugat I HENDRIKO WIJAYA sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;
 - e. Akta Jual Beli Nomor 409/9/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 500 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;
 - f. Akta Jual Beli Nomor 358/2003 tanggal 19 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan PPAT NY. Ismiati Dwi Rahayu SH. (Turut Tergugat III)

Halaman 25 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;

g. Akta Jual Beli Nomor 417/2003 tanggal 22 Desember 2003 yang dibuat dihadapan PPAT NY. Ismiati Dwi Rahayu SH. (Turut Tergugat III) seluas 515 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;

h. Akta Jual Beli Nomor 297/II/2004 tanggal 18 Februari 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. Teddy Hasanuddin (Turut Tergugat IV) seluas 377 m² antara Penggugat I Hendriko Wijaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;

Akta Jual Beli Nomor 410/10/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan NY. Djurnawati Soetarmono SH., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 509 m² antara Penggugat II Hilda Widjaya sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual ;

3. Menyatakan Penggugat I Hendriko Wijaya adalah pemilik sah atas obyek sengketa:

a. Sebidang tanah seluas 536 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara dengan GS 1320/1978, sebelah Selatan dengan GS 1322/1978 dan GS 1323/1978, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan sawah, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 209/3/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997;

b. Sebidang tanah seluas 500 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 210/4/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 dengan batas-batasnya: sebelah Utara dengan GS 1321/1978, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan GS 1323/1978 dan sebelah Barat dengan sawah ;

c. Sebidang tanah seluas 498 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan GS 1321/1978, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan GS 1322/1978, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 211/5/Sawangan/1997 tanggal 10 Mei 1997 ;

d. Sebidang tanah seluas 502 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok Tanah tersebut yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 408/8/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997, dengan batas-batasnya: sebelah Utara dengan GS 1315/1978, sebelah Selatan

Halaman 26 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017

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

- e. Sebidang tanah seluas 500 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan GS 1316/1978, sebelah Selatan dengan GS 1318/1978, sebelah Timur dengan pengairan dan sebelah Barat dengan rencana jalan, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 409/9/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997;
 - f. Sebidang tanah seluas 526 M² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan M. 923 GS 1313/1978, sebelah Selatan dengan M. 928 GS 1315/1978, sebelah Timur dengan darat dan sebelah Barat dengan rencana jalan, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 358/2003 tanggal 19 Nopember 2003 ;
 - g. Sebidang tanah seluas 515 m² terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan M. 922 GS 1319/1978, sebelah Selatan dengan GS 1321/1978, sebelah Timur dengan rencana jalan dan sebelah Barat dengan sawah, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 417/2003 tanggal 22 Desember 2003 ;
 - h. Sebidang tanah dengan Kohir Nomor C. 1972 persil 21 D.1 terletak di Kelurahan Serua Kecamatan Sawangan Kota Depok yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 297/III/2004 tanggal 18 Februari 2004 seluas 377 m² dengan batas-batasnya yaitu : sebelah Utara dengan rencana jalan, sebelah Selatan dengan rencana jalan, sebelah Timur dengan M.1658 dan sebelah Barat dengan saluran air ;
4. Menyatakan Penggugat II Hilda Widjaya adalah pemilik sah atas obyek sengketa: Sebidang tanah seluas 509 m² terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Sawangan, Kota Depok dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara dengan GS 1317/1978, sebelah Selatan dengan darat, sebelah Timur dengan pengairan dan sebelah Barat dengan rencana jalan, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 410/10/Sawangan/1997 tanggal 20 Oktober 1997;
 5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 6. Menyatakan batal demi hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 17 Maret 2007 antara Tergugat I Ida Farida dan Tergugat II MA Hendro;

Halaman 27 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung Indonesia
menyatakan gugatan keadaan kosong dan tanpa beban apapun tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat;

8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.986.000,00 (lima juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 478/PDT/2016/PT. BDG, tanggal 20 Desember 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat IV;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Dpk tanggal 25 April 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

- I. Dalam Provisi :
 - Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding dalam Provisi untuk seluruhnya;
- II. Dalam Eksepsi :
 - Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan IV/Pembanding I dan II tidak dapat diterima;
- III. Dalam Pokok Perkara :
 - Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk seluruhnya;
 - Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebanyak Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 19 Januari 2017 kemudian oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/AKTA.PDT/K/2017/PN.Dpk. *Juncto* Nomor 478/PDT/2016/PT.Bdg., *Juncto* Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Dpk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Februari 2017;

Halaman 28 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Terbanding sebagai telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut Termohon kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding pada tanggal 20 Februari 2017, 2 Maret 2017, 3 Mei 2017, 21 Maret 2017, 2 Mei 2017 dan tanggal 6 Maret 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 7 Maret 2017 dan tanggal 8 Maret 2017;

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/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa kami, Para Pemohon Kasasi, dengan ini menyatakan tetap pada Gugatan tertanggal 17 April 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 17 April 2015, Replik tertanggal 13-Oktober 2015, dan Kesimpulan tertanggal 28 Maret 2016 yang telah diajukan dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Depok, serta Kontra Memori Banding yang telah diajukan untuk pemeriksaan di tingkat banding tertanggal 24 Agustus 2016;
2. Bahwa selain itu, kami-Para Pemohon Kasasi juga menyatakan menerima dan membenarkan Jawaban dari Para Turut Termohon Kasasi antara lain: Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Tergugat I/Turut Terbanding I), Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding II), Turut Termohon Kasasi III (dahulu Turut Tergugat III/Turut Terbanding III) dan Turut Termohon Kasasi IV (dahulu Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV), yang telah diajukan dalam pemeriksaan di sidang Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 29 September 2015;
3. Bahwa kami-Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan membantah dan menolak seluruh dan segenap dalil dan uraian yang termuat dalam Jawaban dari Para Termohon Kasasi *in casu* Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/Pembanding I), Termohon Kasasi II (dahulu: Tergugat IV/Pembanding II) tertanggal 29 September 2015, berikut Duplik tertanggal 27 Oktober 2015 yang diajukan di Pengadilan Negeri Depok serta Memori Banding dari Pembanding I (dahulu Tergugat I) dan Pembanding II (dahulu Tergugat IV)

Halaman 29 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung

4. Bahwa selain Jawaban, Duplik dan Memori Banding sebagaimana tersebut pada butir 3 (tiga) diatas, kami Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan membantah dan menolak seluruh dan segenap dalil dan uraian yang termuat dalam Jawaban dari Termohon Kasasi V (dahulu Tergugat V/Turut Terban-ding V) tertanggal 29 September 2015 dan Kontra Memori Bandingnya tertanggal 23 Juni 2016 yang diajukan untuk pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Bandung;
5. Adapun alasan yang melandasi Permohonan Pemeriksaan Kasasi kami, Para Pemohon Kasasi sekarang ini, pada pokoknya :
 - a. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 478/PDT/2016/PT. BDG, tanggal 20 Desember 2016 tersebut, nyata-nyata mengandung adanya kekhilafan/ kekeliruan yang telah mendatangkan kerugian bagi Pemohon Kasasi ;
 - b. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung nyata-nyata tidak berwenang dan/atau bertindak melampaui batas wewenangnya dalam menjatuhkan putusan Nomor 478/PDT/2016/PT. BDG, tanggal 20 Desember 2016 tersebut;
 - c. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam menjatuhkan Putusan Nomor: 478/PDT/2016/PT.BDG, tanggal 20 Desember 2016 tersebut, nyata-nyata telah lalai memenuhi segala syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang dimohonkan kasasi;
6. Bahwa dengan demikian, menyebabkan tidak ada alasan yuridis apapun untuk mempertahankan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 478/PDT/2016/PT. BDG, tanggal 20 Desember 2016, sehingga perlu dilakukan pemeriksaan di tingkat kasasi untuk membatalkan putusan tersebut;

Bahwa mengingat fungsi dan kedudukan Mahkamah Agung sebagai *Judex Juris* serta untuk memperkuat segenap alasan/dalil/bantahan/penolakan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut di atas, berikut ini secara terperinci akan Pemohon Kasasi kemukakan tentang kesalahan-kesalahan dalam penerapan hukum atau pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam sengketa perkara *a quo*, sebagaimana berikut:

A. TENTANG ADANYA KEKELIRUAN/KEKHILAFAN PENGADILAN TINGGI BANDUNG.

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya yang dimohonkan pemeriksaan kasasi sekarang ini, telah keliru dalam menerapkan

Halaman 30 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dari setiap alat bukti yang diajukan oleh para pihak

yang berperkara;

2. Bahwa sengketa antara Para Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah berkaitan dengan masalah sengketa alas hak/hak milik/kepemilikan atas sebidang tanah seluas 4.463 m², sehingga hal yang pertama-tama harus dipastikan adalah:
 - a) "Apakah bidang tanah seluas 4.463 m², yang disengketakan oleh para pihak tersebut benar-benar ada secara fisik/faktual" dalam hal mana adalah tentang kepastian obyek sengketa;
 - b) Jika benar-benar ada, maka pertanyaan berikutnya adalah: "dimanakah bidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut berada," atau "dimanakah letak, luas, batas dan persilnya" dalam hal mana adalah mengenai kondisi obyektif obyek sengketa;
 - c) Apakah Para Pemohon Kasasi mempunyai "kewenangan berhak" dan "kewenangan bertindak" atas obyek sengketa perkara *a quo*, dalam hal mana adalah mengenai *legal standing*;
3. Bahwa obyek sengketa yang digugat oleh Para Pemohon Kasasi (dahulu Para Penggugat/Para Terbanding) terdiri atas 9 (sembilan) bidang tanah dengan riwayat kepemilikan, luas, letak batas, dan persil yang sangat jelas, yaitu:

III.1 Obyek sengketa perkara *a quo* telah dikuasai dan dimiliki oleh pemilik asal (Kurnia Hermawan) terletak di Desa Serua, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berasal dari tanah Girik Leter C/Bekas Milik Adat, tanah yang sudah bersertifikat dan tanah negara yang sudah diberikan hak berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang diperoleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II melalui beberapa kali proses jual beli dengan Turut Termohon Kasasi I Kurnia Hermawan dalam kurun waktu antara tahun 1997 sampai dengan tahun 2004.

III.2 Obyek sengketa perkara *a quo* telah pula disertifikasi oleh Kantor Pertanahan untuk dan atas nama Kurnia Hermawan sebanyak 8 (delapan) dalam bentuk Sertipikat Hak Milik (SHM) sejak tahun 1978 dan 1 bidang tanah masih dalam bentuk Letter C/ Girik Bekas Milik Adat yang baru tahun 2004 ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik, dan kemudian dijadikan sebagai dasar untuk melakukan Perjanjian Jual Beli, diikuti pembuatan Akta Jual Beli dan dibaliknamakan menjadi 8 (delapan) Sertifikat

Halaman 31 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017

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)



- putusan.mahkamahagung.go.id
4. Bahwa akan tetapi, pada sisi yang lain, Para Termohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat IV/Pembanding II) menjelaskan baik di dalam Jawabannya (halaman 2) maupun dalam Memori Bandingnya (halaman 6), menyatakan obyek sengketa yang dimiliki berasal dari tanah garapan atas nama Asip Jauhari, dkk; berdasarkan/ sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria (SK KINAG) Nomor 205 D/VIII-54 tanggal 31 Desember 1964 dan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria (SK KINAG) Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964; yang terletak di Serua, Kecamatan Bojong Sari Depok (*Vide*: Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Dpk, halaman 30);
5. Bahwa meskipun dalam uraian tentang Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria (SK KINAG) sebagaimana tersebut pada butir 4 (empat) di atas adalah sangat kabur karena tidak menyebutkan secara jelas dan pasti mengenai luas tanah, letak tanah dan batas-batasnya, namun Para Termohon Kasasi selanjutnya mendalilkan bahwa bidang tanah sesuai Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria (SK KINAG) tersebut telah dibebaskan Oleh Garmadi Kartawidjaya berdasarkan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan dengan ganti rugi kepada Para Pemilik SK KINAG, dan selanjutnya dijual lagi oleh Garmadi Kartawidjaya kepada M. A. HeNDRO (Termohon Kasasi II, dahulu Tergugat II/Terbanding III) dan Maj. Udara S. Kardono (Termohon Kasasi III, dahulu Tergugat III/Terbanding IV);
6. Bahwa oleh M. A. Hendro (Termohon Kasasi II, dahulu Tergugat II/ Terbanding III), tanah seluas 18 Ha 2.500 m² yang terbagi dalam beberapa blok diantaranya blok Si'ah seluas 16,8 Ha kemudian dijual kepada Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/Pembanding I), dengan batas-batas:
- a. Sebelah Barat : Bustanil Arifin;
 - b. Sebelah Timur : Jalan;
 - c. Sebelah Selatan : Kampung;
 - d. Sebelah Utara : PT. Graha;
7. Bahwa oleh karena Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat I/Terbanding I dan Penggugat II/Terbanding II) mendasarkan kepemilikan serta hak atas tanah-nya pada riwayat/sejarah kepemilikan yang berbeda, maka penerapan azas hukum dan hukum pembuktian menjadi hal yang paling *krusial*;



putusan.mahkamahagung.go.id menjawab dan mempertimbangkan azas-azas hukum pembuktian yang berlaku, dipraktekkan dan dipertahankan di dalam sidang pengadilan terkait sengketa hak milik atas tanah hingga sekarang, maka dalil pokok/beban pembuktian utama yang harus dibuktikan oleh Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/ Terbanding) adalah:

- a. Apakah benar, bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Kurnia Hermawan selaku pemilik asal (tentang kewenangan berhak)?
 - b. Jika benar milik Kurnia Hermawan sebagai pemilik asal, maka pada saat terjadi kesepakatan jual beli, apakah bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* tidak sedang digadaikan, dijaminkan dan/atau dipinjamkan kepada pihak (ketiga) lainnya; sehingga dalam hal ini apakah Kurnia Hermawan, berwenang menjual bidang tanah hak miliknya itu?.
9. Bahwa terhadap dua dalil pokok/beban pembuktian utama tersebut, Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti berupa:
- a. Surat: Girik Leter C/Bekas Milik Adat, sebagai bukti Surat Girik Nomor 1972, Persil 21, Desa Serua, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat Tahun 1984, untuk dan atas nama Kurnia Hemawan (*Vide*: Bukti P.I & P.II-16 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 69/Pdt.G/2015/ PN.Dpk, halaman 70 butir 31);
 - b. Akta Jual Beli, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT sebagai Pejabat yang berwenang untuk itu, terdiri atas:
 - b.1. Akta Jual Beli Nomor 209/3/Sawangan/1997-tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, SH, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II), seluas 536 m² antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
 - b.2. Akta Jual Beli Nomor 210/4/Sawangan/1997-tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, SH, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 500 m² antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
 - b.3. Akta Jual Beli Nomor 211/5/Sawangan/1997-tanggal 10 Mei 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, SH, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) seluas 498 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;

- b.4. Akta Jual Beli Nomor 408/8/Sawangan/1997-tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, SH, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II), seluas 502 m² antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual.
- b.5. Akta Jual Beli Nomor 409/9/Sawangan/1997-tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, SH, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II),seluas 500 m² antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
- b.6. Akta Jual Beli Nomor 358/2003 tanggal 19 November 2003 yang dibuat di hadapan Ny. Ismiati Dwi Rahayu, SH, Notaris di Depok, (Turut Tergugat III) seluas 526 m² antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual.
- b.7. Akta Jual Beli Nomor 297/II/2004 tanggal 18 Februari 2004 yang dibuat dihadapan Drs. Teddy Hasanudin, PPAT (Turut Tergugat IV)seluas 377 m² antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
- b.8. Akta Jual Beli Nomor 417/2003 tanggal 22 Desember 2003 yang dibuat di hadapan Ny. Ismiati Dwi Rahayu, SH, Notaris di Cibinong(Turut Tergugat III) seluas 515 m² antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I)sebagai Penjual;
- b.9. Akta Jual Beli Nomor 410/10/Sawangan/1997-tanggal 20 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, SH, Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II), seluas 509 m² antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Kurnia Hermawan (Turut Tergugat I) sebagai Penjual;
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu:
 - c.1. SHM Nomor 1639/Serua, tanggal 23 Januari 1997 seluas 500 m² untuk dan atas nama Hendriko Wijaya;
 - c.2. SHM Nomor 1640/Serua, tanggal 23 Januari 1997 seluas 498 m² untuk dan atas nama Hendriko Wijaya;
 - c.3. SHM Nomor 1641/Serua, tanggal 23 Januari 1997 seluas 536 m²untuk dan atas nama Hendriko Wijaya;

Halaman 34 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017

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)



putusan.mahkamahagung.go.id dan atas nama Hendriko Wijaya;

- c.5. SHM Nomor 1675/Serua, tanggal 04 Desember 1997 seluas 502 m² untuk dan atas nama Hendriko Wijaya;
- c.6. SHM Nomor 1848/Serua, tanggal 20 Juli 2004 seluas 377m² untuk dan atas nama Hendriko Wijaya;
- c.7. SHM Nomor 933/Serua, tanggal 13 Juli 1978 seluas 515 m² untuk dan atas nama Hendriko Wijaya;
- c.8. SHM Nomor 918/Serua, tanggal 13 Juli 1978 seluas 526 m² untuk dan atas nama Hendriko Wijaya;
- c.9. SHM Nomor 1637/Serua, tanggal 23 Januari 1997 seluas 509 m² untuk dan atas nama Hilda Wijaya;
- d. Selain surat-surat bukti utama yang berkualifikasi sebagai Akta Otentik sebagaimana uraian dalam huruf A, angka 9.a, 9.b dan 9.c di atas, Para Pemohon Kasasi telah pula menyerahkan bukti-bukti tertulis lainnya sebagaimana tertera dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Dpk tanggal 25 April 2016 halaman 66-71 dan/atau Daftar Bukti Surat dari Para Pemohon Kasasi (dahulu: Penggugat I/Terbanding I dan Penggugat II/Terbanding II) yang terlampir sebagai bagian tak terpisahkan dalam berkas perkara;
- e. Selain bukti surat, Para Pemohon Kasasi (dahulu: Penggugat I/Terbanding I dan Penggugat II/Terbanding II) telah pula menghadirkan 3 (orang) orang saksi dan satu orang Ahli untuk didengar keterangannya di persidangan dengan dan di bawah sumpah, masing-masing:
 - Saksi Iskandar (*Vide*: Putusan Pengadilan Negeri Depok halaman 71-73);
 - Saksi H.M. Mahmud (*Vide*: Putusan Pengadilan Negeri Depok halaman 73-75);
 - Saksi Endang Badri (*Vide*: Putusan Pengadilan Negeri Depok halaman 75-78);
 - Ahli Aartje Tehupeiry, SH. MH (*Vide*: Putusan Pengadilan Negeri Depok halaman 78-82);

Dan ternyata, semua bukti surat/keterangan saksi tersebut mendukung dan membenarkan semua dalil pokok/utama yang menjadi dasar gugatan Para Pemohon Kasasi (dahulu: Penggugat I / Terbanding I dan Penggugat II/Terbanding II yaitu bahwa obyek



- f. Selain menegaskan kepemilikan Para Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*, para saksi juga menerangkan bahwa ternyata tanah garapan yang oleh Termohon Kasasi diklaim sebagai milik IDA FARIDA-Termohon Kasasi I (dahulu : Tergugat I/ Pembanding I), terletak di sebelah makam, dan bukan di atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* dalam hal mana, klaim dari IDA FARIDA-Termohon Kasasi I adalah *Error in Objecto*;
- g. Para Notaris/PPAT yang dalam sengketa perkara *a quo* didudukkan sebagai Turut Termohon Kasasi (dahulu: Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV) baik dalam Jawaban maupun dalam proses pembuktian, telah menyatakan secara tegas bahwa kesembilan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dan diajukan sebagai bukti dalam perkara *a quo*, telah dibuat secara benar dan sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga mengikat sebagai hukum, maka sambil mengambil-alih dalil yang dikemukakan oleh Notaris/PPAT tersebut (*Vide*: Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 69/Pdt. G/2015/PN.Dpk tanggal 25 April 2016 halaman 60-66) perlu pula dijelaskan:
- g.1. Bahwa perjanjian jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan KUH. Perdata, yaitu ketentuan umum Pasal 1313-1319, dilanjutkan dengan syarat-syarat keabsahan dan syarat-syarat kebatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320-1381 KUH Perdata;
- g.2. Bahwa kesembilan Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana diuraikan dalam huruf A angka 9.b diatas, pada dasarnya adalah suatu Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang ditunjuk/ditetapkan dengan UU untuk menegaskan/menyempurnakan (suatu) Perjanjian Jual Beli antara Pembeli Hendriko Wijaya selaku Pemohon Kasasi I (dahulu: Penggugat I/Terbanding I) dan Hilda Wijaya selaku Pemohon Kasasi II (dahulu: Penggugat II/Terbanding II) dengan Kurnia Hermawan (dahulu: Turut Tergugat I/Turut Terbanding I) sebagai Penjual;
- g.3. Bahwa menurut hukum, Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah suatu Akta Otentik yang diterbitkan



merupakan alat bukti yang sah untuk menerbitkan suatu akta otentik yang aspek formil dan materil sesuai peraturan perundang-undangan yang sah berlaku, sehingga akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*), mengikat (*bindende bewijskracht*) bagi para pihak termasuk pihak ketiga, dan beban pembuktiannya tidak dapat berbalik/dibalikkan (*omkering van bewijslast/ reversal burden of proof*), Lihat Pasal 1870 KUHPerdata *juncto* Pasal 165 HIR. Dalam hal mana berarti bahwa jika ada pihak yang meragukan keabsahan/otentikasi kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik, maka pihak yang mengajukan alat bukti berupa akta otentik dimaksud, terbebas dari kewajiban dan/atau beban untuk membuktikan otentikasi/keabsahan akta otentik tersebut. Sedangkan pihak yang meragukan suatu akta otentik dibebani dengan kewajiban hukum untuk membuktikan keraguannya itu. Jika tidak berhasil membuktikan keraguannya maka secara yuridis, pihak yang meragukan suatu Akta Otentik, harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah;

- Bahwa dengan demikian maka, pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung yang hanya mengambil-alih secara *mutatis mutandis* pertimbangan hukum dalam Putusan MARI Nomor: 85/K/TUN/2013 tanggal 16 April 2013 (*Vide*: Putusan PT. Bandung halaman 89) yaitu sepanjang terkait dengan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus diperbaiki/dikoreksi oleh Mahkamah Agung, karena pertimbangan dan amar putusan tersebut tidak didasarkan pada *ratio decendi* yang *valid* dan *adequate*;

10. Bahwa akan tetapi, dalam putusannya Pengadilan Tinggi Bandung justru mengabaikan dan tidak mempertimbangkan sedikitpun bukti-bukti otentik, keterangan saksi, dan keterangan ahli yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi tanpa alasan yuridis yang jelas dan memadai;

11. Bahwa pada sisi lain, yang menjadi dalil pokok/beban pembuktian utama bagi Para Termohon Kasasi (dahulu: Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat IV/Pembanding II) adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang benar berasal dari Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria(SK KINAG) atas nama ASIP JAUHARI, DKK; sesuai SK KINAG Nomor 205 D/VIII-54 tanggal 31 Desember 1964 dan SK. KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964; yang terletak di Serua, Kecamatan Bojong Sari Depok (Vide: Putusan PN. Depok halaman 30) ? ;

- b. Jika benar, apakah M. A. Hendro dan Maj. S. Kardono adalah pemilik sah berdasarkan SK KINAG tersebut ? ;
- c. Adakah petunjuk yang jelas mengenai luas, letak, batas dan persil dalam SK KINAG tersebut, sehingga fisik obyek sengketa dapat dipastikan secara yuridis?

12. Bahwa dalam pemeriksaan di depan persidangan dalam proses pembuktian, Para Termohon Kasasi (dahulu: Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat IV/Pembanding II) terbukti :

- a. Sama sekali tidak dapat menunjukkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria (SK. KINAG) Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964; yang terletak di Serua, Kecamatan Bojong Sari Depok, dalam hal mana mengandung arti bahwa Termohon Kasasi I telah gagal membuktikan dan/atau gagal memberi kepastian hukum terkait dalil utama yang menjadi beban pembuktian paling utama dari Termohon Kasasi I dalam sengketa perkara *a quo*;
- b. Bahwa M. A. Hendro selaku Termohon Kasasi II (dahulu: Tergugat II/Terbanding III) dan Kepala Kantor Termohon Kasasi V(dahuluTergugat V/Terbanding V) dalam proses pembuktian di persidangan di Pengadilan Negeri Depok, ternyata tidak dapat membuktikan/memperlihatkan SK. KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C. 54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D. VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964 sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi sebagai alas hak atas obyek sengketa, adalah merupakan ilusi dan dalil belaka, dan tidak terbukti secara sah, valid dan menyakinkan;
- c. Bahwa dengan tidak dapat ditunjukkannya asli dari SK. KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964, maka dalil Para Termohon Kasasi tentang:
 - c.1. Alas hak atas obyek sengketa perkara *a quo*, baik mengenai luas, batas letak dan persil;

Halaman 38 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (dahulu: Tergugat II/Terbanding III) dan Maj. Udara

S. Kardono selaku Termohon Kasasi III (dahulu Tergugat III/Terbanding IV);

Tidak dapat dibuktikan secara sah dan yuridis, sehingga seharusnya Termohon Kasasi I (dahulu: Tergugat I/Pembanding I) dan Termohon Kasasi II (PT. Unggul Mas Sejahtera) (dahulu: Tergugat IV/Pembanding II), dinyatakan sebagai pihak yang tidak dapat membuktikan dailinya dalam sengketa perkara *a quo*, sehingga dalilnya harus ditolak;

d. Masih terkait dengan SK. KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964, Para Termohon Kasasi juga mendalilkan bahwa M. A. HENDRO dan Maj. Udara S. KARDONO telah membuat Surat Pelepasan Hak atas tanah tanggal 17 Maret 2007 secara dibawah tangan yang kemudian didaftarkan (*waarmaken*) di Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor 03/WMK/SPAW/2007/PN/DPK tanggal 26 Maret 2007 (*Vide*: Putusan Pengadilan Tinggi Bandung halaman 73 –74), padahal proses pendaftaran (*waarmaken*) suatu Surat Pelepasan Hak di Pengadilan Negeri, bukanlah merupakan suatu proses otentikasi;

e. Dengan demikian maka sekalipun sudah dilakukan pendaftaran (*waarmaken*), namun Surat Pelepasan Hak tersebut belum memenuhi kualifikasi untuk disebut sebagai alat bukti dengan tulisan, tetapi hanya merupakan permulaan bukti dengan tulisan sebagaimana diatur dalam Pasal 1871 KUHPdata yaitu bahwa pada surat yang telah dilakukan waarmaken tersebut, terdapat hal yang patut diragukan (bandingkan dengan: Pasal 1902 ayat (2) KUHPdata);

13. Bahwa meskipun Para Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil pokok dalam Jawaban/Tangkisannya dan hanya menyebutkan dan tidak dapat memperlihatkan SK KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C. 54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964 dalam hal mana bertentangan dengan hukum pembuktian yang berlaku, namun Pengadilan Tinggi Bandung telah menjatuhkan putusan yang memenangkan Para Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*;

14. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung (halaman 89) yang menyatakan

Halaman 39 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/SIP//1973, karena:

- a. Hukum yang berlaku di Indonesia, baik hukum pidana maupun hukum perdata, terutama hukum (acara) perdata dan lebih khusus lagi hukum pembuktian dalam beracara perdata, tidak mengenal azas *stare decisis* yang menyatakan bahwa putusan pengadilan untuk kasus yang sama saat ini, haruslah diputus sama seperti yang pernah diputus sebelumnya, sebagaimana sistem hukum *Anglo Saxon*;
- b. Kelemahan utama dari azas *stare decisis* adalah bahwa dengan hanya berpegang/berpedoman pada putusan hakim sebelumnya maka dapat mempersempit ruang gerak dan kreativitas hakim dalam menemukan dan mengembangkan hukum, sekaligus dapat mengakibatkan putusan pengadilan menjadi kaku dan seragam serta semakin jauh dari rasa keadilan yang hidup, karena tidak dapat diperbaiki/dikoreksi oleh hakim di kemudian hari;
- c. Bahwa dengan tidak dianutnya azas *stare decisis*, maka putusan hakim sebelumnya, dapat dikoreksi oleh hakim di kemudian hari, walaupun putusan sebelumnya itu, telah berkekuatan hukum tetap;
- d. Bahwa dengan berpedoman pada pendirian yuridis sebagaimana di atas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 478/PDT/2016/PT. BDG, tanggal 20 Desember 2016, yang dimohonkan pemeriksaan ditingkat kasasi sekarang ini, tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan;

15. Bahwa dengan tidak dapat ditunjukkannya SK. KINAG Nomor 44.VIII.Insp.C.54.64 tanggal 14 September 1964 dan SK KINAG Nomor 205.D.VIII/54/1964 tanggal 31 Desember 1964 dengan mana berarti tidak dapat dibuktikan/dipastikannya luas, letak, batas dan persil dari bidang tanah yang diklaim sebagai milik dari Ida Farida/ Termohon kasasi I (dahulu: Tergugat I/Pembanding I) dan PT. Unggul Mas Sejahtera/Termohon Kasasill (dahulu: Tergugat IV/ Pembanding II), apabila Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 478/PDT/2016/PT.BDG, tanggal 20 Desember 2016 yang dimohonkan pemeriksaan di tingkat kasasi sekarang ini, dipertahankan/tidak dibatalkan, maka amar putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*) karena Ida Farida dan PT. Unggul Mas Sejahtera tidak mempunyai hubungan yuridis dengan obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Halaman 40 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



117. Putusan pengadilan letak, luas, batas dan persil dalam suatu putusan telah menjadi permasalahan tersendiri bagi lembaga peradilan pada umumnya, karena dapat menyebabkan banyak perkara perdata tentang sengketa hak atas tanah tak dapat diperiksa dan/atau bertumpuk-tumpuk di Mahkamah Agung bahkan dapat pula menyebabkan suatu putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*);

B. TENTANG HAKIM PENGADILAN TINGGI BANDUNG TIDAK BERWENANG ATAU TELAH BERTINDAK MELAMPAUI BATAS WEWENANGNYA.

1. Bahwa segala dalil dan uraian yang telah dinyatakan secara tegas dalam uraian huruf A di atas, diambil alih dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari dalil dan uraian yang diajukan dalam huruf B ini, *mutatis-mutandis*;
2. Bahwa adapun pertimbangan dan amar putusan yang menunjukkan Pengadilan Tinggi Bandung telah bertindak melampaui batas wewenangnya, adalah terkait pertimbangan dan amar putusan yang hanya mengambil-alih Putusan sengketa Tata Usaha Negara i.c. Putusan MARI Nomor 544/SIP/1973 *juncto* Putusan MA-RI Nomor: 85/K/TUN/2013 tanggal 16 April 2013 (*Vide*: Putusan Pengadilan Tinggi Bandung halaman 89 – 90) yaitu sepanjang terkait dengan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM), padahal:
 - 2.1. Essensi dari sengketa dalam Putusan MARI Nomor 544/SIP/1973 adalah tentang kurangnya pembayaran dan/atau utang piutang, bukan sengketa tentang alas hak/hak milik atas bidang-bidang tanah yang menjadi obyek dalam sengketa perkara *a quo*;
 - 2.2. Sengketa antara Para Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi adalah sengketa tentang alas hak/hak milik yang masuk dalam lingkup peradilan umum, *in casu* perkara perdata, bukan sengketa mengenai proses dan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga pembatalan suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara tidak dapat menegasikan/meniadakan suatu kepemilikan/hak atas tanah sebagai obyek sengketa perkara *a quo*, apalagi kepemilikan dan hak atas tanah tersebut diperoleh secara sah, terang dan tunai serta didasarkan pada suatu itikad baik ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Perjanjian Jual-Beli dan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik dan Girik Leter C/Bekas Milik Adat, untuk dan atas nama Kurnia Hermawan tersebut kepada semua instansi dan/atau pejabat terkait, serta kepada masyarakat sekitar;

3.3 Bahwa selanjutnya, oleh karena telah didapati tentang kepastian luas, letak, batas dan persil sebagaimana dikenal dan ditunjuk melalui Sertipikat Hak Milik dan Girik Leter C/Bekas Milik Adat untuk dan atas nama Kurnia Hermawan, maka Para Pemohon Kasasi melakukan perikatan melalui Perjanjian dan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT untuk memenuhi syarat Perjanjian Jual-Beli yang dilakukan secara terang dan tunai serta didasari oleh itikad baik diantara kedua belah pihak;

3.4 Bahwa menurut hukum serta azas keadilan dan kepatutan yang hidup dan terpelihara dalam masyarakat, maka Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum dan tidak boleh dirugikan;

3.5 Bahwa akan tetapi, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 478/PDT/2016/PT.BDG, tanggal 20 Desember 2016, yang dimohonkan pemeriksaan di tingkat kasasi sekarang ini, Pengadilan Tinggi Bandung justru telah mengabaikan kewajiban yuridis yang diembannya, yaitu untuk memberikan perlindungan hukum kepada Para Pemohon Kasasi I, padahal Para Pemohon Kasasi I adalah Pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi oleh undang-undang;

3.6 Bahwa bahkan tanpa pertimbangan yuridis yang memadai, Pengadilan Tinggi Bandung justru mengabaikan semua niat baik Para Pemohon Kasasi, dan tanpa pertimbangan yang matang, justru membatalkan semua dokumen Akta Jual Beli antara Kurnia Hermawan selaku Penjual dengan Para Pemohon Kasasi selaku Pembeli, padahal tidak ada/ditemukan alasan yuridis apapun yang dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan tersebut;

3.7 Bahwa dengan demikian, maka Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 478/PDT/2016/PT. BDG, tanggal 20 Desember 2016, yang dimohonkan pemeriksaan ditingkat kasasi sekarang ini, tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Halaman 43 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjatuhkan putusannya, tampak jelas Pengadilan Tinggi Bandung tidak menjalankan pemeriksaan secara *fair* dan obyektif, tetapi justru berpihak kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat IV/ Pembanding II), bahkan terkesan Pengadilan Tinggi Bandung-lah yang berperkara untuk dan atas nama Para Termohon Kasasi (dahulu Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat IV/Pembanding II), melawan Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat I/ Terbanding I dan Penggugat II/ Terbanding II) yaitu dalam hal:

- 4.1 Bahwa meskipun Pengadilan Tinggi Bandung telah memahami, untuk setiap amar putusan yang dijatuhkan haruslah didasarkan pada *ratio decidendi* yang *valid* dan *adequate*, namun Pengadilan Tinggi Bandung tetap saja memutuskan dan menjatuhkan amar yang tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang rasional, sebagaimana dalam pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk dan atas nama Para Pemohon Kasasi (dahulu: Penggugat I/ Terbanding I dan Penggugat II/ Terbanding II) padahal tidak ditemukan alasan yuridis apapun yang dapat dikualifikasi sebagai hal yang dapat membatalkan suatu Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM);
- 4.2 Bahwa seharusnya Pengadilan Tinggi Bandung memahami, secara yuridis formal pembuktian dalam perkara perdata dilakukan dan diarahkan untuk memperoleh kebenaran formil, sehingga dengan demikian maka kualitas dan kualifikasi alat bukti, menjadi pertimbangan utama dalam memutuskan suatu sengketa;
- 4.3 Bahwa akan tetapi, Pengadilan Tinggi Bandung justru lalai dan/atau dengan sengaja telah tidak mempertimbangkan perintah yuridis dari peraturan perundang-undangan dalam hukum (acara) perdata tersebut, sehingga putusannya tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dinyatakan batal demi hukum;
5. Bahwa sambil merujuk semua tanggapan/bantahan/dalil dan uraian dalam huruf C, butir 1 sampai dengan butir 4 di atas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 478/PDT/2016/PT. BDG, tanggal 20 Desember 2016, haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Halaman 44 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Hal ini juga sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1974, jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 1977 yang pada pokoknya menegaskan bahwa: “dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti atau bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan di tingkat kasasi”.

Hal ini juga sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1974, jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 1977 yang pada pokoknya menegaskan bahwa: “dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti atau bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan di tingkat kasasi”.

Bahwa berdasarkan semua alasan-alasan yang Para Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka Mahkamah Agung RI sudah selayaknya mengadili sendiri perkara *aquo*, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (2) *juncto* Pasal 52 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI baik atas dasar alasan-alasan kasasi yang telah dikemukakan Para Pemohon Kasasi maupun alasan Mahkamah Agung RI sendiri sesuai Yurisprudensinya yang berbunyi :

“Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai pengetrapan hukum maupun penilaian hasil pembuktian”. (Vide: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 981 K/Sip/1972, tanggal 31 Oktober 1974);

Dan oleh karena pertimbangan hukum dari Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *aquo* telah salah menerapkan hukum/ undang-undang dan hukum pembuktian, maka sudah selayaknya Mahkamah Agung RI mengadili sendiri perkara ini baik dengan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon kasasi tersebut di atas maupun alasan-alasan lainnya yang ditentukan sendiri oleh Mahkamah Agung RI, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung-RI Nomor 638 K/Sip/1969, Tanggal 22 Juli 1970 yang intinya berbunyi :
“ Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) harus dibatalkan....”.
- b. Putusan Mahkamah Agung-RI Nomor 672 K/Sip/1972, Tanggal 18 Oktober 1972 yang pada pokoknya berbunyi:

Halaman 45 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.pertimbangan(Neiv Voldoende Gemotiveerd)..."

c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1975, Tanggal 13 Juli 1976 yang intinya berbunyi :

“ Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri karena kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan“;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi dan kontra memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* telah ditentukan statusnya dalam Pengadilan Negeri Istimewa Djakarta Pusat Nomor 304/67.G tanggal 21 Agustus 1968 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 110/1970/PT. tanggal 21 Agustus 1970 *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 554/K/Sip/1973 tanggal 17 September 1973 dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 82/G/2011/PTUN-BDG. tanggal 22 Februari 2012 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 132/B/2012/PT.TUN.Jkt. tanggal 8 Oktober 2012 *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 85 K/TUN/2013 tanggal 16 April 2013 yang membatalkan Sertifikat Hak Milik terkait obyek sengketa *a quo*, maka jual beli antara Para Penggugat dengan pemilik Sertifikat Hak Milik yang telah dibatalkan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat, sehingga gugatan Para Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 46 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dan Kami/Penggugat Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Hendriko Wijaya, dan kawan 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HENDRIKO WIJAYA, 2. HILDA WIJAYA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding 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 19 Oktober 2017 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd.
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.
Ttd.
Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.,

Ketua Majelis,
Ttd.
Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti:
Ttd.
Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 5.000,00

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.Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001

Halaman 48 dari 48 hal.Put. Nomor 2350 K/Pdt/2017