



PUTUSAN
Nomor 586 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SURYADI PANGESTU, bertempat tinggal di Perumahan Modernland, Pulau Ratu Selatan Blok C4/10, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sefianus Zai, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Karya Cipta Nomor 3, Kelurahan Tangkerang Labuai, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2022;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

HENKI LOHANDA, bertempat tinggal di Cluster Perancis FC 1 Nomor 2, Modernland, RT.001 RW.007, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Stephanus Randy Gunawan, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Green Office Park 6, Wing A Ground Floor Zona 6, BSD City, Sempora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2022;
Termohon Kasasi;

Dan

1. **GALING**, bertempat tinggal di Kampung Tanjung Burung, Desa Kohod, Kecamatan Paku Haji, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
2. **SUNANTA TIAHJADI**, bertempat tinggal di Kampung Teluknaga RT.001 RW.003, Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 586 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair

Dalam Provisi

- Memerintahkan kepada Para Tergugat dan/atau pihak lain untuk segera keluar, tidak menempati serta mengalihkan objek perkara *a quo* yang terletak di Kampung Tanjung Burung, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara *a quo* yang terletak di Kampung Tanjung Burung, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan Sunanta Tjahjadi tertanggal 20 Desember 1994;
4. Menghukum Para Tergugat untuk segera keluar dan tidak menempati objek perkara *a quo* yang terletak di Kampung Tanjung Burung, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat :
 - Ganti Rugi Materiil yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar sebesar Rp2.210.300.000,00 (dua miliar dua ratus sepuluh juta tiga ratus ribu rupiah);
 - Ganti Rugi Immateriil yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 586 K/Pdt/2023

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)



Sehingga total kerugian, baik materiil maupun immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp102.210.300.000,00 (seratus dua milyar dua ratus sepuluh juta tiga ratus ribu rupiah) yang harus dibayar secara tunai, seketika dan sekaligus oleh Para Tergugat;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)/hari kepada Penggugat, atas kelalaian memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Tangerang terhadap :
 - Tanah objek perkara *a quo* yang terletak di Kampung Tanjung Burung, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang berdasarkan girik Sunanta Tjahjadi berikut dengan segala sesuatu yang telah ada dan/atau akan ada dikemudian hari yang didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas sebidang tanah tersebut menurut sifatnya, peruntukannya dan Penetapan perundang-undangan dianggap sebagai harta tetap, teristimewa bangunan rumah berikut segala turutannya yang berada di atas tanah tersebut;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Subsidaair

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil–adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Gugatan kabur/*obscure libel*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 752/Pdt.G/2020/PN Tng, tanggal 4 November 2021 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi yang diajukan Penggugat;

I. Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara *a quo* yang terletak di Kampung Tanjung Burung, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan Sunanta Tjahjadi tertanggal 20 Desember 1994;
4. Menghukum Para Tergugat untuk segera keluar dan tidak menempati objek perkara *a quo* yang terletak di Kampung Tanjung Burung, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditaksir hingga kini sebesar Rp.3.850.000,00 (tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten Nomor 41/PDT/2022/PT BTN, tanggal 7 April 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 27 Mei 2022, kemudian

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 586 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Juni 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi 752/Pdt.G/2020/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juni 2022;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 29 Juli 2022, kemudian Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Agustus 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 24 Juni 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 41/PDT/2022/PT BTN Tanggal 7 April 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 752/Pdt.G/2020/PN Tng, Tanggal 4 November 2021 dan dengan mengadili sendiri yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Pemohon Kasasi seluruhnya;
2. Membatalkan seluruh isi Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 41/PDT/2022/PT BTN Tanggal 7 April 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 752/Pdt.G/2020/PN Tng, Tanggal 4 November 2021;
3. Menyatakan *pettitum* dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 586 K/Pdt/2023

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi haknya secara hukum;
5. Menyatakan Surat Bukti Tergugat I berupa AJB Nomor 430/PKH/1995, AJB Nomor 433/PKH/1995, AJB Nomor 427/PKH/1995 dan AJB Nomor 440/PKH/1995 yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Pakuhaji adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan Bukti Surat Tergugat I yang di beri tanda T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18 dan T-19 adalah sah dan berharga;
7. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk mematuhi isi putusan ini;
8. Membebaskan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jika Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyidangkan, Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkeyakinan dan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 24 Juni 2022 serta kontra memori kasasi tanggal 11 Agustus 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara *a quo* yang terletak di Kampung Tanjung Burung, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji,

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 586 K/Pdt/2023

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

Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan Sunanta Tjahjadi tanggal 20 Desember 1994 oleh karenanya petitum gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan, oleh karena itu tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan mengelola bidang tanah milik Penggugat secara sepihak dan tanpa seijin dari Penggugat telah melanggar hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi SURYADI PANGESTU tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 586 K/Pdt/2023

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

3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 17 April 2023 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Slamet Supriyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/.

Ttd/.

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

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

Ttd/.

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

Panitera Pengganti,

Ttd/.

Biaya Kasasi:

Slamet Supriyono, S.H., M.H.

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

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 586 K/Pdt/2023