



**P U T U S A N**

**No. 477 PK/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**TRESNA HIDAYAT**, bertempat tinggal di Villa Pejaten Mas Blok B No. 1 Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada R.P. Rustam Effendi, SH., Rd. Ian Mulyana Jaya Sumpena, S.H., dan Moch.AE. Dunuraeni, S.H., Para Advokat pada kantor Hukum Lembaga Bantuan Hukum Eksponen 66, berkantor di Jalan Mayjen Ishak Djuarsa No. 46-A, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor, Kecamatan Bogor Barat, Bogor 16118, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2012,

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding;

melawan:

**PT. LIPPO KARAWACI, Tbk**, beralamat di 7 Boulevard Palembang Raya 22-00 Menara Matahari, Lippo Karawaci Central, Tangerang 15811, Banten,

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

dan

- 1. PEMERINTAH RI. Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Kompleks Perkantoran Pemda Tingkat II Kabupaten Tangerang;
- 2. PEMERINTAH RI. Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT**, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No. 586, Bandung;

Hal. 1 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **AMIN LEMBE**, terakhir beralamat di Desa Bencong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti dalam wilayah hukum Negara RI;
4. **PEMERINTAH RI. Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KANTOR PERTANAHAN WILAYAH BANTEN**, beralamat di Jalan Letnan Jidun No. 5, Serang, Banten;
5. **PEMERINTAH RI. Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KANTOR PERTANAHAN PUSAT**, beralamat di Jalan Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110;
6. **PEMERINTAH RI. Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR**, beralamat di Jalan Veteran No. 45, Bogor 16113;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/ Tergugat II, III, IV / Pembanding II, Turut Terbanding III, IV dan Turut Tergugat I, II, Turut Terbanding I, II serta Turut Tergugat III/Pembanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 882 K/PDT/2001 tanggal 10 Juni 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/ Tergugat II, III, IV / Pembanding II, Turut Terbanding III, IV dan Turut Tergugat I, II, Turut Terbanding I, II serta Turut Tergugat III/Pembanding III;

dengan posita perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebuah badan hukum yang dahulu bernama PT. Tunggal Reksa Kencana, kemudian berubah nama menjadi PT. Prudential Land Development, kemudian berubah menjadi PT. Lippo Village, kemudian berubah lagi menjadi PT. Lippo Karawaci dan berubah

Hal. 2 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi terakhir hingga saat ini bernama PT. Lippo Karawaci, Tbk, demikian berdasarkan beberapa Risalah Rapat Perseroan yang dibuat di hadapan Notaris dan yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia;

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan Tahun 1995 atas nama: PT. Lippo Karawaci, Tbk seluas 4.400 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat II) pada tanggal 26 Oktober 1995 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat (Tergugat III) No. 121/HGB/KWBPN/1995 tanggal 22 Mei 1995, dengan Gambar Situasi No. 11350 tanggal 19 Juli 1995, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No. 3858, GS 16190/91.
- Timur : berbatasan dengan tanah milik adat.
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat.
- Barat : berbatasan dengan tanah SHGB No. 3858, GS 16190/91.

untuk selanjutnya disebut sebagai "Tanah Objek Perkara";

3. Bahwa Tanah Objek Perkara tersebut merupakan salah satu bagian dari seluruh tanah milik Penggugat seluas 247.701 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus satu meter persegi) yang seluruhnya telah bersertifikat, berdasarkan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang langsung dikuasai Negara, yaitu Surat Keputusan Kepala Tergugat III tanggal 22 Mei 1995 No. 121/HGB/KWBPN/1995 yang diperoleh Penggugat melalui seluruh prosedur hukum yang sah;
4. Bahwa dalam Daftar Lampiran Surat Keputusan Tergugat III a quo dan di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Tahun 1995 tersebut disebutkan bahwa : "Tanah Objek Perkara a quo berasal dari Bekas Tanah Milik Adat Nomor Girik C. 1244 D.2.30 yang telah dilepaskan haknya oleh pemilik asal/semula yaitu Saenan bin. Jamirun";
5. Bahwa Saenan bin Jamirun telah melepaskan tanah miliknya Girik Nomor C. 1244 D.2.30 seluas 4.345 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Babakan Desa

Hal. 3 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

#### 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

Bencong Indah,6 Kecamatan Curug Kabupaten Dati II Tangerang kepada PT. Jabar Indah Company, sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah/Bangunan/Tanaman dan Kuburan tertanggal 18 Juni 1989, Surat Pernyataan Tanah berikut Bangunan/Rumah tertanggal 19 April 1990, Surat Pernyataan tanah tidak dalam keadaan sengketa tertanggal 23 April 1990, dan Surat Keterangan Terima Luas, yang seluruhnya dibuat/dinyatakan dan ditandatangani oleh Saenan bin Jamirun;

6. Bahwa tanah adat milik Saenan bin Jamirun a quo bersama dengan tanah-tanah milik warga lainnya yang total seluruhnya seluas 247.701 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Babakan Desa Bencong Indah Kecamatan Curug, Kabupaten DT.II Tangerang, telah dilepaskan/dibebaskan dari para pemiliknyanya tersebut oleh PT. Jawa Barat Indah Company berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Panitia Pembebasan Tanah Kabupaten Tangerang yang ditandatangani oleh Camat dan Kepala Desa setempat dan kemudian dipertegas oleh Berita Acara Pemeriksaan Tanah (Constatering Rapport) tanggal 15-9-1994 serta dilandasi dengan Surat Keputusan Gubernur KDH.TK.I Jawa Barat tanggal 9-7-1987 No. 593.82/SK.73.S/AGR-DA/256-1987 tentang Izin Lokasi;
7. Bahwa Penggugat memperoleh seluruh tanah tersebut dengan membeli dari PT. Karawaci Graha Permai (termasuk "Tanah Objek Perkara"). PT.Karawaci Graha Permai memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari PT. Jawa Barat Indah Company. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, PT. Jawa Barat Indah Company memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan pembebasan tanah dari Saenan bin Jamirun selaku pemilik Girik Nomor C. 1244 D.2.30;
8. Bahwa kemudian, Penggugat mengajukan permohonan hak atas tanah a quo kepada Tergugat II dan Tergugat III memberikannya, setelah Penggugat memenuhi seluruh kewajiban yang disebutkan dalam Surat Keputusan No. 121/HGB/KWBPN/1995 tanggal 22 Mei 1995, termasuk menyetorkan biaya-biaya ke Kas Negara. Selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan tersebut, Tergugat II menerbitkan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan atas seluruh tanah milik Penggugat a quo atas nama

Hal. 4 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

#### 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)



Penggugat, termasuk Tanah Objek Perkara, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6957/Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> tertanggal 26 Oktober 1995;

9. Bahwa sebagaimana telah Penguat uraikan di atas, telah terbukti bahwa Penguat adalah pihak yang menguasai langsung dan telah menempati atas seluruh tanah yang dibebaskan oleh PT. Jawa Barat Indah Company, termasuk Tanah Objek Perkara berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Tahun 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup> atas nama Penguat. Bahwa setelah dikuasai secara fisik, Penguat kemudian mulai membuat setplan dan promosi (iklan) secara besar-besaran di berbagai media massa bahwa di atas tanah tersebut akan dibangun/didirikan perumahan Lippo Karawaci dengan berbagai macam cluster di dalamnya, dan khusus di atas 'Tanah Objek Perkara', yaitu di atas rumah seluas 4.400 M<sup>2</sup> merupakan bagian dari Cluster Diponegoro, yang saat ini telah dimiliki dan ditempati oleh pihak ketiga sebagai pembeli perumahan tersebut;
10. Bahwa sejak Penguat menguasai seluruh tanah a quo pada Tahun 1992 dan sepanjang dilakukan pembangunan di atas seluruh tanah yang dibebaskan (termasuk Tanah 'Objek Perkara') tersebut, tidak ada satupun pihak yang mengganggu atau mengakui sebagai yang berhak khususnya terhadap Tanah Objek Perkara', sehingga apabila benar Tergugat I ataupun Tergugat IV sebagai pemilik atas tanah a quo -quod non-, mengapa tidak mengajukan keberatan terhadap keberadaan dan kegiatan pembangunan perumahan yang dilakukan Penguat di tanah a quo pada saat itu juga;
11. Bahwa akan tetapi secara tiba-tiba pada tanggal 18 September 1997 muncul Tergugat I yang mengklaim kepemilikan Penguat atas Tanah Objek Perkara dengan mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas 4.223 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Tahun 1982 yang berada pada bagian lokasi tanah milik Penguat -quod non-, dengan mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara terhadap Tergugat II yang terdaftar di Kepaniteraan PTUN Bandung dengan register perkara No.49/G/1997/PTUN-BDG;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun dalil Tergugat I dalam gugatan Tata Usaha Negara a quo adalah bahwa Tergugat I memiliki Tanah Objek Perkara yang berada pada bagian lokasi tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.39/Bencongan, Tahun 1982 Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) yang diperoleh Tergugat I melalui proses lelang pada tahun 1996 yang dilakukan Pejabat Kantor Lelang Kelas II Tangerang yang saat itu berada di bawah tanggung jawab Kantor Lelang Kelas II Bogor, dan saat ini telah berubah menjadi Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (Turut Tergugat III);

12. Bahwa anehnya walaupun Tergugat I mengaku memiliki Sertipikat Hak "Milik atas Tanah Objek Perkara, akan tetapi Tergugat I sendiri mengaku tidak mengetahui dan tidak bisa membuktikan dimana letak serta batas-batas sesungguhnya tanah Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan Tahun 1982, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tersebut, sebagaimana didalilkan Tergugat I dalam butir 8 Gugatan Tata Usaha Negara di atas;

13. Bahwa dalam Putusan PTUN Bandung No. 49/G/1997/PTUN-BDG tanggal 12 Januari 1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 40/1998/PTTUN.JKT .tanggal 14 Desember 1998 Jo. Putusan Kasasi MARI No. 166 K/TUN/1999 tanggal 6 Agustus 2001 Jo. Putusan PK MARI No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004, Majelis Hakim telah memutuskan bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat I, tidak dapat diterima. Bahwa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim a quo adalah Tergugat I tidak mengetahui letak Tanah Objek Perkara a quo dan dalam pemeriksaan persidangan Tergugat I tidak dapat membuktikan keberadaan tanah yang dimaksud sebagai miliknya. Hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan Majelis Hakim PTUN Bandung pada halaman 17-18, sebagai berikut:

"Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili sengketa Tata Usaha ini, karena tanah yang dimaksud oleh Tresna Hidayat tidak jelas identitasnya sehingga kepentingan terhadap tanah dimaksud dalam kaitannya dengan Sertipikat Hak Milik No.39/Bencongan adalah lebih cenderung kepada kepentingan perdata sehingga

Hal. 6 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Tresna Hidayat mengajukan gugatan tersebut secara perdata terlebih dahulu untuk memastikan tepatnya lokasi dimaksud";

14. Bahwa setelah upaya hukum yang dilakukan Tergugat I tidak berhasil karena terbukti tidak benar, pada tanggal 21 Mei 2001 Tergugat I kembali mengajukan gugatan untuk membatalkan Sertipikat Tanah Objek Perkara (i.c. SHGB No. 6957/Bencongan atas nama Penggugat) yang didalilkan terletak di atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Tahun 1982, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Tergugat IV, yaitu gugatan sengketa Tata Usaha Negara terhadap Tergugat II yang terdaftar di Kepaniteraan PTUN Bandung dengan register perkara No.55/G/2001/PTUN-BDG tanpa melampirkan/memberitahukan Putusan Tata Usaha Negara atas gugatan yang diajukan oleh Tergugat I sebelumnya;

15. Bahwa Putusan PTUN Bandung No. 55/G/2001/PTUN-BDG tanggal 21 Agustus 2001 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT tanggal 25 April 2002 Jo. Putusan Kasasi MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 Jo. Putusan PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008, telah memutuskan mengabulkan sebagian gugatan Tergugat I yang amarnya antara lain sebagai berikut: "2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat III) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Tunggal Reksakencana (sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci, Tbk);

" Adapun pertimbangan MARI pada halaman 18 putusan No.11 K/TUN/2003 menyebutkan sebagai berikut:

"... karena sebelum menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan telah ada lebih dahulu Sertifikat Hak Milik No.39/Bencongan milik Penggugat";

16. Bahwa perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja telah berulang kali mengklaim Tanah Objek Perkara sebagai "miliknya" dengan berkali-kali mengajukan gugatan ke PTUN Bandung meskipun tanpa dasar dan alasan hukum yang kuat sehingga mengakibatkan SHGB No. 6957/

Hal. 7 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bencongan Tahun 1995 atas nama Penggugat dinyatakan batal oleh PTUN, adalah Perbuatan Melawan Hukum karena telah merugikan Penggugat baik secara immateriil maupun immateriil sebagai pemilik sah atas Tanah Objek Perkara, meskipun baik dalam Putusan perkara Tata Usaha Negara terdahulu maupun Putusan perkara Tata Usaha Negara yang terakhir, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak menyatakan siapa pemilik yang sah atas tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup> (Bukan merupakan kewenangan Hakim PTUN melainkan kewenangan Hakim Peradilan Umum i.c. Pengadilan Negeri);

17. Bahwa di dalam daftar Lampiran Surat Keputusan (Tergugat III) Nomor: 121/HGB/KWBPN/1995 tertanggal 22 Mei 1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 247.701 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Babakan Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten DT.II Tangerang, atas nama Penggugat, tidak terdapat nama Amin Lembe (Tergugat IV) sebagai salah satu pihak baik yang tercatat memiliki tanah yang termasuk dalam areal seluas 247.701 M<sup>2</sup> maupun di dalam lokasi tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup> milik Penggugat;

Hal ini pun terungkap dalam pembuktian persidangan perkara Tata Usaha Negara No. 55/G/2001/PTUN BDG (Bukti T.II Int - 17) baik dari keterangan saksi maupun dari bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat I sendiri, bahwa keberadaan Tergugat IV tidak jelas;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi H. Acang, H. Wahono, H. Saenan, Bambang Triyadi, Supanut dan Bukti T.II Int-17 (Surat Pernyataan Pencabutan/Pembatalan Surat Kepala Desa Bencongan) dalam perkara TUN yang pada intinya menyatakan : "tidak ada warga Desa Bencongan yang bernama Amin Lembe, demikian pula keberadaan tanah Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan atas nama Amin Lembe-pun tidak diketahui letaknya". Bahkan ketika Penggugat mempertanyakan siapa Tergugat IV di Kelurahan Bencongan, tidak ada pejabat kelurahan yang mengetahui dan mengenal Tergugat IV sebagai warga Kelurahan Bencongan;

18. Bahwa dengan demikian maka dalil Tergugat I dalam seluruh Gugatan Tata Usaha Negara yang pernah diajukannya yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah seluas 4.223 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik

Hal. 8 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



No.39/Bencongan Tahun 1982 a quo, jelas terbukti tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, serta sangat mengada-ada. Hal ini sangat bertentangan dengan Hak Subyektif dan kepentingan hukum Penggugat sebagai pihak yang dari sejak semula menguasai baik secara fisik tanah, maupun secara surat-surat kepemilikan atas tanah a quo);

19. Bahwa di dalam Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan Tahun 1982, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Tergugat IV tersebut disebutkan: "Penerbitan didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 52A/III/50/63 tanggal 19 September 1963 No Urut 479", akan tetapi ternyata kepemilikan atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) a quo tidak tercatat di dalam data buku letter C Desa Bencongan. Sebaliknya yang tercatat malah benar atas nama Saenan bin Jamirun, tanah seluas 4.345 M<sup>2</sup> sesuai Girik Nomor C. 1244 D.2.30 (setelah diukur BPN ternyata luas yang sesungguhnya 4.400 M<sup>2</sup>);

20. Bahwa di dalam Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan Tahun 1982, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) a quo juga disebutkan : "batas-batas tanah tersebut, belum disahkan oleh panitia P.P 10/1961". Dan Sertipikat Hak Milik No.39/Bencongan Tahun 1982 a quo terbukti mengandung cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa dengan demikian, oleh karena batas-batas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan Tahun 1982, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) belum disahkan - sesuai aturan hukum yang berlaku saat itu (i.e. PP No. 10/1961 dan saat ini telah berubah menjadi PP No. 24 Tahun 1997), maka perbuatan Tergugat II dan Tergugat III pada saat pemberian hak kepada Tergugat IV adalah perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku dan bertentangan dengan Asas Keadilan, Ketelitian, serta sikap Hati-Hati (Asas PATIHA) yang seharusnya dimiliki oleh Tergugat II dan Tergugat III, perbuatan tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

21. Demikian pula perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV yang tidak mengetahui secara persis letak serta batas-batas lokasi Tanah Objek

Hal. 9 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



Perkara yang diakui sebagai miliknya serta tidak jelas asal kepemilikan baik Tergugat IV maupun Tergugat I, namun telah mengakui tanah Penggugat sebagai tanah miliknya adalah merupakan suatu perbuatan yang melanggar Hak Subyektif Penggugat dan jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum. 1. Bahwa perbuatan Tergugat II dalam seluruh jawaban dan dalil-dalil Tergugat II (dalam perkara PTUN Bandung No. 55/G/2001/PTUN-BDG tanggal 21 Agustus 2001) yang mengakui seolah-olah telah terjadi tumpang tindih tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan Tahun 1995 atas nama Penggugat dengan tanah Sertipikat Hak Milik No.39/Bencongan Tahun 1982, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV), padahal batas-batas tanah atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tidak jelas, karena tanah belum disahkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (oleh panitia P.P10/1961) dan letak lokasi tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.39/Bencongan a quo tidak diketahui secara jelas dan pasti (sebagaimana telah terbukti dalam putusan PTUN Bandung No.49/G/1997/PTUN-BDG tanggal 20 Januari 1998) serta tidak dilakukannya Pemeriksaan Setempat dalam perkara-perkara TUN a quo adalah perbuatan yang bertentangan dengan Kewajiban hukum Tergugat II dan melanggar Asas PATIHA sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat II;

22. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tersebut adalah perbuatan yang bertentangan dengan Hak Substitute Penggugat. Perbuatan mengakui seolah-olah Sertipikat Hak Milik No. 39/ Bencongan Tahun 1982 atas nama Tergugat IV berada atau tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan Tahun 1995 atas nama Penggugat dan penggunaan Sertifikat Hak Milik No.39/Bencongan Tahun 1982 atas nama Tergugat IV tersebut yang didasarkan pada fakta hukum yang tidak benar semata-mata untuk mencari keuntungan bagi Tergugat I dan Tergugat IV dan sebaliknya telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV;

Hal. 10 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



23. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan Tahun 1995 yang dahulunya diterbitkan oleh Tergugat III dan kemudian terjadi pemekaran wilayah terhadap Propinsi Jawa Barat yang menjadi dua wilayah, sehingga terbentuklah Propinsi Banten, sehingga Tanah Objek Perkara a quo masuk ka dalam wilayah Propinsi Banten dan seluruh berkas yang berkaitan dengan sertipikat tanah a quo berada di Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Banten, maka Turut Tergugat I harus tunduk pada putusan ini;
24. Bahwa oleh karena Turut Tergugat II sebagai instansi yang membawahi Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat II harus tunduk pada putusan ini;
25. Bahwa oleh karena keabsahan dan letak objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan Tahun 1982, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tidak jelas keberadaannya, maka lelang yang dilakukan Turut Tergugat III berdasarkan Risalah Lelang No. 37/1996 tanggal 19 Juni 1996 -quod non- atas bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Tergugat IV adalah mengandung cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan Turut Tergugat III harus tunduk pada putusan ini;
26. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tersebut di atas, Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil, sebagai berikut:
1. Kerugian Materiil yang dialami Penggugat dengan total sebesar Rp.437.000.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah). Perincian sebagai berikut:
    - 1.1. Dengan adanya kewajiban pembayaran biaya administrasi dan setoran ke Kas Negara sebagaimana diisyaratkan dalam Surat Keputusan Tergugat III No. 121/HGB/KWBPN/1995 tanggal 22 Mei 1995 dalam rangka permohonan Hak Guna Bangunan yang salah satunya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6957/Bencongan Tahun 1995 yang telah dilakukan oleh Penggugat, maka kerugian materiel atas pengeluaran biaya pengurusan Hak



Guna Bangunan Penggugat tersebut adalah sebesar Rp. 37.300.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus ribu Rupiah), untuk:

- Biaya administrasi kepada Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat di Bandung, dan Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Tangerang, yang seluruhnya sebesar Rp. 8.200.000,- (delapan juta dua ratus ribu Rupiah);

- Biaya administrasi untuk pelaksanaan landreform pada Badan Pertanahan Nasional, sebesar Rp. 4.100.000,- (empat juta seratus ribu Rupiah);

- Biaya pengukuran dan pemetaan batas tanah, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah);

1.1. Dengan dinyatakan batalnya Sertipikat 6957/Bencongan Tahun 1995 atas nama Penggugat oleh PTUN Bandung, maka Penggugat harus mengeluarkan biaya permohonan pembuatan Sertipikat baru dengan total sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);

1.2. Dengan dibuat dan diajukannya gugatan ini sebagai upaya hukum Penggugat untuk mempertahankan hak Penggugat atas kepemilikan Tanah Objek Sengketa, dan mengingat bidang hukum bukan bidang keahlian Penggugat, maka Penggugat menggunakan jasa Pengacara untuk mengajukan upaya hukum tersebut dengan mengeluarkan biaya jasa hukum pengacara sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

2. Kerugian Immatehil atas menurunnya kepercayaan customer-customer Penggugat sebagai pengembang perumahan dan berbagai gedung perkantoran yang selama ini telah dengan susah payah untuk menjaga reputasi tersebut, yang sangat sulit dan tidak dapat dinilai dengan uang, namun dalam gugatan ini Penggugat menetapkan jumlah kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah);

27. Bahwa untuk menjamin agar isi putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta Tergugat I yaitu: sebidang tanah



berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Villa Pejaten Mas Blok B No.10 Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

28. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah yang tidak dapat disangkal lagi oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV (Uitvoerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup>, yang terletak, di Kampung Babakan Desa Bencong Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas: Utara berbatasan dengan tanah SHGB No. 3858, GS 16190/91, Timur berbatasan dengan tanah milik adat, Selatan berbatasan dengan tanah milik adat, Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 3858, GS 16190/91, dahulu tercatat sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.6957, Tahun 1995 Jo. Girik C. 1244 D.2.30;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencong, Gambar Situasi No.2450 tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amien Lembe (Tergugat IV), seluas 4.223 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh tiga meter persegi) batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atas bidang tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 39/Bencong Tahun 1982, Gambar Situasi No. 2450 tanggal 19 Maret 1982 Atas Nama Amien Lembe (Tergugat) batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat II untuk menerbitkan kembali Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Babakan Desa Bencong Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama Penggugat, dengan batas-batas: Utara berbatasan dengan tanah SHGB No.3858, GS 16190/91, Timur berbatasan dengan tanah milik adat, Selatan berbatasan dengan tanah

Hal. 13 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik adat, Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 3858, GS 16190/91, dahulu tercatat sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.6957, Tahun 1995 Jo. Girik C. 1244 D.2.30;

7. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat, sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil yang dialami Penggugat dengan total sebesar Rp.437.300.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta tiga ratus ribu Rupiah). Perincian sebagai berikut:

1. Dengan adanya kewajiban pembayaran biaya administrasi dan setoran ke Kas Negara sebagaimana diisyaratkan dalam Surat Keputusan Tergugat III No. 121/HGB/KWBPN/1995 tanggal 22 Mei 1995 dalam rangka permohonan Hak Guna Bangunan yang salah satunya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan Tahun 1995 yang telah dilakukan oleh Penggugat, maka kerugian materiil atas pengeluaran biaya pengurusan Hak Guna Bangunan Penggugat tersebut adalah sebesar Rp. 37.300.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus ribu Rupiah), untuk:

1. Biaya administrasi kepada Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat di Bandung, dan Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Tangerang, yang seluruhnya sebesar Rp. 8.200.000,- (delapan juta dua ratus ribu Rupiah);

2. Biaya administrasi untuk pelaksanaan landreform pada Badan Pertanahan Nasional, sebesar Rp. 4.100.000,- (empat juta seratus ribu Rupiah);

3. Biaya pengukuran dan pemetaan batas tanah, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah);

2. Dengan dinyatakan batalnya Sertifikat 6957/Bencongan Tahun 1995 atas nama Penggugat oleh PTUN Bandung, maka Penggugat harus mengeluarkan biaya permohonan pembuatan Sertipikat baru dengan total sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah). Dengan dibuat dan diajukannya gugatan ini sebagai upaya hukum Penggugat untuk mempertahankan hak Penggugat atas kepemilikan Tanah Objek Sengketa, dan mengingat bidang hukum | bukan bidang keahlian Penggugat, maka Penggugat menggunakan jasa Pengacara untuk

Hal. 14 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

#### 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

mengajukan upaya hukum tersebut dengan mengeluarkan biaya jasa hukum pengacara sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

B. Kerugian Immateriil atas menurunnya kepercayaan customer-customer Penggugat sebagai pengembang perumahan dan berbagai gedung perkantoran yang selama ini telah dengan susah payah untuk menjaga reputasi tersebut, hilangnya tenaga waktu dalam menghadapi perkara ini yang sangat sulit dan tidak dapat dinilai dengan uang, namun dalam gugatan ini Penggugat menetapkan jumlah kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah);

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Villa Pejaten Mas Blok B No. 10 Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

9. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari para Tergugat (Uitvoerbaar bij voorraad);

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

ATAU:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## A. KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam Konvensi kurang Partai/Pihak. Karena dalam Posita dan atau uraian peristiwa dalam gugatan tidak diikuti sertakan para pihak yang berhubungan dalam kaitannya dengan Pelepasan Hak Tanah a quo, yakni Penggugat tidak mengikutsertakannya:

1. Sdr. Saenan Bin Jamirun;
2. PT. Jawa Barat Indah Company;

Hal. 15 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Camat Curug Tangerang;
4. Kepala Desa Bencongan Curug Tangerang;
5. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat;
6. PT. Karawacigraha Permai;
7. PT. Gorat Jaya;

8. Bank Bumi Daya Jakarta Kota (sekarang Bank Mandiri);

2. Karena Penggugat telah menguraikan Riwayat memperoleh Hak Atas Tanah a quo yang di dalilkan dalam Posita gugatannya dihalaman 4 dan 5 yang menerangkan bahwa:

- Tanah obyek Perkara a quo berasal dari bekas tanah Milik Adat Nomor girik C. 1244, D. 230 yang telah dilepaskan Haknya oleh Pemilik Asal yaitu Sdr. Saenan bin Jamirun;
- Bahwa tanah a quo tersebut dibebaskan oleh PT. Jawa Barat Indah Company, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dilakukan dihadapan Pejabat PPAT yaitu Camat Curug Tangerang dan Kepala Desa Bencongan (Pejabat ini sekaligus bertindak sebagai Panitia Pembebasan Tanah Kabupaten Tangerang);
- Kemudian berdasarkan berita Acara Pemeriksaan Panitia Pembebasan tanah yang dilakukan oleh Camat Curug dan Kepala Desa Bencongan Tangerang, seterusnya memproses tentang izin lokasi kepada Gubernur Kepala Daerah Wilayah Propinsi Jawa Barat, yang akhirnya Gubernur KDH Tingkat I Jawa Barat pada tanggal 9-7-1987 dalam Surat Keputusannya No. 593.82/SK.73.S/AGR-DA/256-1987 mengeluarkan tentang ijin lokasi.
- Bahwa PT. Jawa Barat Indah Company setelah memperoleh Ijin lokasi dari Gubernur KDH. Tingkat I Jawa Barat menjual lagi atas lokasi tanah a quo kepada PT. Karawaci Graha Permai (Termasuk tanah obyek Perkara) yang diperjualbelikannya;
- Kemudian Penggugat mendalilkan bahwa Semula nama P.T. nya bernama PT. Tunggal Reksakencana, kemudian berubah menjadi PT.Prudential Land Development, lalu berubah menjadi PT. Lippo Village dan berubah lagi menjadi PT. Lippo Karawaci dan terakhir berubah lagi menjadi PT. Lippo Karawaci, Tbk. Kemudian Penggugat tidak menjelaskan memperoleh Hak Atas Tanah a quo dari mana. Karena dalam uraian peristiwanya mengatakan terakhir dikuasai oleh PT.Karawaci graha Permai. Perpindahan Hak Atas

Hal. 16 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dari PT.Karawaci graha Permai ke PT. Lain tidak diuraikan. Sedangkan jawaban Penggugat sewaktu Perkara di PTUN Bandung telah menguraikan yang diperkuat oleh Para Saksinya bahwa tanah a quo diperoleh dari PT. Batik Keris, sehingga jawaban gugatan di PTUN Bandung dan Posita Gugatan di PN. Jaksel sangat Kontradiktif saling berlawanan;

- Maka untuk itu terhadap gugatan yang kurang Partai/Pihak, tidak dibenarkan. Melihat menurut Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Oktober 1970, No. 167/Pdt/1970/PT. Bdg, yang menyebutkan "Tuntutan gugatan yang belum lengkap yang diajukan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima". (Proyek Inventarisasi Yurisprudensi Jawa Barat 1969-1972);
- Sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat di halaman 6 Point 9 bahwa diatas tanah a quo seluas kurang lebih 4.400 M<sup>2</sup> merupakan bagian dari cluster Diponegoro yang saat ini telah dimiliki dan ditempati oleh Pihak Ketiga, sebagai Pembeli atas Perumahan tersebut. Maka dengan demikian Pihak Ketiga tersebut seharusnya diikutsertakan sebagai Para Pihak yang menguasai sebagian tanah a quo;

### 3. EXCEPTIO LEGITIMA PERSONA STAND IN JUDICIO

Jika benar Penggugat dalam Konvensi merasa memiliki Hak Atas Tanah a quo, hal ini wewenang untuk bertindak selaku Penggugat. Tetapi menurut Hukum Acara Perdata bahwa Penggugat berdasarkan UU No. 1/1995, tidak berwenang mewakili atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk, yang bertindak dalam Perkara ini adalah Direktornya Sdr. Ketut Budi Wijaya dan Hendra Agus, yang seharusnya Direktur utamanya atas Persetujuan Komisaris Utama dalam hal bertindak Hukum. Karena untuk bertindak selaku wakil sah Badan Hukum guna mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dalam Perkara ini, seharusnya Pemberian kuasa dilakukan oleh Direktur Utama dengan Persetujuan dari Komisaris bukan oleh Direktur I dan II (Sdr. Ketut Budi Wijaya dan Sdr. Hendra Agus). Sehingga Penggugat dalam Perkara ini tidak memiliki kapasitas/ kewenangan legitima Persona Standi in Judicio;

### 4. EXEPTIO OBCURE LIBELEEE

Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara ini adalah kabur. Bukti kepemilikan Hak Atas tanah diatas lokasi a quo sudah dibatalkan berdasarkan Penetapan PTUN Bandung No. 05/PEN.EKS/2006/PTUN. Bdg.

Hal. 17 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



(Perkara No. 55/G/2001/PTUN.Bdg. Jo. No. 45/B/2002PT.TUN. JKT. Jo. No. 11 K/TUN/2003. Jo. No. 49 PK/TUN/2007). Sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas maupun kuantitas baik sebagai pemilik maupun sebagai Penggugat. Dan lebih rancu lagi semula Penggugat menyatakan sebagai Pemilik tanah a quo, kemudian meminta uang kerugian senilai Rp.100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) tanpa rincian yang jelas dari mana uang itu, dan lebih kabur lagi Penggugat tidak puas ingin sita rumah milik Tergugat di Ps. Minggu dan begitu pula Penggugat meminta agar Tergugat I sampai dengan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Maka gugatan ini adalah sangat keliru dan kabur;

- Bahwa Permohonan CB (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat terhadap Rumah dan tanahnya kepunyaan Tergugat I yang terletak di Villa Pejaten Mas Blok B No. 10 Ps. Minggu Jakarta Selatan adalah Suatu Permohonan yang mengada-ada demi untuk memperoleh kekuatan hukum, tanpa memperdulikan dari sisi hukum yang lain, yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan telah dibatalkannya SHGB No. 6957/Bencongan milik Penggugat yang lokasinya tumpang tindih dengan lokasi milik Tergugat I diatas tanah SHM No.39/Bencongan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Penetapan Pengadilan No. 05/Pen.Eks/2006/PTUN Bdg. (Perkara No.55/G/2001/PTUN. Bdg. Jo. No. 45/B/2002/PT.TUN. JKT. Jo. No. 11 KATUN/2003. Jo. No. 49 PK/TUN/2007). Sehingga dengan dibatalkannya SHGB No. 6957/Bencongan milik Penggugat, akhirnya Penggugat mengajukan gugatan Obcure Lebelle. Sehingga CB ini haruslah ditolak dan dikesampingkan karena apabila CB ini dikabulkan maka hal ini sangat bertentangan dengan Hukum, dan ditinjau secara Yuridis tidak Patut dan tidak layak. Sehingga apabila suatu ketetapan yang sangat bertentangan dengan kelayakan dan kepatutan, hal ini dapat dikategorikan bagian dari suatu perbuatan yang melawan hukum. Hal mana Penggugat terlebih dulu harus dapat membuktikan kebenaran dan tidak menimbulkan kekeliruan yang dampaknya bisa merugikan pihak lain. Yang jelas bukti kepemilikan SHGB No. 6957/Bencongan sudah batal demi hukum;
- Maka berdasarkan Argumentasi-argumentasi yang didukung oleh fakta hukum serta landasan hukum yang dikemukakan oleh Tergugat I, maka

Hal. 18 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



pada bagian dalam eksepsi ini, untuk gugatan Penggugat dalam perkara ini secara nyata tidak memenuhi persyaratan formal, sehingga kiranya cukup beralasan bagi yang terhormat Ibu/Bapak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dalam perkara ini, dapatlah kiranya berkenan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat tertanggal 13 Pebruari 2009, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II merolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena ada beberapa pihak yang telah melakukan perbuatan hukum terhadap tanah sengketa tidak dijadikan pihak dalam perkara ini yaitu Saenan bin Jamirun, PT. Jawa Barat Indah, dan PT. Karawaci Graha Permai dalam kedudukan masing-masing sebagai penjual tanah sengketa secara berturutan yang akhirnya jatuh kepada Penggugat sebagai pembeli terakhir. Gugatan tidak berkualitas (Disqualificatoire Exeption);

Bahwa terhadap perkara dimaksud telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) mengenai pokok perkara yang sama dengan pihak-pihak yang sebagian besar sama pula yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 21 Agustus 2001 No. 55/G/2001/PTUN-BDG Jis Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 25 April 2002 No. 45/B/2002/PT. TUN. JKT, Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Januari 2005 No. 11 K/TUN/2003, Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI tanggal 6 Maret 2008 No. 49 PK/TUN/2007 yang amarnya antara lain menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 1135011995, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Penggugat. Dengan demikian gugatan ini harus dinyatakan tidak berkualitas karena Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dan tidak berhak



lagi atas tanah sengketa semenjak Sertipikat Hak Guna Bangunan aquo dibatalkan oleh putusan-putusan Pengadilan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Pengugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena beberapa pihak yang telah melakukan perbuatan hukum tanah sengketa tidak dijadikan pihak dalam perkara ini yaitu Saenan bin Jamirun, PT. Jawa Barat Indah Company, dan PT. Karawaci Graha Permai dalam kedudukan masing-masing sebagai penjual tanah sengketa secara berturutan yang akhirnya jatuh kepada Penggugat sebagai pembeli terakhir;

3. Gugatan tidak berkualitas ( Disqualificatoire Exeptie);

Bahwa terhadap perkara dimaksud telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) mengenai pokok perkara yang sama dengan pihak-pihak yang sebagian besar sama pula yaitu Putusan Tata usaha Negara Bandung tanggal 21 Agustus 2001 No.55/G/2001/PTUN-BDG. Jis Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 25 April 2002 No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT, Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Jauari 2005 No. 11 KTUN/2003, Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI tanggal 6 Maret 2008 No.49 PK/TUN/2007 yang amarnya antara lain menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6957/Bencongan, Gambar Situasi N. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Penggugat, dengan demikian gugatan ini harus dinyatakan tidak berkualitas karena Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dan tidak berhak lagi atas tanah sengketa semenjak Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo dibatalkan oleh putusan-putusan pengadilan tersebut;

Eksepsi Turut Tergugat III

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuiinya .
2. Eksepsi Persona Stand In Yudicio.

Hal. 20 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III mohon dinyatakan kurang sempurna dan dinyatakan tidak diterima, karena Penggugat dalam menyebutkan Persoon Turut Tergugat III sangat keliru dan kurang sempurna;

a. Bahwa dalam penyebutan identitas Turut Tergugat III sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung yang merupakan Badan Hukum Induk dari Turut Tergugat III seharusnya Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq kantor Wilayah VIII DJKN Bandung cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, beralamat di Jalan Veteran No.45 Bogor (Vide Pasal 6 RV Nomor 30 Vendu -Reglement Ordonansi 28 Pebruari 1908 ST .08 .189 );

b. Bahwa hal tersebut disebabkan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya Turut Tergugat III harus bertanggung jawab kepada kantor Wilayah VIII DJKN Bandung yang kemudian bertanggung jawab kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara yang kemudian bertanggung jawab kepada Menteri Keuangari Republik Indonesia dan seterusnya, sehingga dalam hal terjadi gugatan terhadap Turut Tergugat III harus dikaitkan dengan atasannya tersebut;

3. Eksepsi Error in Persona.

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah atas dasar suatu perbuatan melawan hukum (onrehtmatige daad);
- b. Bahwa dalil gugatan/posita maupun tuntutan/petitum Penggugat tidak menyatakan bahwa Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum;

Dengan demikian tidaklah tepat Penggugat menarik serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;

Oleh karena itu Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## B. DALAM REKONVENSI

Bahwa Tergugat I sebelum menjawab didalam pokok perkara ini, maka dengan ini Tergugat I akan menguraikan kronologis mengenai Kepemilikan Hak Atas Tanah SHM No. 39/Bencongan atas nama Amin Lembe, GS No.2450/1982 seluas 4.223 M<sup>2</sup>, terletak di wilayah Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat. Bahwa lokasi tersebut diatas kepunyaan Tuan Tresna Hidayat, berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Pejabat Lelang Kelas II Tangerang No. 37/1996-1997, tanggal 19 Juni 1996. Maka selanjutnya akan kami uraikan sebagai berikut:

- Bahwa semula lokasi tanah tersebut adalah milik Sdr. Amin Lembe, yang beralamat di Desa Curug Sangereng Rt. 003/04, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang;
- Bahwa kepemilikan lokasi tanah tersebut terhadap Sdr. Amin Lembe berdasarkan pemberian hak milik dari Negara, dimana Sdr. Amin Lembe sebagai penerima redistribusi atas bidang tanah darat dimaksud;
- Bahwa status tanah semula adalah tanah kelebihan milik Tuan Laow Lan Eng yang terkena Land Reform, dimana tanah kelebihan tersebut oleh Tuan Laow Lan Eng dikembalikan kepada Negara, dan oleh Negara direstrubisikan kepada Sdr. Amin Lembe berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 19 September 1963, No.52A/111/50163;
- Bahwa berdasarkan dalam daftar pengelompokan penerima redistribusi tanah di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang. Nama Amin Lembe terdaftar No. 12, sedangkan nomor urut dalam Surat Keputusan redistribusi No. 479;
- Bahwa semula lokasi tanah kelebihan dari Tuan Laow Lan Eng yang dikembalikan kepada Negara dan ditribusikan kepada Sdr. Amin Lembe, tercatat dalam Kikitir/Girik/Petuk No. 217, Nomor Persil/Kaveling No. 15, kelas II. Tercatat dalam Kikitir semula seluas 3740 Ha. Dan kemudian setelah diukur oleh Agraria (sekarang BPN) pada tanggal 19 Maret 1982 seluas 4.223 M<sup>2</sup> (G.S. No. 2450 tanggal 19 Maret 1982). Dan selanjutnya lokasi tanah tersebut

Hal. 22 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi SHM No. 39/Bencongan atas nama Amin Lembe, yang dikeluarkan penerbitan sertifikat dimaksud pada tanggal 19 Maret 1982;

- Bahwa pada tanggal 16 September 1986, tanah dan sertifikat No. 39 tersebut oleh Sdr. Amin Lembe di hipotikan berdasarkan akta untuk memasang hipotik dihadapan Notaris dan PPAT Haji G.T. Alamsyah Harahap, SH. yang berkantor di Jalan Gondangdia lama No. 18 Jakarta Pusat. Tercatat dalam Akta No. 30 tertanggal 16 September 1986;
- Bahwa SHM No. 39/Bencongan oleh Sdr. Amin Lembe dijaminan kepada Bank Bumi Daya di Jakarta, melalui Kantor Cabang Jakarta Kota Jalan Lapangan Stasiun No. 2. dimana Sdr. Amin Lembe sebagai Penjamin dengan menyerahkan SHM No. 39/Bencongan, atas pinjaman atau utang Piutang yang dilakukan oleh PT. Gorat Jaya;
- Oleh karena PT. Gorat Jaya tidak bisa mengembalikan atau membayar utangnya kepada Bank Bumi Daya, maka Bank Bumi Daya menyerahkan permasalahannya kepada Kantor Pejabat Lelang Kelas II Tangerang dan kemudian Kantor Pejabat Lelang mengadakan pelelangan atas hak tanah dimaksud. Yang dalam pelelangan tersebut sebagai pemenangnya adalah Tuan Tresna Hidayat berdasarkan Risalah Lelang No. 37/1996-1997 tertanggal 19 Juni 1996;
- Bahwa setelah lokasi tanah tersebut dimiliki oleh Tuan Tresna Hidayat, maka selanjutnya Tuan Tresna Hidayat, memerintahkan kepada Sdr. Noorkaton selaku karyawan dari Tuan Tresna Hidayat untuk mengajukan ukur ulang atas lokasi SHM No. 39/Bencongan dimaksud. Namun permohonan ukur ulang tersebut oleh Pihak BPN atau Pertanahan Kabupaten Tangerang tidak pernah dilakukannya, dengan alasan bahwa lokasi SHM No. 39/Bencongan atas nama Amin Lembee, GS No.2450/1982 seluas 4.223 M<sup>2</sup>, yang telah dilelang berdasarkan Risalah Lelang No.37/1996-1997 tanggal 19 Juni 1996, tidak ditemukan titik koordinatnya atas lokasi tanah dimaksud. Sehingga Tuan Tresna Hidayat pada tanggal 18 September 1997 mengajukan gugatan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dimaksud;
- Bahwa dalam gugatan tersebut menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah melanggar sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (3) UU No. 5/1986, karena kantor tersebut tidak melaksanakan permohonan

Hal. 23 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk melaksanakan ukur ulang, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 39/Bencongan, GS No. 2450/1982, seluas 4.223 M<sup>2</sup>, atas nama Amin Lembe yang telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat (Tuan Tresna Hidayat) berdasarkan risalah lelang dari Kantor Pejabat Lelang kelas II Tangerang No. 3711996-1997, tanggal 19 Juni 1996;

- Bahwa alasan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tidak melaksanakan pengukuran ulang, karena lokasi milik Tuan Tresna Hidayat berdasarkan lelang tersebut sudah diratakan (Dibooldozer) oleh PT. Lippo Karawaci, alasannya sangat sulit untuk mencari titik koordinat dalam pengukuran batas tersebut;
- Bahwa di dalam pembuktian dalam lokasi SHM No. 39/Bencongan, pada saat itu tidak ada bukti SHGB No. 6957/Bencongan, jelasnya diatas lokasi tersebut hanyalah menurut warkah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang lampiran-lampiran atau warkah dari SHM No. 39/Bencongan. Sedangkan SHGB No. 6957/Bencongan waktu itu belum ada karena PT.Lippo Karawaci Tbk baru mengajukan Permohonan SHGBnya (silahkan koreksi Perkara No. 40/B/1998/PT.TUN.JKT. Jo. No.49/G/1997/PTUN.BDG. apakah ada atau tidak ada bukti SHGB No.6957/Bencongan);
- Jadi tampak jelas Perkara No. 40/B/1998/P7.TUN.JKT. Jo. No.49/G/1997/PTUN.BDG. bukanlah memperlmasalahkan SHGB No.6957/Bencongan karena pada saat gelar pembuktian, SHGB No.6957/Bencongan belum terbit. Melainkan Perkara mengenai penolakan atau Permohonan ukur ulang terhadap SHM No. 39/Bencongan. Jadi jika tanggapan dari Ny. Deliana Sayuti, SH. Menyatakan Perkara harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan Negeri karena Perkara Perdata, hal ini sangatlah keliru besar. Untuk apa diadakannya pemeriksaan persiapan di PTUN Bandung kalau memang Perkara ini Perdata saat itu tidak dilanjutkan saja Perkaranya dan saat itu pula harus diarahkan serta, disarankan agar Perkara ini diselesaikan melalui jalur Pengadilan Negeri, kalau memang masalah ini bukan masalah keputusan Pejabat;
- Bahwa untuk mengenai Perkara No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT. Jo. No.5/G/2001/PTUN.BDG adalah sebagai berikut : Penggugat (Tuan Tresna Hidayat) melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Gugatan tertanggal 21 Mei 2001, mengingatkan Penggugat pada tanggal 11 Mei 2001 telah menerima surat dari

Hal. 24 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

#### 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

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang menyatakan bahwa SHM No. 39/Bencongan, lokasinya tumpang tindih dengan SHGB No. 6957/Bencongan, GS tanggal 19 Juli 1995, No. 11350/1995, luas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci. Jadi berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 11 Mei 2001, kami mengajukan gugatan agar SHGB No. 6957/Bencongan digugurkan karena tumpang tindih diatas lokasi SHM No. 39/Bencongan;

- Perlu untuk diketahui SKPT yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 315/KPT/P2T/KABNI/1996 tertanggal 10 Juni 1996 untuk kepentingan eksekusi lelang, yang berarti lokasi tanah tersebut tidak dalam sengketa serta tidak ada kepemilikan orang lain yang melekat diatas lokasi SHM No. 39/Bencongan. Selain itu pula ada surat yang lebih menguatkan lagi terhadap keberadaan asal-usul lokasi SHM No.39/Bencongan, dimana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah mengeluarkan Surat No. 630.1/1141/04.VI/99, Perihal penjelasan Penelitian SHM No. 39/Bencongan, atas nama Amin Lembe, tertanggal 02 Juni 1999, dimana surat ditunjukkan kepada Sdr. Rachmad.S.Negoro, SH.MA, Jalan Bungur Besar No. 107 Jakarta Pusat (Surat tersebut kami lampirkan di dalam surat ini);

Demikianlah kronologis SHM No. 39/Bencongan, atas nama Amin Lembe yang telah beralih kepemilikannya kepada Tuan Tresna Hidayat di Jakarta;

1. Bahwa apa yang terurai didalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, merupakan bagian yang tidak terpisahkan didalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi (Tergugat I DK), atau sekarang disebut Penggugat dalam Rekonvensi (Penggugat DR) sejak tanggal 19 Juni 1996 memperoleh sebidang lokasi tanah darat berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Pejabat Lelang Kelas II Tangerang kedudukan di Jalan Karawaci No.71 (Dahulu Jalan Imam Bonjol Tangerang). Sekarang Kantor Pejabat Lelang tersebut berkedudukan di Jalan Veteran No. 45 Kota Bogor Tengah 16113 (Turut Tergugat III);
3. Bahwa lokasi tanah yang dibeli dari Turut Tergugat tercatat dalam Risalah lelang No. 37/1996-1997, tanggal 19 Juni 1996 SHM No. 39/Bencongan GS. No.2450/1982 tanggal 19 Maret 1982, seluas 4.223 M<sup>2</sup> atas nama Amin Lembe (Tergugat IV), terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat (sekarang

Hal. 25 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

#### 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)



Propinsi Banten). Lokasi tanah tersebut dibeli seharga Rp. 290.000.000,-  
(dua ratus sembilan puluh juta Rupiah);

4. Bahwa letak lokasi tanah yang dibeli tersebut dengan batas-batas pada  
saat tanggal 19 Juni 1996 sebagai berikut:

- disebelah Barat : Jalan Desa;
- disebelah Timur : Tanah milik BP. Kasim Basirin;
- disebelah Utara : Tanah milik Anong Sailin;
- disebelah Selatan : Jalan Desa;

Bahwa letak batas-batas lokasi tanah tersebut sekarang telah berubah  
menjadi Jalan Diponegoro dengan batas-batas telah diubah oleh Tergugat  
DR/Penggugat DK yaitu:

- Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No.3858, GS. No. 16190/91.
- Timur : berbatasan dengan milik Adat;
- Selatan : berbatasan dengan milik Adat;
- Barat : berbatasan dengan tanah SHGB No. 3858, GS No. 13190/91;

5. Bahwa benar lokasi tanah milik Penggugat DR telah bertumpang tindih  
sertifikatnya dengan Tergugat DR. Sehingga Penggugat DR sejak  
tanggal 19 Juni 1996 sampai dengan sekarang tahun 2009 tidak bisa  
memakai/ menguasai/menikmati atas lokasi tanah tersebut, karena lokasi  
tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat DR sejak tahun 1996 sampai  
dengan 2009 (kurang lebih 13 tahun);

6. Bahwa benar Penggugat DR/Tergugat DK telah mengajukan Gugatan di  
PTUN Bandung atas adanya sertifikat ganda (tumpang tindih) antara  
SHM No. 39/Bencongan dengan SHGB No. 6957/Bencongan diatas  
lokasi tanah yang sama, dimana Putusan Pengadilannya telah  
dimenangkan oleh Penggugat DR/Tergugat DK dan lawannya Tergugat  
DR/Penggugat DK;

7. Bahwa Putusan PTUN Bandung pada tanggal 21 Agustus 2001 No.55/  
G/2001/PTUN. Bdg, AMARNYA sebagai berikut:

**MENGADILI:**

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima

Dalam Pokok Perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan Gambar situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995 luas 4.400 M<sup>2</sup>. Tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana (sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci Tbk).
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan tersebut diatas.
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya Perkara yang timbul dari Sengketa Tata Usaha Negara ini sebesar Rp. 2.600.000,- (Dua Juta Enam Ratus Ribu Rupiah). Terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 02 Mei 2002 No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 21 Agustus 2001 No. 55/G/2001/PTUN-BDG.

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding.
- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya Perkara dikedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 120.000,- (Seratus dua puluh ribu Rupiah).

Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut Kuasa Penggugat/Terbanding mengajukan upaya hukum kasasi tanggal 06 Juni 2002 dengan register No. 11 K/TUN/2003 dan telah diputus oleh Mahkamah Agung R.I. pada tanggal 13 Januari 2005 yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

Hal. 27 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : TRESNA HIDAYAT tersebut.
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 02 Mei 2002 No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT.

## DAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995 luas 4.400 M<sup>2</sup>. Tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana (sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci Tbk).
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat keputusan tersebut diatas.
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua perkara baik dalam tingkat pertama, banding maupun dalam tingkat kasasi yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Terhadap Putusan kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 11 K/TUN/2003 Pihak kuasa hukum Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali pada tanggal 03 Mei 2007 dengan register Peninjauan Kembali No. 49 PKvTUN/2007 dan telah diputus oleh Mahkamah Agung R.I. pada tanggal 6 Maret 2008 yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dan Pemohon Peninjauan Kembali PT. LIPPO KARAWACI Tbk.
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam Peninjauan Kembali ini ditetapkan sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Bahwa terhadap Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut telah diberitahukan kepada Pihak Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dan Tergugat II Intervensi/Pemohon Peninjauan

Hal. 28 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

### 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

Kembali serta Tergugat/Turut Termohon eninjauan Kembali pada tanggal 25 Agustus 2008;

Dengan demikian Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.55/G/2001/PTUN-BDG tanggal 21 Agustus 2001 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT tanggal 02 Mei 2002 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 11 KTUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 49 K/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Bahwa benar selama kurang lebih 13 tahun Penggugat DR tidak pernah menguasai clan atau menempati lokasi a quo, padahal lokasi a quo adalah murni kepunyaan Penggugat DR. Sehingga oleh karena lokasi tanah a quo ditempati clan diserobot oleh Tergugat DR, maka dampak dari perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian besar terhadap Penggugat DR. Sehingga perbuatan Tergugat DR yang menguasai tanah milik Penggugat DR, dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karena perbuatannya telah menimbulkan kerugian besar terhadap Penggugat DR, yaitu kerugian moral, kerugian waktu dan kerugian immaterial. Dimana kerugian-kerugian tersebut akan dirinci sebagai berikut:

#### Kerugian moril

- Kerugian ini karena adanya perlawanan di lokasi tanah a quo sewaktu dalam pengurusan tanah a quo yang dilakukan oleh Penggugat DR dan pada saat itu Penggugat DR tidak boleh masuk ke lokasi dijaga oleh satpam dengan alasan bahwa lokasi tersebut adalah milik Tergugat DR. Sehingga Penggugat DR merasa dipermalukan dengan adanya tindakan tersebut, maka dengan akibat dipermalukannya ini Penggugat DR merasa harga dirinya direndahkan. Dengan ini meminta dan menuntut kerugian moril senilai Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah), yang harus dibayar Tergugat DR kepada Penggugat DR tanpa syarat;

#### Kerugian waktu

- Bahwa dalam kerugian ini jika lokasi tanah a quo dipakai untuk usaha oleh Penggugat DR yang untuk dijadikan sebagai Kantor Ekspor Impor

Hal. 29 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



hasil bumi sebagaimana sekarang sedang dilakukan oleh Penggugat DR sejak tahun 1970 yang setiap tahunnya mendapat keuntungan bersih senilai Rp .2.000 000.000,- (Dua Milyard Rupiah), jika lokasi a quo dipakai untuk usaha selama 13 tahun, maka Penggugat sudah pasti mendapat keuntungan  $13 \times \text{Rp.2.000.000.000,-} = \text{Rp. 26.000.000.000,-}$  (dua puluh enam miliar Rupiah) dan apabila lokasi tanah a quo dikontrakkan kepada Pihak asing Rekanan Bisnis dari Penggugat DR dihitung dengan dollar USA pertahunnya sebesar Rp. 2.000.000.000,- jadi apabila selama 13 tahun dikontrakkan maka Penggugat DR akan meraih keuntungan senilai  $13 \times \text{Rp.2.000.000.000,-} = \text{Rp.26.000.000.000,-}$  dan jika dijumlahkan kerugian waktu ini senilai  $\text{Rp.26.000.000.000,-} + \text{Rp. 26.000.000.000,-} = \text{Rp. 52.000.000.000,-}$  (lima puluh dua miliar Rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat DR kepada Penggugat DR tanpa syarat;

**Kerugian material**

- Kerugian ini timbul adalah karena tidak bisa menguasai fisik lokasi a quo, yang seakan-akan tanah tersebut milik orang lain yang sedang menguasainya di dalam areal lokasi tanah a quo yaitu seluas 4.223 M2. Jika tanah tersebut dijual permeternya Rp. 10.000.000,- jadi kerugian Penggugat DR meliputi  $4.223 \times \text{Rp. 10.000.000} = \text{Rp. 42.230.000.000,-}$  (empat puluh dua miliar dua ratus tiga puluh juta Rupiah) jadi jumlah kerugian semuanya adalah meliputi :

- Kerugian moriil senilai Rp. 100.000.000.000,-
  - Kerugian waktu senilai Rp. 52.000.000.000,-
  - Kerugian materiil senilai Rp. 42.230.000.000,-
- Total kerugian Rp. 194.230.000.000,-

(seratus sembilan puluh empat miliar dua ratus tiga puluh juta Rupiah).

Yang harus dibayarkan oleh Tergugat DR kepada Penggugat DR tanpa syarat.

**Dalam Provisi**

Bahwa untuk mencegah kerugian-kerugian yang akan lebih besar lagi sebagai dampak akibat perbuatan Tergugat DR/Penggugat DK, yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat DR memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, melalui Ibu/Bapak Majelis Hakim yang memeriksa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Perkara ini, untuk memutuskan dalam Putusan Provisi agar memerintahkan kepada Tergugat DR:

- Tidak melakukan perbuatan-perbuatan hukum apapun termasuk dilarang membangun diatas lokasi tanah a quo.
- Menetapkan CB (Conservatoir Beslaag) terhadap lokasi milik Penggugat DR yang dikuasai oleh Tergugat DR diareal tanah seluas 4.223 M2, tercatat di dalam SHM No. 39/Bencongan, atas nama Amin Lembe, GS No. 2450/1982, tanggal 19 Maret 1982.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat DR untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menguasai tanah a quo tanpa hak terhadap lokasi tanah milik Penggugat DR;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 4.223 M<sup>2</sup> atas nama Amin Lembe, SHM No. 39/Bencongan, GS No. 2450/1982, tanggal 19 Maret 1982 adalah milik sah Penggugat DR Tuan Tresna Hidayat, yang diperoleh berdasarkan Risalah Lelang No. 37/1996-1997, tanggal 19 Juni 1996 SHM No.39/Bencongan GS. No. 2450/1982 tanggal 19 Maret 1982, seluas 4.223M<sup>2</sup> atas nama Amin Lembe (Tergugat IV), terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten). Lokasi tanah tersebut dibeli seharga Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta Rupiah);
4. Menghukum kepada Tergugat DR untuk membayar kerugian moril, waktu dan materiil, jika dijumlah seluruhnya senilai Rp. 194.230.000.000,- (seratus sembilan puluh empat miliar dua ratus tiga puluh juta Rupiah) kepada Penggugat DR tanpa syarat;
5. Menghukum kepada Tergugat DR untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Rekonvensi ini;

Subsida:

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Hal. 31 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 431/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal adalah sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melanggar hukum;
- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas :

- Utara : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190 / 91;
- Timur : Tanah Milik Adat;
- Selatan : Tanah Milik Adat;
- Barat : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190 / 91;

Dahulu tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957, Tahun 1995 Jo. Girik C. 1244 D.2.30;

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 39 / Bencongan, Gambar Situasi No. 2450 seluas 4.223 M<sup>2</sup>, tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 39 / Bencongan, Gambar Situasi No. 2450 seluas 4.223 M<sup>2</sup>, tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat II untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas :
  - Utara : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190 / 91;
  - Timur : Tanah Milik Adat;
  - Selatan : Tanah Milik Adat;

Hal. 32 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

#### 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

- Barat : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190 / 91;  
Dahulu tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957,  
Tahun 1995 Jo. Girik C. 1244 D.2.30 ;
- Menghukum Para Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut :
  - Ganti kerugian materiil sebesar Rp. 15.000.000,-
  - Ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 200.000.000,-
- Jumlah Rp. 215.000.000,-  
(dua ratus lima belas juta Rupiah);
- Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

## DALAM REKONVENSİ

### DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya.

### DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.641.000,- (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.224/PDT/2010/PT.DKI tanggal 05 Agustus 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Turut Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 431/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Oktober 2009 yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI

Hal. 33 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

#### DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 4.223 M<sup>2</sup> atas nama Amin Lembe, Sertifikat Hak Milik No. 39/Bencongan Gambar Situasi 2450/1982, tanggal 19 Maret 1982, terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten) adalah milik Penggugat Rekonvensi (Tresna Hidayat) ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 13 Januari 2005 sampai tanah obyek perkara tersebut diserahkan pada Penggugat Rekonvensi (Tresna Hidayat);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selebihnya;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 882/ K/PDT/2001 tanggal 10 Juni 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Hal. 34 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

#### 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

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi PT.Lippo Karawaci, Tbk tersebut.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 224 / Pdt / 2010 / PT. DKI, Tanggal 5 Agustus 2010 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 431 / Pdt.G / 2009 / PN.JKT.SEL, Tanggal 28 Oktober 2009.

## MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melanggar hukum.
- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas:

- Utara : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190 / 91;
- Timur : Tanah Milik Adat;
- Selatan : Tanah Milik Adat;
- Barat : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190 / 91;

Dahulu tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957, Tahun 1995 Jo. Girik C. 1244 D.2.30;

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 39 / Bencongan, Gambar Situasi No.2450 seluas 4.223 M<sup>2</sup>, tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 39 / Bencongan, Gambar Situasi No. 2450 seluas 4.223 M<sup>2</sup>, tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat II untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung

Hal. 35 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

### 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

Babakan, Desa Bencong Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas:

- Utara : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190 / 91;
- Timur : Tanah Milik Adat;
- Selatan : Tanah Milik Adat;
- Barat : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190 / 91;

Dahulu tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957, Tahun 1995 Jo. Girik C. 1244 D.2.30;

- Menghukum Para Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut:
  - Ganti kerugian materiil sebesar Rp. 15.000.000,-
  - Ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 200.000.000,-
- Jumlah Rp. 215.000.000,-  
Terbilang :(dua ratus lima belas juta Rupiah);
- Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM REKONVENSİ

### DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi dari Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

### DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Para Termohon Kasasi / Para Tergugat untuk membiayai biaya Perkara dalam semua tingkat Peradilan yang dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 882/ K/PDT/2001 tanggal 10 Juni 2011 diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pembanding pada tanggal 14 September 2011 kemudian terhadapnya oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pembanding diajukan permohonan

Hal. 36 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

#### 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

peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 31 Januari 2012, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 12 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 05 April 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Mahkamah Agung R.I. dalam memutuskan Perkaranya Tidak Cermat dan terdapatnya suatu kekeliruan yang nyata yaitu diantaranya sebagai berikut:

1. Bahwa Saksi dari PT. Karawaci Graha Permai Sdr. Bambang Triyadi dibawah sumpahnya telah menerangkan: Bahwa pada tahun 1989 dengan tahun 1990 ada Pembebasan tanah didesa Bencongan Seluas kurang lebih 247.000 Meter persegi, yang dilakukan oleh PT. Jawa Barat Indah Company, termasuk lokasi tanah bekas Milik Adat atas nama Saenan seluas 4.400 Meter persegi, kemudian pada tahun 1990 PT.Karawaci Graha Permai mengambil alih pembebasan dari PT. Jawa Barat Indah Company atau dikenal dengan PT. Batik Keris yang kemudian PT. Karawaci Graha Permai kerjasama dengan PT.Tunggal Reksa Kencana yang terakhir berubah nama menjadi PT. Lippo Karawaci Tbk;
2. Bahwa Saksi dari Mantan Kades Bencongan Sdr. Muhammad Nurjen dibawah Sumpahnya telah menerangkan bahwa Saksi

Hal. 37 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selaku Kades Tahun 1988 sampai tahun 1990, dan tidak kenal adanya warga yang bernama Amin Lembe

3. Bahwa Saksi dari Pegawai Kelurahan Desa Bencongan Sdr. Syamsudin B dibawah sumpahnya telah menerangkan Sebagai berikut:

- Bahwa Saksi yang memegang Buku Induk Desa (Letter C Desa Bencongan) Tidak ada nama Amin Lembe;
- Bahwa Buku Letter C No. 1244, Persil D2 – 30 Seluas 4.345 Meter persegiatas nama Saenan telah dijual kepada PT. Batik Keris Tanggal 23 April 1990;

4. Bahwa Saksi dari PT. Lippo Karawaci Tbk Sdr. Harry Djuhary dibawah Sumpahnya telah menerangkan pada tahun 1992 telah dibangun Taman Diponegoro milik PT. Lippo Karawaci, Tbk;

## PEMBAHASAN:

Ad. 1. Bahwa lokasi tanah sengketa bukan berasal dari Tanah Adat, sebagaimana Saksi kemukakan didalam uraiannya, Bahwa yang sebetulnya tahun 1982 Dirediskan Pemberian Hak dari Negara kepada Amin Lembe. Dan lalu disertipatkan menjadi SHM No. 39/ Bencongan. (lihat Bukti T I – 3) tanah a quo diberikan berdasarkan Pemberian hak dari Negara bukan berasal dari tanah hak milik adat;

Ad. 2. Bahwa kesaksian Mantan Kades Bencongan telah memberikan keterangan yang tidak benar, Sedangkan dalam bukti T I – 41 Kades Bencongan mengeluarkan surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Tangerang untuk penerbitan SPPT atas nama Amin Lembe. Dalam suratnya tanggal 8 Nopember 1996 demi untuk kepentingan Risalah Lelang. Maka jelas pada tahun 1996 nama Amin Lembe masih tercatat dalam Buku Induk Desa Bencongan sebagai pemilik lokasi tanah a quo dengan Sertipikat No. 39 / Bencongan;

Ad. 3. Bahwa kesaksian Pegawai Kelurahan Bencongan yang memegang buku Induk desa tentang Letter C yang menguraikan tidak terdapatnya nama Amin Lembe dalam buku Induk dimaksud. Maka Pemohon P.K. tegaskan disini bahwa Saksi Pegawai Desa tersebut dihadapan Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak memperlihatkan Buku Induk Desa Bencongan yang Rincikkan tahun 1982, melainkan hanya

Hal. 38 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

### 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

memperlihatkan buku Induk desa yang Rincikkan tahun 2000. Alasannya Rincikkan tahun 1982 HILANG tanpa memperlihatkan keterangan hilang dari kepolisian, maka jelas saja Rincikkan Buku Induk tahun 2000 tidak ada nama Amin Lembe. Sedangkan Dalam buku Induk Rincikkan tahun 1982 tertera nama Amin Lembe. Dan pada saat itu juga Pemohon PK introopsi terhadap Majelis Hakim merasa keberatan karena saksi tidak memperlihatkan Buku Induk Rincikkan tahun 1982, Malah Hakim ketua Majelis pada saat itu menegaskan tulis saja keberatan saudara dalam kesimpulan, sehingga Hakim tidak meneliti kemana hilangnya data-data Rincikkan tahun 1982 dimana tertera nama Amin Lembe dalam Rincikkan tersebut;

Ad. 4. Bahwa kesaksian Sdr. Harry jelas telah memberikan keterangan Palsu bahwasanya pada tahun 1992 telah dibangun jalan nama jalan Diponegoro. Hal ini tidak benar karena sebelum dilelang dan sesudah dilelang lokasi tanah a quo masih ditanami Singkong dan pisang sebagai tumpang sari oleh Bapak Saenan dan bapak Saenan sendiri mengaku bahwa lokasi tersebut sudah menjadi milik Amin Lembe yang surat sertifikatnya dihipotikkan ke Bank, Bapak Saenan hanya memanfaatkan lokasi saja dengan cara tumpang sari. Dan pada waktu setelah lelang tahun 1996 lokasi tanahnya dipagar kawat berduri termasuk Bapak Saenan yang mengerjakannya dengan mendapat upah dari Bapak Noorkaton sebagai utusan/Pegawai dari Pemohon PK. Sehingga keterangan Saksi Harry tersebut tidak benar karena mereka adalah Karyawan yang bekerja pada Termohon PK (PT. Lippo Karawaci, Tbk.); Sehingga keterangannya sangat dibuat-buat dan merekayasa, lebih-lebih statusnya sebagai karyawan Termohon PK sehingga tidak bisa dibenarkan menurut hukum mengingat Saksi tersebut masih ada hubungan hukum antara buruh dengan majikan, yaitu antara Saksi dengan Termohon PK;

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

Bahwa alasan Peninjauan Kembali tidak tersebut dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Peninjauan Kembali tanggal 31 Januari 2012 dan Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 5 April 2012

Hal. 39 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihubungkan dengan [ertimbangan Judex Juris maka dalam putusan Judex Facti yaitu putusan Mahkamah Agung No.882 K/PDT/2011 tidak terdapat kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa berdasarkan fakta yang lengkap di persidangan tanah obyek sengketa semula milik Amir Lembe dialihkan kepada Saenan bin Jamirun kemudian dibebaskan oleh PT. Jawa Barat Indah Company dan selanjutnya dialihkan kepada PT. Lippo Karawaci (Penggugat) dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957 atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk; Bahwa pertimbangan Judex Juris telah tepat dan benar;

Bahwa disamping itu juga tidak terdapat bukti baru (novum) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf b Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh: **TRESNA HIDAYAT** tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

Menolak permohonan peninjauan kembali dari: **TRESNA HIDAYAT**, tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **14 Maret 2013** oleh **H. SUWARDI, SH., MH.,**

Hal. 40 dari 38 hal. Put. No. 477 PK/Pdt/2012

### Disclaimer

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



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

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.**, dan **H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NAWANGSARI, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim – Hakim Anggota, K e t u a,  
Ttd/ Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M. Ttd/ H. SUWARDI, SH., MH.  
Ttd/ H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.

Biaya – biaya : Panitera Pengganti;

1. Materai	Rp. 6.000,-
Ttd/	
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
NAWANGSARI, SH., MH.	
3. Administrasi peninjauan kembali	<u>Rp. 2.489.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 2.500.000,-

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH  
NIP 19610313 198803 1 003