



PUTUSAN
Nomor 859 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SRI MUNARSIH ISA**, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri serta mewakili seorang anak perempuan yang bernama Andam Dewi Budi Asih bertempat tinggal di Jalan Cilobak II Nomor 45, RT 004 RW 001, Desa/Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok;
2. **NILAM SARI**, bertempat tinggal di Jalan Cilobak II Nomor 45, RT 004 RW 001, Desa/Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n

PT GREEN HILL GARDEN, berkedudukan di Jalan Raya Kemang Parung, Bogor 16320, diwakili oleh Fransiscus Suciyanto, selaku Direktur PT Green Hill Garden dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Dede Herdiansyah Nasution, S.H., dan kawan, Para Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum pada Law Office "Dede Nasution, Manalu & Partners" beralamat di Jalan Veteran 21 A Kota Bekasi 17141 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n:

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong – Bogor;
2. **KEPALA KELURAHAN CIMANGGIS KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **SRI TJAHJONOWATI**, bertempat tinggal di Jalan Delman Utama Nomor 22, Tanah Kusir, Jakarta Selatan;

4. **JOSEPH MARZUKI**, bertempat tinggal di Taman Kedoya Baru, Blok A-4 Nomor 20, Kedoya Selatan, Jakarta Barat;

5. **INTI N. SUBAGIO**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Kavling 52, RT 002 RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Daryo Mutikno, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Sapala" beralamat di Jalan Kota Bambu Selatan III Nomor 8 RT 001/06, Kelurahan Kota Bambu Selatan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2015;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II, III, IV, V/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah kosong yang terletak di Desa/Kelurahan Cimanggis, Kecamatan Bojonggede (dahulu Kecamatan Depok) Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas 9.643 m² (sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga meter persegi) Gambar Situasi Nomor 70 Tahun 1978, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis atas nama Drs. Bustamam Isa (Penggugat) (Bukti P-1). Berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1135/2012 tanggal 10 Oktober 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 70/1978 di atas telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3011/Desa Cimanggis atas nama Drs. Bustamam Isa (Bukti P-2) (selanjutnya tanah milik Penggugat dalam perkara ini disebut juga objek sengketa);
2. Bahwa batas-batas objek sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

Halaman 2 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016

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)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : dahulu berbatasan dengan tanah darat;
Selatan : dahulu berbatasan dengan sawah;
Barat : dahulu berbatasan dengan kali;
Timur : dahulu berbatasan dengan sawah;
3. Bahwa Penggugat adalah para ahli waris dari almarhum Drs. Bustamam Isa (tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis) alias Drs. Bustamam Isa yang meninggal dunia pada tanggal 15 Maret 2012 (Bukti P-4);
 4. Bahwa sekitar bulan April tahun 1986, ahli waris Drs. Bustamam Isa (Penggugat) memperoleh informasi dari teman kerja almarhum Drs. Bustamam Isa bahwa almarhum Drs. Bustamam Isa memiliki sebidang tanah kosong yang terletak di Desa/Kelurahan Cimanggis, Kecamatan Bojonggede (dahulu Kecamatan Depok) Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas 9.643 m² (sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga meter persegi);
 5. Bahwa berdasarkan informasi dan copy dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Cimanggis atas nama Drs. Bustamam Isa, Penggugat berusaha mencari letak lokasi objek sengketa milik Penggugat. Namun baru sekitar tahun 1987 Penggugat memperoleh informasi dan melihat peta persil di Kantor Kelurahan Cimanggis (Turut Tergugat II) bahwasanya dalam Peta Persil di kelurahan Cimanggis ada gambar tanah yang hampir sama dengan gambar objek sengketa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Cimanggis dan letaknya di dalam Perumahan Bilabong Permai, Bogor yang terletak di Desa/Kelurahan Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor (mengenai dokumen dan Peta Persil ini karena Penggugat tidak diperkenankan mengcopy atau mengambil gambar, maka mohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Turut Tergugat II pada saat persidangan dengan agenda pemeriksaan setempat dan pemeriksaan bukti untuk menunjukkan gambar peta dimaksud);
 6. Bahwa Penggugat kemudian mendatangi lokasi tanah objek sengketa yang terletak di dalam Perumahan Bilabong Permai Bogor yang terletak di Desa/Kelurahan Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor dan terlihat jelas ciri-ciri fisik dan batas-batas (batas alam berupa aliran sungai) sesuai dengan gambar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis, dan pada saat itu tanah objek sengketa telah dipagar oleh Tergugat;

Halaman 3 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016

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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan informasi dan data-data dari Kantor Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Penggugat diperlihatkan oleh bagian pengukuran Turut Tergugat I berupa dokumen-dokumen tanah objek sengketa dan peta-peta gambar situasi atau peta yang telah *diploting*, dimana dalam peta tersebut terlihat dengan jelas peta tanah objek sengketa terletak dalam penguasaan Tergugat (mengenai dokumen dan peta-peta ini karena Penggugat tidak diperkenankan mengcopy atau mengambil gambar dan saat diperlihatkan kepada Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Turut Tergugat I pada saat persidangan dengan agenda pemeriksaan setempat dan pemeriksaan bukti untuk menunjukkan dokumen dan gambar peta dimaksud);
8. Bahwa berdasarkan peta *ploting* yang disimpan oleh Turut Tergugat I dan diperlihatkan kepada Penggugat, tampak jelas dan tegas gambar peta tanah objek sengketa sama persis dengan Gambar Situasi Nomor 70 Tahun 1978 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Cimanggis (mengenai dokumen dan peta-peta ini karena Penggugat tidak diperkenankan mengcopy, maka mohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Turut Tergugat I pada saat persidangan dengan agenda pemeriksaan setempat dan pemeriksaan bukti untuk menunjukkan gambar peta dimaksud);
9. Bahwa Tergugat kemudian secara tanpa hak dan melawan hukum telah menjual objek sengketa kepada Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dimana atas transaksi yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tersebut telah diterbitkan sertifikat-sertifikat oleh Turut Tergugat I yaitu sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8459/94 atas nama Sri Tjahjonowati (Turut Tergugat III) (SHM 158);
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 863/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8458/94 atas nama Joseph Marzuki (Turut Tergugat IV) (SHGB 863);
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 864/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8458/94 atas nama Joseph Marzuki (Turut Tergugat IV) (SHGB 864);
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 868/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8462/94 atas nama Inti N Subagio (Turut Tergugat V) (SHGB 868);

Halaman 4 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur/memperingatkan Tergugat untuk segera menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, akan tetapi tetap tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah;
11. Bahwa Penggugat pun telah meminta bantuan Turut Tergugat I untuk menjadi mediator dalam penyelesaian perkara *a quo* dan Turut Tergugat I telah menyampaikan 2 (dua) kali undangan kepada Tergugat yaitu masing-masing melalui surat tanggal 13 Februari 2013 untuk undangan mediasi tanggal 18 Februari 2013 (Bukti P-5) dan surat tanggal 5 April 2013 untuk undangan mediasi tanggal 12 April 2013 (Bukti P-6), namun faktanya Tergugat justru mengabaikan kedua undangan tersebut;
12. Bahwa dalam rangka mediasi, pada tanggal 5 April 2013 dan tanggal 12 April 2013 Penggugat dan Turut Tergugat I mendatangi Kantor Kelurahan Cimanggis (Turut Tergugat II) tanpa dihadiri oleh Tergugat;
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai objek sengketa, oleh karena itu perbuatan Tergugat adalah sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Penggugat (*vide* Pasal 1365 KUHPerdara);
14. Bahwa berhubung bukti kepemilikan Penggugat atas objek sengketa didasarkan atas bukti yang otentik (*Vide* Bukti P-1), maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa secara tanpa hak untuk mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa tersebut;
15. Bahwa Penggugat sangat berkepentingan untuk menjamin gugatan Penggugat agar selama pemeriksaan perkara ini Tergugat atau Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak mengalihkan atau melakukan perbuatan hukum lain atas objek sengketa yang dapat merugikan Penggugat, maka patut dan wajar Penggugat mohon agar sudi kiranya Pengadilan Negeri Cibinong berkenan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, spesifikasi, letak dan batasnya akan diperincikan oleh Penggugat dalam surat permohonan sita jaminan yang akan diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong secara terpisah;
16. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat secara tanpa hak menguasai objek sengketa, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya untuk mendapatkan keadilan, membela hak dan kepentingannya baik di Kantor Kelurahan,

Halaman 5 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016

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)



Kantor Pertanahan maupun di Pengadilan, termasuk menggunakan jasa Pengacara/Advokat. Berdasarkan perhitungan, kerugian materiil yang diderita Penggugat akibat pengeluaran biaya dimaksud mencapai sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Disamping itu Penggugat juga telah kehilangan banyak waktu untuk mengurus perkara ini, yang sudah berjalan berbulan-bulan, dan kalau saja waktu itu digunakan dengan baik maka akan menghasilkan uang. Kerugian akibat waktu yang hilang sia-sia mencapai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sehingga total kerugian materiil yang diderita Penggugat mencapai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

17. Bahwa berdasarkan perhitungan kerugian materiil tersebut, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat tersebut;
18. Bahwa disamping kerugian materiil tersebut, Penggugat juga telah dirugikan secara imateriil berupa hilangnya kesempatan untuk menikmati tanah miliknya (objek sengketa) dan ketidaknyamanan yang dialami Penggugat. Kerugian imateriil ini memang sulit diukur dengan nilai kebendaan namun kerugian imateriil ini diperkirakan mencapai jumlah sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imateriil kepada Penggugat;
19. Bahwa secara hukum Penggugat mempunyai alasan dan layak untuk menuntut Tergugat supaya membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai pelaksanaan putusan dalam perkara ini;
20. Bahwa berhubung gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan serta merta dan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
21. Bahwa berhubung gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas objek sengketa yang terletak di Desa/Kelurahan Cimanggis, Kecamatan Bojonggede (dahulu Kecamatan Depok) Kabupaten Bogor dengan seluas 9.643 m² (sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga meter persegi) Gambar Situasi Nomor 70 Tahun 1978, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis (sekarang berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3011/Desa Cimanggis) atas nama Drs. Bustamam Isa (Penggugat);
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis (sekarang berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3011/Desa Cimanggis) atas nama Drs. Bustamam Isa (Penggugat) adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang menguasai objek sengketa milik Penggugat adalah tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat (*vide* Pasal 1365 KUHPerdara);
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8459/94 atas nama Sri Tjahjonowati (Turut Tergugat III), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 863/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8458/94 atas nama Joseph Marzuki (Turut Tergugat IV), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 864/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8458/94 atas nama Joseph Marzuki (Turut Tergugat IV), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 868/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8462/94 atas nama Inti N. Subagio (Turut Tergugat V) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak atau menguasai objek sengketa secara tanpa hak untuk mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa serta menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong/bebas setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
7. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan kerugian imateriil sejumlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian atau keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai dengan pelaksanaan putusan dalam perkara ini;
10. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain *ex aequo et bono* mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aequo et bono*;

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

Dalam Eksepsi Tergugat:

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona* dan atau Kurang Pihak dan atau Kurang Dalil;
 - 1.1. Bahwa Penggugat memperkarakan sebidang tanah seluas 9.643 m² (sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga meter persegi) yang didalilkan oleh Penggugat sebagai milik Penggugat, akan tetapi apa yang diperkarakan Penggugat dalam perkara *a quo* ternyata merupakan sebahagian bidang tanah dari total luas tanah milik perseroan terbatas PT Misoro Utama seluas 225.975 m² (dua ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) berdasarkan bukti sah kepemilikan tanah menurut hukum yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 471/Cimanggis tercatat atas nama PT Misoro Utama. Bahwa Tergugat hanyalah berkedudukan selaku Penerima/Pemegang Kuasa yang melakukan aktivitas penjualan tanah milik PT Misoro Utama berdasarkan Akta



Kuasa Nomor 422 tanggal 29 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. SP. Henny Shidki, S.H., Oleh sebab itu seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya terhadap PT Misoni Utama selaku pemilik, dan bukan terhadap Penerima/Pemegang Kuasa yaitu PT Green Hill Garden (Tergugat). Dengan demikian secara hukum maka gugatan Penggugat yang mendudukkan PT Green Hill Garden sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* berkualifikasi hukum sebagai gugatan *error in persona*;

- 1.2. Bahwa juga, hukum telah mengatur secara terang, tegas dan jelas yaitu tidaklah dapat suatu pihak Penerima/Pemegang Kuasa digugat dengan tanpa mengajukan gugatan terlebih dahulu terhadap pihak Pemberi Kuasa *case in casu* PT Misoni Utama;
- 1.3. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam posita poin 9 yang menuduh bahwa Tergugat telah menjual objek perkara (SHGB Nomor 863/Cimanggis dan SHGB Nomor 864/Cimanggis) kepada Sdr. Joseph Marzuki (Turut Tergugat IV), maka dengan ini Tergugat menyatakan bahwa dalam kedudukan selaku Penerima/Pemegang Kuasa dari PT Misoni Utama Tergugat tidak pernah melakukan aktivitas penjualan kepada Turut Tergugat IV melainkan hanya kepada Ny. Theresia Mariana. Untuk aktivitas penjualan tanah SHGB Nomor 863/Cimanggis dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 233/148/Bjgd/1997 tanggal 18 Desember 1997, dan untuk tanah SHGB Nomor 864/Cimanggis dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 232/147 tanggal 18 Desember 1997 yang kedua-duanya dibuat di hadapan PPAT Winnie Susanti Hadiprodjo, S.H.;
- 1.4. Bahwa sehubungan dengan dalil posita Penggugat poin 9 *vide* eksepsi poin 1.3 Tergugat di atas, maka Tergugatpun melakukan inventarisasi data dan fakta pasca periode pembelian tanah oleh Ny. Theresia Mariana yang diuraikan dalam butir huruf a dan huruf b dibawah ini:
 - a. Bahwa Ny. Theresia Mariana menjual tanah SHGB Nomor 863/Cimanggis dan tanah SHGB Nomor 864/Cimanggis kepada Willy (Lo Willy) masing-masing dan berturut-turut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1323/2006 tanggal 10 November 2006 dan Akta Jual Beli Nomor 1324/2006 tanggal 13 November 2006 yang kedua-duanya dibuat di hadapan PPAT Riza Asnani, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa pada akhirnya tanah SHGB Nomor 863/Cimanggis dan tanah SHGB Nomor 864/Cimanggis tersebut kini menjadi milik Tergugat IV adalah melalui lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor pada tanggal 30 Januari 2012;
- 1.5. Bahwa sebagaimana uraian eksepsi Tergugat poin 1.2, poin 1.3, dan poin 1.4 tersebut di atas tentang fakta hukum gugatan Penggugat *a quo* yang pada pokoknya tidak mengajukan gugatan terhadap PT Misoro Utama dalam kedudukan selaku Pemberi Kuasa terhadap Tergugat, tidak mengajukan gugatan terhadap Ny. Theresia Mariana dan Willi (Lo Willy) selaku yang pernah turut membeli, tidak mengajukan gugatan terhadap para PPAT, Akta-akta Jual Beli serta tidak mengajukan gugatan terhadap instansi KPKNL Bogor selaku penyelenggara lelang, maka adalah benar dan patut menurut hukum bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* berkualifikasi hukum sebagai gugatan kurang pihak;
- 1.6. Bahwa Penggugat mendalilkan selaku ahli waris dari almarhum Drs. Bustamam Isa, akan tetapi dalam posita gugatan Penggugat itu sendiri tidak menjelaskan tentang sesuatu yang amat prinsip harus disajikan yaitu apakah dasar dan landasan status hubungan waris Penggugat dengan Drs. Bustamam Isa ? Oleh karena ternyata tidak diuraikan dan tidak dijelaskan oleh Penggugat maka menurut hukum berkualifikasi sebagai dalil yang tidak lengkap dan yang mengakibatkan berdefinisi hukum sebagai gugatan kurang dalil;
2. Gugatan Penggugat kabur atau Tidak jelas (*Obscur Libel*);
- 2.1. Bahwa Penggugat mempergunakan dalil yang berubah-ubah tidak tetap, dan tidak konsisten dalam menggugat/menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dapat disimak dalam posita poin 9, posita poin 13, dan petitum poin 4. Untuk lebih jelasnya, maka dikutipkan bahwa dalam posita poin 9, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat kemudian secara tanpa hak dan melawan hukum menjual objek sengketa kepada Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V, namun dalam posita poin 13 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai objek sengketa dan dalam petitum poin 4 Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai objek perkara adalah tanpa hak dan melawan hukum

Halaman 10 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016

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)



(*onrechtmatige daad*). Dengan ketidak konsistenan dalil Penggugat sedemikian ini, maka telah menimbulkan pertanyaan besar yaitu perbuatan melawan hukum yang bagaimanakah yang telah dilakukan oleh Tergugat ? Apakah perbuatan menguasai objek sengketa ataukah perbuatan menjual objek sengketa ? padahal menurut hukum itu sendiri arti diantara perbuatan menjual dengan perbuatan menguasai adalah nyata-nyata berbeda;

2.2. Bahwa ternyata dalil yang berubah-ubah, tidak tetap, dan atau tidak konsisten kembali dilanjutkan dan diteruskan oleh Penggugat yang dapat disimak dengan membandingkan antar dalil Penggugat itu sendiri yang diuraikan dalam butir huruf a, huruf b, dan huruf c dibawah ini:

- a. Dalam posita poin 1 Penggugat berdalil bahwa Penggugat berdalil bahwa Penggugat selaku pemilik sah atas objek sengketa;
- b. Dalam posita poin 3 Penggugat berdalil bahwa Penggugat selaku ahli waris;
- c. Dalam petitum poin 2 Penggugat mohon agar dinyatakan selaku pemilik yang sah atas objek sengketa;

2.3. Berdasarkan uraian eksepsi Tergugat poin 2.1 dan poin 2.2 yang telah jelas-jelas membingungkan dan kebingungan, maka adalah patut dan benar bahwa gugatan Penggugat berkualifikasi hukum sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat I;
2. Bahwa apabila dicermati dalil gugatan Para Penggugat adalah gugatan melawan hukum tentang permasalahan hak keperdataan kepemilikan tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat V, mengingat dalam dalil gugatan tidak mencantumkan perbuatan hukum mana yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga merugikan Para Penggugat, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar mengeluarkan Turut Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sebagai partai/pihak;
3. Tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena dalil gugatan pada bagian posita gugatannya menguraikan tentang tanah milik Para Penggugat sebagai ahli waris yang berhak atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Cimanggis atas nama Drs. Bustaman Isa, sebagaimana dituangkan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1135/2012 tanggal 10 Oktober 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3011/Cimanggis atas nama Drs. Bustaman Isa bahwa terhadap fisik bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat yang kemudian dijual kepada Turut Tergugat III, IV, V. Telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Cimanggis atas nama Turut Tergugat III, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 863 dan 864/Cimanggis atas nama Turut Tergugat IV dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 168/Cimanggis atas nama Turut Tergugat V, sehingga dalam pokok perkara petitum angka 5 Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar sertifikat-sertifikat *inlitis* (Sertifikat Hak Milik Nomor 158, 863, 864 dan Nomor 868/Cimanggis) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang notabene untuk dinyatakan batal demi hukum. Bahwa tuntutan mengenai batal demi hukum sertifikat objek sengketa berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu keputusan Tata Usaha Negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam pelatihan ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia pada angka V butir 1 menegaskan bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitnya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan

Halaman 12 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016

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)



adalah wewenang dari Peradilan Umum. Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang prosedural yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam menerbitkan sertifikat-sertifikat objek sengketa sehingga terjadi adanya tumpang tindih kepemilikan serta penguasaan sebagaimana dalil gugatan pada posita maupun petitum pokok perkaranya. Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Para Penggugat yang menginginkan sertifikat milik Turut Tergugat III, IV, dan V untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan adalah tentang adanya hal-hal yang melanggar dalam prosedural penerbitan sertifikat *a quo*, selaku demikian permasalahan *a quo* murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004. Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas gugatan *a quo* diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut (*absolute competentie*) sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

Demikian pula terhadap dalil gugatan posita angka 3 yang mendalilkan bahwa Drs. Bustaman Isa pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis meninggal dunia pada tanggal 23 Juli 1978, sedangkan pada posita angka 4 sampai dengan 7 Para Penggugat baru mengetahui keberadaan letak tanah *in casu* sekitar bulan April tahun 1986 informasi dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat I. Mencermati dalil gugatan pada posita tersebut di atas *quad non* Para Penggugat adalah ahli waris Drs. Bustaman Isa yang berhak atas tanah *in casu* (Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis) seharusnya telah mengetahui dan menguasai fisik bidang tanah sengketa sejak meninggalnya Drs. Bustaman Isa namun pada kenyataannya Para Penggugat baru mengetahui dan menduga-duga hanya informasi secara lisan tanpa data yang akurat tentang letak tanahnya sehingga jelas dan nyata bahwa tanah tersebut tidak dikuasai oleh Para Penggugat maupun Drs. Bustaman Isa sebagai pemilik sebelumnya. Dengan mempedomani ketentuan yang diamanatkan dalam ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 15 kutip “memelihara tanah



termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah” kemudian pada Pasal 52 ayat 1 kutip “Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan/atau dengan denda setinggi tingginya Rp10.000,00 kemudian dalam pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal yang berbunyi “penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”. Berdasar pada ketentuan perundang-undangan tersebut di atas adalah menjadi kewajiban dari pemilik untuk memelihara dan menjaga kesuburan tanahnya termasuk patok batasnya. Bahwa dikarenakan tidak mengetahui letak bidang tanahnya sudah barang tentu dan dipastikan bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris maupun pemilik sebelumnya (Drs. Bustaman Isa) belum pernah menguasai fisik tanah perkara dan telah mengabaikan kewajibannya sehingga telah melanggar hukum yang dampaknya dapat mengakibatkan timbulnya kepemilikan tanah yang semena-mena sehingga menjadi tanah terlantar yang memicu adanya penguasaan tanah yang dilakukan oleh pihak lain yang mengakibatkan terjadinya *overlap*/tumpang tindih penguasaan maupun kepemilikannya. Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa pihak Tergugat maupun Para Turut Tergugat telah melanggar hukum, kontradiktif dengan fakta dan kenyataan, gugatan tidak jelas tidak berdasar pada hukum justru Para Penggugatlah yang telah lalai dan mengabaikan kewajibannya sebagai pemilik tanah sehingga melanggar hukum, maka gugatan *a quo* dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (*obscuur libele*) dan sudah sepatutnya apabila gugatan tersebut untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Tentang Gugatan Kekurangan Pihak;

Sebagaimana telah diketahui dan dipahami oleh Para Penggugat sebagaimana dalil gugatan dalam perkara *a quo*, *quad non* (apabila benar) adalah mengenai hak keperdataan kepemilikan dan penguasaan tanah milik Para Penggugat dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3011/Desa Cimanggis kemudian di atas bidang tanah tersebut terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Cimanggis, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 863.864 dan 868 Cimanggis. Untuk menentukan suatu kepastian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum atas tanah objek sengketa, seharusnya dan sepatutnya Para Penggugat telah mengetahui semua pihak yang berhubungan dengan subjek maupun objek tanah perkara untuk ditarik dan dimasukkan sebagai pihak/*partij* dalam perkara *a quo*, agar permasalahan menjadi jelas dan terang. Bahwa terhadap tanah sertifikat-sertifikat objek sengketa semula berasal dari tanah milik adat dan telah beberapa kali mengalami perubahan maupun peralihan notabene yang mengetahui dan berwenang tentang catatan asal usul riwayat tanah berikut peralihannya adalah pihak desa/kelurahan letak tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun demikian ternyata faktanya Para Penggugat tidak menarik dan/atau memasukkan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat peralihan haknya sebagai *partij* dalam perkara *a quo*. Demikian halnya dengan data administratif yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terdapat pihak ketiga lainnya sebagai subjek dari masing-masing sertifikat objek sengketa yang tidak ditarik sebagai pihak/*partij*, antara lain:

- Ilan Saan, sebagai pemilik asal Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Cimanggis yang menjual kepada Drs. Bustaman Isa yang sudah seharusnya menjamin dan bertanggung jawab sepenuhnya kepada pembeli apabila tanah yang dijual di kemudian hari terdapat keberatan maupun dari pihak lain;
- PT Misoro Utama, berkedudukan di Jakarta sebagai pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 865/Cimanggis selaku penjual ke atas nama Ny. Sri Thahjonowati, S.H., yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Cimanggis, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 863 dan Nomor 864/Cimanggis yang dijual kepada Ny. Theresia Mariana; Willy (Lo Willy), sebagai pemegang Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 864/Cimanggis yang diperoleh berdasarkan jual beli dari Ny. Theresia Mariana. Disamping pihak ketiga yang pernah menjadi subjek tanah sengketa masih terdapat pihak lain yang telah melakukan tindakan hukum atas terjadinya peralihan maupun terbitnya sertifikat-sertifikat tanah perkara yang seyogyanya ikut ditarik sebagai pihak/*partij* dalam perkara *a quo*, antara lain Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, yang menerbitkan Surat Keputusan tanggal 21 November 1997 Nomor 6737/HM/KWBP/1997 yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Cimanggis dan Kuncoro, S.H., selaku Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor yang telah membuat Risalah Lelang Nomor 730 Tahun 2011 tanggal 21 September 2011 yang menjadi dasar

Halaman 15 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016

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)



bukti peralihan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 864/Cimanggis dari atas nama Willy (lo Willy) ke atas nama Joseph Marzuki, S.H., S.E. bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat yang tidak menarik para pihak sebagaimana diuraikan tersebut di atas sebagai pihak/*partij* dalam perkara, maka gugatan *a quo* dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kekurangan pihak, yang sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dimaksud untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Tentang Gugatan Salah Pihak (*Error In Persona*);

Bahwa dalil gugatan Penggugat menarik PT Green Hill Garden sebagai Tergugat tertuang dalam dalil gugatan pada posita angka 9 kutip "Bahwa Tergugat kemudian secara tanpa hak dan melawan hukum telah menjual objek sengketa.....namun demikian gugatan tidak menyebutkan hubungan hukum antara Tergugat dengan pemilik tanah. Bahwa berdasarkan data administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan surat dari M. Dede H. Nasution, S.H., Manalu & Partners sebagai kuasa dari PT Green Hill Garden tanggal 28 Juni 2013 Nomor 490/DFHJR/Kf.Hkm/VI/2013 pada prinsipnya menjelaskan diantaranya bahwa hubungan hukum PT Green Hill Garden dengan PT Missouri Utama berkaitan dengan tanah perkara hanyalah sebagai kuasa bukan sebagai pemilik tanah, yang notabene semua perbuatan hukum yang telah dilakukan menjadi tanggung jawab sepenuhnya PT Missouri Utama sebagai bekas pemilik tanah selaku pemberi kuasa. Dengan demikian gugatan Penggugat menarik PT Green Hill Garden sebagai pihak yang seharusnya PT Missouri Utama sebagai pemilik gugatan dimaksud dikategorikan PT Green Hill Garden sebagai gugatan salah pihak (*error in pesona*) maka mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan tersebut dinyatakan ditolak atau tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) PT Green Hill Garden;

Eksepsi Turut Tergugat III:

- 1.1 Bahwa objek gugatan Penggugat adalah sebidang tanah kosong seluas 9.643 m² (sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan berlandaskan pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 150/Desa Cimanggis atas nama Drs. Bustaman Isa, di mana didalam SHM Nomor 150 tersebut disebutkan bahwa asal persil adalah Konversi Tanah Adat Persil Nomor 60 DII;
- 1.2 Bahwa adapun didudukkannya Turut Tergugat III dalam perkara ini oleh Penggugat adalah sehubungan dengan kepemilikan Turut Tergugat III



atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 158/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8462/94 tercatat atas nama Sri Tjahjonowati;

- 1.3 Bahwa perlu Turut Tergugat III tegaskan bahwa Turut Tergugat III memperoleh tanah yang dimiliki adalah melalui suatu perbuatan jual beli otentik oleh dan antara Turut Tergugat III selaku pembeli dengan PT Misoro Utama berkedudukan di Jakarta selaku Penjual;
- 1.4 Bahwa dari sahnya perbuatan jual beli otentik *vide* poin 1.3 di atas, maka kemudian dilakukan pemecahan (*splitsing*), peningkatan hak, dan balik nama sertifikat menjadi Hak Milik (SHM) Nomor 158/Desa Cimanggis tercatat atas nama Sri Tjahjonowati (Turut Tergugat III);
- 1.5 Jadi, dengan demikian kepemilikan tanah Turut Tergugat V yang coba diganggu gugat oleh Penggugat sesungguhnya dan senyatanya bersumber, berasal dan bersumber asal dari pemisahan tanah induk milik Penjual *vide* SHGB Nomor 471/Desa Cimanggis tercatat atas nama PT Misoro Utama;
- 1.6 Bahwa didalam SHGB (Induk) Nomor 471/Desa Cimanggis tercatat atas nama PT Misoro Utama dinyatakan secara terang, tegas dan jelas bahwa asal persil SHGB milik PT Misoro Utama itu adalah Konversi Tanah Adat Persil Nomor 64 DII;
- 1.7 Bahwa dari fakta hukum yang Turut Tergugat III uraikan di atas yang pada intinya yaitu bahwa asal persil tanah Penggugat adalah Persil Nomor 60 DII sedangkan asal persil tanah milik Turut Tergugat III adalah Persil Nomor 64 DII, maka oleh hukum itu sendiri berdefenisi yaitu: letak objek tanah milik Penggugat adalah berbeda letak tanah dengan tanah milik Turut Tergugat III, atau dengan kata lain yang lebih tegas bahwa objek tanah Penggugat adalah bukan dan tidak berada di lokasi tanah milik Turut Tergugat III;
- 1.8 Bahwa maka sedemikian menurut hukum adalah patut dan benar bahwa gugatan Penggugat dalam landasan objek tanah berkualifikasi sebagai gugatan *error in objecto*;

2. Gugatan Penggugat *Error in Persona*;

Bahwa tiap-tiap sertifikat hak atas tanah mencantumkan identitas hukum yang bersifat khusus dan tertentu yaitu tentang nama pemilik tanah dan tentang letak bidang yang dimiliki, termasuk asal persil perolehan *case in casu* tanah milik Turut Tergugat III adalah berasal dari Persil 64 DII. Merujuk bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah berkualifikasi hukum sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan *error in objecto* maka otomatis pula menurut hukum berlaku keadaan yang *mutatis mutandis* yaitu bahwa gugatan Penggugat ini berkualifikasi hukum sebagai gugatan *error in persona*;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

3.1. Bahwa Turut Tergugat V membeli tanah yang semula merupakan milik PT Misoni Utama *vide* SHGB Nomor 471/Cimanggis adalah melalui kuasanya yaitu PT Green Hill Garden *cq* Tergugat *a quo*;

3.2. Bahwa hukum telah mengatur secara terang, tegas dan jelas yaitu tidaklah dapat suatu pihak penerima/pemegang kuasa digugat dengan tanpa mengajukan gugatan terlebih dahulu terhadap pihak pemberi kuasa *case in casu* PT Misoni Utama;

3.3. Bahwa merujuk kenyataan yaitu Pemilik adalah PT Misoni Utama, merujuk bahwa Tergugat *cq* PT Green Hill Garden hanya berkedudukan sebagai Penerima/Pemegang Kuasa, merujuk bahwa tidaklah dapat subjek hukum pihak ketiga hanya menggugat suatu pihak Penerima/Pemegang Kuasa dengan tanpa menggugat terlebih dahulu Pemberi Kuasa, dan merujuk bahwa sangat nyata-nyata dalam gugatan Penggugat *a quo* tidak menggugat PT Misoni Utama, maka adalah patut dan benar menurut hukum bahwa selain *error in objecto* dan *error in persona*, adalah juga gugatan Penggugat telah berkualifikasi hukum sebagai gugatan kurang pihak;

Eksepsi Turut Tergugat IV:

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*;

- 1.1. Bahwa Penggugat memperkarakan sebidang tanah seluas 9.643 m² (sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga meter persegi) yang didalilkan oleh Penggugat sebagai milik Penggugat namun dikuasai atau dijual oleh Tergugat *cq* PT Green Hill Garden;
- 1.2. Bahwa tidak ada suatu perbuatan hukum (hubungan hukum) apapun diantara Turut Tergugat IV dengan Tergugat di dalam Turut Tergugat IV membeli dan memiliki tanah yang coba diperkarakan oleh Penggugat *a quo*;
- 1.3. Bahwa apapun kepunyaan dan kepemilikan Turut Tergugat IV atas tanah objek perkara *a quo* adalah langsung melalui lelang yang diselenggarakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor pada tanggal 30 Januari 2012 dimana tanah tersebut telah bersertifikat HGB Nomor 863/Cimanggis dan HGB Nomor 864/Cimanggis kedua-duanya tercatat atas nama Willy (Lo Willy) yang diterbitkan oleh Instansi Negara Badan Pertanahan Nasional



Republik Indonesia (BPN RI) cq Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku satu-satunya yang berwenang untuk itu;

- 1.4. Bahwa saat Turut Tergugat IV membeli tanah yang coba diperkarakan Penggugat *a quo* adalah bukan dikuasai oleh Tergugat dan bukan pula dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat IV, melainkan hanya melalui satu kali peristiwa perbuatan hukum yaitu lelang *vide poin* 1.3 tersebut di atas. Dengan demikian, dapat Turut Tergugat IV sampaikan disini bahwa sungguhlah Penggugat telah teramat naif merekayasa dalil yang menuduh bahwa Turut Tergugat IV mengenal Tergugat, berhubungan hukum dengan Tergugat, dan membeli tanah dari Tergugat;
- 1.5. Bahwa perlu Turut Tergugat IV beritahukan dan cerahkan kepada Penggugat yaitu berangkat dari Legal dan sahnyanya pembelian Turut Tergugat IV melalui lelang tersebut maka dikabulkanlah akibat hukumnya yaitu balik nama sertifikat ke atas nama diri Turut Tergugat IV cq Joseph Marzuki oleh BPN RI cq Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 1.6. Bahwa menurut hukum, sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN RI melalui unit kerja kantor-kantor pertanahannya (*case in casu* Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) adalah berdefinisi hukum sebagai produk bukti tentang penegasan hak kepemilikan atas tanah yang berkepastian hukum. Bahkan, dalam hal perkara *a quo* ternyata tanah yang kini Turut Tergugat IV miliki adalah telah lulus uji oleh BPN RI untuk dinamakan secara berulang-ulang sekurangnya 2 (dua) kali yaitu dari semula ke atas nama Willy (Lo Willy) kini ke atas nama Turut Tergugat IV cq Joseph Marzuki;
- 1.7. Merujuk bahwa disertakannya Turut Tergugat IV dalam perkara *a quo* oleh Penggugat adalah berlandaskan pada bertindakya Tergugat dalam menguasai dan atau menjual saat Turut Tergugat IV membeli tanah dimaksud, padahal kenyataannya Turut Tergugat IV tidak pernah kenal dan tidak pernah berhubungan hukum dengan Tergugat, dan padahal kenyataannya bahwa Turut Tergugat IV membeli tanah dimaksud hanya melalui lelang, maka adalah patut dan benar menurut hukum bahwa gugatan Penggugat yang menyertakan Turut Tergugat IV dalam perkara *a quo* berkualifikasi hukum sebagai gugatan *error in persona*;

2. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*;



- 2.1. Bahwa tiap-tiap sertifikat yang telah diterbitkan adalah berdefinisi hukum sebagai produk sah negara tentang bukti penegasan hak atas kepemilikan tanah dari tiap subjek hukum atas bidang tanah yang dimilikinya dan karena itu berbobot sebagai produk yang berkepastian hukum;
- 2.2. Bahwa dengan demikian, nama pemilik yang tercantum dalam sertifikat beserta bidang tanah yang dimilikinya merupakan satu kesatuan identitas hukum yang bersifat khusus dan tertentu, demikian juga halnya penegasan hak kepemilikan atas tanah yang telah diberikan dan disematkan oleh Negara kepada Turut Tergugat IV atau masing-masing bidang tanah bersertifikat SHGB Nomor 863/Cimanggis dan SHGB Nomor 864/Cimanggis tercatat atas nama Turut Tergugat IV *cq* Joseph Marzuki;
- 2.3. Bahwa merujuk oleh sebab gugatan Penggugat *error in persona* sebagaimana telah Turut Tergugat IV kemukakan pada poin 1, dan merujuk poin 2.1 dan 2.2 tersebut di atas, maka gugatan Penggugat pun berakibat sebagai gugatan *error on objection*;

3. Gugatan Penggugat Kurang Dalil;

Bahwa oleh karena Turut Tergugat IV didudukkan oleh Penggugat sebagai pihak berperkara maka, mau tidak mau Turut Tergugat IV pun membaca, menyimak dan mempelajari klausul gugatan Penggugat dimana dalam posita poin 3 Penggugat menyatakan diri selaku Ahli Waris dari Almarhum Drs. Bustaman Isa, akan tetapi ternyata Penggugat tidak menjelaskan tentang bagaimanakah dasar dan landasan status hubungan waris Penggugat dengan Drs. Bustaman Isa ? Oleh sebab ternyata tidak dijelaskan oleh Penggugat maka menurut hukum berkualifikasi sebagai dalil yang tidak lengkap, dengan kata lain sebagai gugatan kurang dalil;

Eksepsi Turut Tergugat V:

1. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*;

- 1.1. Bahwa objek gugatan Penggugat adalah sebidang tanah kosong seluas 9.643 m² (sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan berlandaskan pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 150/Desa Cimanggis atas nama Drs. Bustaman Isa, dimana di dalam SHM Nomor 150 tersebut disebutkan bahwa asal persil adalah Konversi Tanah Adat Persil Nomor 60 DII;
- 1.2. Bahwa adapun didudukkannya Turut Tergugat V dalam perkara ini oleh Penggugat adalah sehubungan dengan kepemilikan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V atas bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 868/Desa Cimanggis dengan Gambar Situasi Nomor 8462/94 tercatat atas nama Inti N. Subagio (Turut Tergugat V);

- 1.3. Perlu Turut Tergugat V tegaskan bahwa Turut Tergugat V memperoleh tanah yang dimiliki Turut Tergugat V adalah melalui suatu perbuatan jual beli otentik oleh dan antara Turut Tergugat V selaku pembeli dengan PT Misoro Utama berkedudukan di Jakarta selaku penjual dengan objek jual beli berupa sebahagian dari total luas tanah milik PT Misoro Utama bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 471/Cimanggis sebagaimana Akta Jual Beli Akta Nomor 51/14/Bjg/1998 tanggal 3 Juni 1998 di hadapan Winnie Susanti Hadiprodjo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Bojonggede Kabupaten Bogor;
- 1.4. Bahwa dari sahnya perbuatan jual beli otentik *vide* poin 1.3 di atas, maka kemudian dilakukan pemecahan (*splitsing*) dan balik nama sertifikat menjadi SHGB Nomor 868/Desa Cimanggis tercatat atas nama Inti N. Subagio (Turut Tergugat V);
- 1.5. Jadi, dengan demikian kepemilikan tanah Turut Tergugat V yang coba diganggu gugat oleh Penggugat sesungguhnya dan senyatanya bersumber, berasal dan bersumber asal dari pemisahan tanah induk milik Penjual *vide* SHGB Nomor 471/Desa Cimanggis tercatat atas nama PT Misoro Utama;
- 1.6. Bahwa dalam SHGB Nomor 471/Desa Cimanggis tercatat atas nama PT Misoro Utama tersebut dinyatakan secara terang, tegas dan jelas bahwa asal persil SHGB milik PT Misoro Utama itu adalah Konversi Tanah Adat Persil Nomor 64 D II;
- 1.7. Bahwa dari fakta hukum yang Turut Tergugat V uraikan di atas yang pada intinya yaitu bahwa asal persil tanah Penggugat adalah Persil Nomor 60 D II sedangkan asal persil tanah milik Turut Tergugat V adalah Persil Nomor 64 D II, maka oleh hukum itu sendiri berdefinisi yaitu: letak objek tanah milik Penggugat adalah berbeda letak dengan tanah milik Turut Tergugat V, atau dengan kata lain yang lebih tegas bahwa objek tanah Penggugat adalah bukan dan tidak berada di lokasi tanah Turut Tergugat V;
- 1.8. Bahwa maka sedemikian menurut hukum adalah patut dan benar bahwa gugatan Penggugat dalam landasan objek tanah berkualifikasi sebagai gugatan *error in objecto*;

Halaman 21 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*;

Bahwa tiap-tiap sertifikat hak atas tanah mencantumkan identitas hukum yang bersifat khusus dan tertentu yaitu tentang nama pemilik tanah dan tentang letak bidang tanah yang dimiliki, termasuk asal persil perolehan *case in casu* tanah milik Turut Tergugat V adalah berasal dari Persil 64 DII. Merujuk bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah berkualifikasi hukum sebagai gugatan *error in objecto* maka otomatis pula menurut hukum berlaku keadaan yang *mutatis mutandis* yaitu bahwa gugatan Penggugat ini berkualifikasi hukum sebagai gugatan *error in persona*;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

- 1.1. Bahwa Turut Tergugat V membeli tanah yang semula milik PT Misori Utama *vide* SHGB Nomor 471/Cimanggis adalah melalui kuasanya yaitu PT Green Hill Garden *cq* Tergugat;
- 1.2. Bahwa hukum telah mengatur secara terang, tegas, dan jelas yaitu tidaklah dapat suatu pihak penerima/pemegang kuasa digugat dengan tanpa mengajukan gugatan terlebih dahulu terhadap pihak pemberi kuasa *case in casu* PT Misori Utama;
- 1.3. Bahwa merujuk kenyataan yaitu Pemilik adalah PT Misori Utama, merujuk bahwa Tergugat *cq* PT Green Hill Garden hanya berkedudukan sebagai penerima/pemegang kuasa, merujuk bahwa tidaklah dapat subjek hukum pihak ketiga hanya menggugat suatu pihak penerima/pemegang kuasa dengan tanpa menggugat terlebih dahulu pemberi kuasa, dan merujuk bahwa sangat nyatanya dalam gugatan Penggugat *a quo* tidak menggugat PT Misori Utama, maka adalah patut dan benar menurut hukum bahwa selain *error in objecto* dan *error in persona*, adalah juga gugatan Penggugat telah berkualifikasi hukum sebagai gugatan kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan putusan Nomor 114/Pdt.G/2013/PN Cbn., tanggal 28 Mei 2014, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.911.000,00 (satu juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 453/PDT/2014/PT Bdg., tanggal 29 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 18 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 453/Pdt/2014/PT Bdg. *juncto* Nomor 114/Pdt.G/2013/PN Cbn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat/Terbanding pada tanggal 23 April 2015;
2. Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 21 April 2015;
3. Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 23 April 2015;
4. Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 16 Juni 2015;
5. Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 24 April 2015;
6. Turut Tergugat V/Turut Terbanding V pada tanggal 11 Mei 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 6 Mei 2015;

Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 22 Mei 2015;

Turut Termohon Kasasi V/Turut Tergugat V/Turut Terbanding V mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 25 Mei 2015;

Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat III/Turut Terbanding III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 17 Juni 2015;

Halaman 23 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Sebagaimana isi surat gugatan dan alat bukti Penggugat tersebut P-1 sampai dengan P-13 yang telah disampaikan pada gugatan terdahulu, gugatan *a quo*, Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede (dahulu masuk Kecamatan Depok), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas 9.643 m² (sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis, sesuai dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 70 Tahun 1978, atas nama Drs. Bustamam Isa, dan telah sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1135 Tahun 2012 tanggal 10 Oktober 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat/BPN (Kantor Pertanahan) Kabupaten Bogor sebagaimana dalam jawabannya pada sidang perkara *a quo*, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 70 Tahun 1978 tersebut, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3011/Desa Cimanggis atas nama Drs. Bustamam Isa;
2. Bahwa hak atas tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi hasil dan peninggalan orang tuanya telah sah sesuai dengan Undang Undang Pokok Agraria Pasal 20 yang berbunyi "Hak Milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;
Yang juga telah didaftarkan pada tahun 1978 sesuai dengan Peraturan Pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 tentang Pendaftaran Tanah Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
3. Tanah milik Pemohon Kasasi (peninggalan orang tua) tersebut dikuasai oleh Tergugat/Termohon Kasasi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 471/Cimanggis seluas 225.975 m² (dua ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) tercatat atas nama PT Misori Utama yang kemudian dialihkan oleh Termohon Kasasi kepada Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi III sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1581

Halaman 24 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016

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)

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Cimanggis, Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi V SHGB Nomor 863/Desa Cimanggis dan Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi V SHBG Nomor 864, hal tersebut di atas sejalan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 70 yang menyebutkan bahwa sesuai keterangan saksi Kami, S yang pada pokoknya menerangkan pada tahun 1990 sampai tahun 1991 saksi ikut dalam pembebasan tanah yang terletak di Kampung Cimanggis, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, dimana yang membebaskan tanah adalah PT Misoro Utama PT Green Hill Garden tercatat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 471/Cimanggis seluas 225.975 m² (dua ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) tercatat atas nama PT Misoro Utama PT Green Hill Garden;

4. Bahwa atas penguasaan tanah milik Pemohon Kasasi secara tanpa hak tersebut, Pemohon Kasasi kemudian mendaftarkan perkara perbuatan melawan hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan tujuan untuk mencari keadilan sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundangan-undangan yakni Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman telah diatur dalam:

Pasal 4 ayat (1) "Peradilan dilakukan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

Pasal 5 ayat (1) "Pengadilan mengadili menurut hukum dengan dengan tidak membedakan orang";

Pasal 5 ayat (2) "Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi sebagai hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan;

5. Bahwa atas dasar peraturan perundangan tersebut Pemohon Kasasi memohon kepada Pengadilan agar perkara tanah *a quo* diperiksa secara teliti, benar dan adil oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
6. Bahwa ternyata Majelis Hakim *Judex Facti* tidak memeriksa perkara *a quo* dengan benar, tidak cermat, jauh dari rasa keadilan sebagaimana tersebut di dalam pertimbangan hukumnya;
7. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim hanya mengacu kepada "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) *juncto* Pasal 36 *juncto* Pasal 42 ayat (1), dan putusan Mahkamah Agung Nomor 695 K/Sip/1973, Putusan Mahkamah Agung Nomor 329 K/Sip/1957; Berdasarkan acuan peraturan pemerintah tersebut, selanjutnya *Judex Facti* membuat pertimbangan hukum yang salah bahwa penguasaan PT Misoro Utama/Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi III, IV, V, atas

Halaman 25 dari 31 hal. Put. Nomor 859 K/Pdt/2016

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)



tanah objek sengketa pada dasarnya juga didasarkan adanya akta otentik sertifikat tanah yang sudah dikuasai oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V kurang lebih 17 Tahun sejak penerbitan sertifikat Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi III sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Desa Cimanggis, Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi IV SHGB Nomor 863/Desa Cimanggis dan Turut Tergugat /Turut Termohon Kasasi V SHBG Nomor 864, dan untuk PT Misor Utama/Green Hill Gardeni sudah 20 Tahun sejak penerbitan sertifikat;

Lebih lanjut *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya terbukti tidak objektif, hanya mempertimbangkan hak kepemilikan Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi III, IV, V saja untuk kemenangan salah satu pihak, dengan menyimpulkan “bahwa Para Penggugat/Pemohon Kasasi baru menuntut Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi III, IV dan V setelah 16 tahun terhitung dari berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dan baru digugat Tahun 2013 yaitu 16 tahun baru dituntut dan akibatnya kedaluarsa;

8. Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut, sangatlah patut dinyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tidak memeriksa perkara secara utuh materi persoalan hukumnya atas tanah sengketa yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi;
9. Majelis Hakim ternyata tidak mempertimbangkan hak kepemilikan tanah milik Pemohon Kasasi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis, sesuai dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 70 Tahun 1978, atas nama Drs. Bustamam ISA, dan telah sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1135 Tahun 2012 tanggal 10 Oktober 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V BPN (Kantor Pertanahan);

Kabupaten Bogor bahwa SHM Nomor 150/Desa Cimanggis dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 70 Tahun 1978 tersebut, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3011/Desa Cimanggis atas nama Drs. Bustamam Isa;

Fakta tersebut membuktikan bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik Pemohon Kasasi tersebut pada tahun 1978 sampai dengan diajukannya gugatan perkara *a quo* Tahun 2013, sudah berkisar kurun waktu 35 tahun telah dimiliki oleh Pemohon Kasasi;

Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pemohon Kasasi tahun 1978 terbukti lebih awal atau lebih dahulu dari pada sertifikat miliknya PT Green Hill Garden,



PT Misor Utama/Termohon Kasasi, maupun sertifikat miliknya Turut Termohon Kasasi III, IV dan V, yang terbitnya pada tahun 1990 an. Atau diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi belakangan setelah sertifikat milik Pemohon Kasasi terbit selama lebih kurang 13 Tahun;

10. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pemohon Kasasi yang lebih tua atau lebih dahulu dengan perbedaan waktu yang sangat panjang berkisar 13 tahun tersebut di atas, oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klas III Cibinong maupun Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak dipertimbangkannya;

Mencermati pertimbangan hukum *Judex Facti* yang memenangkan Termohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi III, IV dan V sebagaimana telah diuraikan di atas sangat bertentangan pula dengan Perundang-undangan maupun peraturan pemerintah yang tersebut di bawah ini yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

“Pasal 31 ayat (1) berbunyi”

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);

“Pasal 32 ayat (1) berbunyi”

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Bahwa Peraturan Pemerintah tersebut membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Cimanggis dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 70 Tahun 1978 tersebut, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3011/Desa Cimanggis atas nama Drs. Bustamam Isa, sebagai pemilik sah yang penerbitannya dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi I/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah sesuai dengan undang-undang;

2. Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 7 “disebutkan dengan jelas” untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Bahwa penguasaan tanah tanpa ganti rugi oleh Termohon Kasasi maupun oleh Turut Termohon Kasasi III, IV, V atas tanah milik Pemohon Kasasi sangat jelas bertentangan dengan ketentuan hukum;



3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* hanya mempertimbangkan kepada hal-hal yang menguntungkan Pihak Termohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi III, IV, V sebagaimana mengacu kepada “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) *juncto* Pasal 36 *juncto* Pasal 42 ayat (1), dan putusan Mahkamah Agung Nomor 695K/Sip/1973, Putusan Mahkamah Agung Nomor 329 K/Sip/1957, adalah sangat bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 31 (1) dan Pasal 32 ayat (1) vide angka Nomor 1. Di atas juga telah bertentangan dengan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 7 dan Pasa120 vide angka Nomor 2 tersebut di atas;
4. Bahwa penerapan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas I.B Cibinong maupun Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus Perkara *a quo* selain bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 31 (1) dan Pasal 32 ayat (1), juga telah bertentangan dengan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 7 dan Pasal 20 , penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* telah bertentangan dengan Undang Undang R.I Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun1985 tentang Mahkamah Agung Pasal 30 ayat (1) yang berbunyi “Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;Bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, ternyata tidak menjalankan fungsinya sebagai hakim dengan benar hal ini terbukti *Judex Facti* tidak menggali alat bukti Pemohon Kasasi berupa berupa P-I sampai P-13;
5. Bahwa penerapan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas I.B Cibinong maupun Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara *a quo* selain bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 31 (1) dan Pasal 32 ayat (1), juga telah bertentangan dengan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 7 dan Pasal 20, Penerapan Hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* telah bertentangan dengan UURI Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana termaktub dalam Pasal 28 “yang berbunyi” Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;



6. Bahwa penerapan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas 1B Cibinong maupun Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara *a quo* selain bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 31 ayat (1) dan Pasa132 ayat (1), juga telah bertentangan dengan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 7 dan Pasal 20, serta lebih lanjut penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* telah bertentangan dengan Undang Undang R.I. Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kehakiman Kehakiman yang di dalam Pasal 32 Undang Undang R.I Nomor 4 tersebut berbunyi “Hakim harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur adil professional”;

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, karena telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusannya tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris telah melalaikan kewajiban hukumnya dengan tidak segera melakukan pendaftaran hak atas tanah terhadap tanah objek sengketa meskipun Pewaris telah meninggal dunia tahun 1978;
- Bahwa selama tenggang waktu 5 tahun sejak diterbitkan hak atas tanah atas nama PT Misoro Utama, Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada masing-masing pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa dengan adanya sikap Para Penggugat yang demikian, maka Para Penggugat tidak patut mendapat perlindungan hukum oleh karena sikapnya bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) *juncto* Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat III, IV, V dan PT Misoro Utama patut mendapatkan perlindungan hukum, karena penguasaannya/ kepemilikannya sesuai prosedur hukum yang berlaku yaitu sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SRI MUNARSIH ISA, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SRI MUNARSIH ISA dan 2. NILAM SARI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Kasasi pada hari Senin, tanggal 20 Juni 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Didik Tri Sulistya, S.H., Panitera Pengganti, dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H.,

Biaya-biaya kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003