



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SITI HASNAH**, bertempat tinggal di Jalan Pamikul I Nomor 48 RT. 2/RW. 6 Perumnas Bantarjati Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;
Pemohon Kasasi I semula Penggugat I/Terbanding I;
2. **ANNIE SARWANY**, bertempat tinggal di Jalan Puspa Langka Blok W VIII/21 RT. 3/RW. 9, Kedung Waringin, Kota Bogor;
Pemohon Kasasi II semula Penggugat II/Terbanding II;
dalam hal ini masing-masing memberi kuasa kepada Aum Muharam, S.H., advokat yang beralamat di Jalan Pendawa Raya Blok A II/7, Ruko Perumahan Indraprasta, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2017;

L a w a n

WALIKOTA BOGOR, sebagai Pejabat Kepala Pemerintahan Daerah Tingkat II Kota Bogor, berkedudukan di Jalan Ir. H. Djuanda Nomor 10, Kota Bogor, dalam hal ini member kuasa kepada N. Hasbhy Munnawar, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Pegawai Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bogor, beralamat di Jalan Ir. H. Djuanda Nomor 10, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2016;
Termohon Kasasi I semula Tergugat/Pembanding;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA BOGOR, bertindak karena jabatannya mewakili Kantor Pertanahan Nasional Kota Bogor, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 41, Kota Bogor;
Turut Termohon Kasasi semula Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum pemberian hak guna bangunan kepada Peggugat atas sebidang tanah seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh sembilan meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Ciparigi Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, berbatasan dan/atau masuk dalam area wilayah Perumahan Ciparigi Indah, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2635 atas nama Peggugat dengan batas-batas sesuai dalam Surat Ukur Nomor 19/Ciparigi/2014 tanggal 4 Maret 2014 adalah sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan perumahan;

Sebelah selatan : Tanah kosong/Jalan;

Sebelah barat : Selokan;

Sebelah timur : Jalan;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum segala dokumen atau surat-surat keputusan, termasuk Surat Keputusan (SK) Gub. KDH Tk I Jabar Nomor 593.82/Sk-249.5/AGRDA/223-87 tanggal 10 Februari 1987 tentang Gambar Peta *Site Plan*, yang menyatakan sebagai lahan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas social (fasos) Tergugat atas sebidang tanah seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Kelurahan Ciparigi, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, yang berbatasan dan atau/masuk dalam area wilayah Perumahan Ciparigi Indah;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum kepemilikan dan penguasaan sebagai lahan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial atas sebidang tanah seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Kelurahan Ciparigi, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor yang berbatasan dan/atau masuk dalam area wilayah Perumahan Ciparigi Indah oleh Tergugat sebagaimana Surat Keputusan (SK) Gub. KDH Tk I Jabar Nomor 593.82/Sk-249.5/AGRDA/223-87 tanggal 10 Februari 1987 tentang Gambar Peta *Site Plan*;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 138 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



putusan untuk membongkar bangunan diatasnya, menyerahkan, dan mengembalikan

Sebelah utara : Jalan perumahan;
Sebelah selatan : Tanah kosong/Jalan;
Sebelah barat : Selokan;
Sebelah timur : Jalan;

8. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp4.133.040.000,00 (empat milyar seratus tiga puluh tiga juta empat puluh ribu rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
 9. Menghukum Tergugat secara tunai dan seketika membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, atas kelalaian dan keterlambatannya menjalankan isi putusan;
 10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, *verzet*, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);;
 11. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
 12. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau,
- Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

- A. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
- B. Gugatan Penggugat kurang pihak;
- C. Gugatan Penggugat lewat waktu;

Dalam Pokok Perkara:

- Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 138 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan menyatakan sah dan berkekuatan hukum pemberian hak guna bangunan kepada Penggugat atas sebagian tanah seluas tanah seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh sembilan meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Ciparigi Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, berdasarkan dan/atau masuk dalam area wilayah Perumahan Ciparigi Indah, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2635 atas nama Penggugat dengan batas-batas sesuai dalam Surat Ukur Nomor 19/Ciparigi/2014 tanggal 4 Maret 2014 adalah sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan perumahan;
Sebelah selatan : Tanah kosong/Jalan;
Sebelah barat : Selokan;
Sebelah timur : Jalan;

4. Menyatakan tidak sah dan berkekuatan hukum segala dokumen atau surat-surat keputusan, termasuk Surat Keputusan (SK) Gub. KDH Tk I Jabar Nomor 593.82/Sk-249.5/AGRDA/223-87 tanggal 10 Februari 1987 tentang Gambar Peta *Site Plan*, yang menyatakan sebagai lahan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas social (fasos) Tergugat atas sebidang tanah seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Kelurahan Ciparigi, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, yang berbatasan dan atau/masuk dalam area wilayah Perumahan Ciparigi Indah;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum kepemilikan dan penguasaan sebagai lahan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial atas sebidang tanah seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Kelurahan Ciparigi, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor yang berbatasan dan/atau masuk dalam area wilayah Perumahan Ciparigi Indah oleh Tergugat sebagaimana Surat Keputusan (SK) Gub. KDH Tk I Jabar Nomor 593.82/Sk-249.5/AGRDA/223-87 tanggal 10 Februari 1987 tentang Gambar Peta *Site Plan*;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk membongkar bangunan di atasnya, menyerahkan, dan mengembalikan dalam keadaan kosong kepada Penggugat jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara yaitu sebidang tanah seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Kelurahan Ciparigi Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, berbatasan dan/atau masuk dalam area wilayah Perumahan Ciparigi Indah, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2635 atas nama Penggugat dengan batas-batas sesuai dalam Surat Ukur Nomor 19/Ciparigi/2014 tanggal 4 Maret 2014 adalah sebagai berikut:
Sebelah utara : Jalan perumahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Sebelumnya, putusan tersebut telah dibatalkan;

Sebelah timur : Jalan;

7. Menghukum Tergugat secara tunai dan seketika membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, atas kelalaian dan keterlambatannya menjalankan isi putusan;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp5.046.000,00 (lima juta empat puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dibatalkan dengan putusan Nomor 182/PDT/2017/PT.BDG tanggal 8 Juni 2017 yang amarnya sebagai berikut;

Mengadili

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 16 November 2016 Nomor 169/Pdt.G/2015/PN. Bgr yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan mengadili sendiri

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Agustus 2017 kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 182/PDT/2017/PT.BDG Jo Nomor 169/Pdt.G/2015/PN.Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 September 2017;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 138 K/Pdt/2018 tanggal 12 September 2018 mengukuhkan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon

Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat asal;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 8 Juni 2017 Nomor 182/PDT/2017/PT.BDG;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 16 November 2016 Nomor 169/Pdt.G/2015.PN.Bgr;

Dengan mengadili sendiri:

- Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat Asal untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 2 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 12 September 2017, kontra memori kasasi tanggal 2 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Barat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Bogor dengan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata objek sengketa berupa lahan yang peruntukannya merupakan bagian fasilitas sosial dan umum (fasos dan fasum) Perumahan Ciparigi Indah yang berasal dari Pengembang PT. Anugrah Jaya Agung yang saat ini dikelola oleh Tergugat, sebaliknya Para Penggugat memperoleh objek sengketa dari PT. Anugrah Jaya Agung berdasarkan jual beli, untuk itu untuk itu pihak dari mana objek sengketa diperoleh Para Penggugat dalam hal ini PT. Anugrah Jaya Agung wajib ditarik sebagai pihak, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi SITI HASNAH 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;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 138 K/Pdt/2018

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

Menyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 138/K/Pdt/2018 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **SITI HASNAH**, 2. **ANNIE SARWANY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I semula Penggugat I/Terbanding I, Pemohon Kasasi II semula Penggugat II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 13 Februari 2018 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Afrizal, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 138 K/Pdt/2018

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.... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 1988031 001