



PUTUSAN

Nomor 4125 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. 1. **RUBY INDRA HIKMAWAN**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok A/2, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.004/RW.009, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan;
2. **IKSANI**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok C/5, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan dan beralamat sesuai KTP di Taman Sari Puri Bali Blok B3/01, RT/RW.004/011, Kelurahan Curug, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok;
3. **RANDI RAMADHANI BENITO**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok A/5, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Pamulang Permai I Blok AX33/20 RT/RW.007/012 Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan;
4. **CINDY CLAUDYA CYNTHIA**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok A/6, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Pamulang Permai I Blok AX33/20 RT/RW.007/012 Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan;
5. **MUFTI WIDIANTO**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok A/7, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Rangau RT/RW.002/008 Kelurahan Pematang Pudu, Kecamatan Mantau, Kabupaten Bengkalis;

6. **VINCENTIUS HERMAWAN**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok A/8, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Sukamaju Nomor 197 RT/RW.004/002 Kelurahan Cigugur Tengah, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi;
7. **DJONG JONIUS**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok A/9, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Ruko Harapan Indah Blok EA/24 RT/RW.014/017 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi;
8. **MUHAMMAD DAREN MEISA**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok B/5, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Komplek Polri Blok O/12 RT/RW.001/003 Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
9. **DHANU PURWANTO**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok B/8, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Perum Griya Karang Asri II Blok D2 RT/RW.005/004 Kelurahan Karang Tengah Kecamatan Cibadak Sukabumi;
10. **ARNI PRABAWATI**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok B/9, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Wiyung Indah 10 Blok M-8 RT/RW.001/006 Kelurahan Jajartunggal,

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



Kecamatan Wiyung, kota Surabaya;

- 11. YOANITA MERLY**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok B/10, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Swadaya II Nomor 23 RT/RW.005/004 Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
- 12. VINCENTIUS KIKO DARPIETO ABIK**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok C/9, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di, Apartemen Permata Eksekutif Lantai 10J RT/RW.001/006 Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 13. NOFRIZAN**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok D/1, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Cendana Residence Blok G-9/11 RT/RW.003/023 Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan;
- 14. SYAMSUL BAHRI**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok D/2, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Prima Harapan Regency Blok I 6 Nomor 37 Kelurahan Harapan Baru Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi;
- 15. DEDDY FERALDY**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok D/7, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Perum Dhaya Pesona Blok B1/10 RT/RW 004/003 Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



16. HILDA TURAIZA, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok D/15, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di, Komplek Sekneg RI Blok E VIII/27 RT/RW.016/003, Kelurahan Panunggangan Utara, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;

17. DJONI DJUHANA, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok E/5, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Jelita IV Nomor 9 RT/RW.010/010 Kelurahan Rawamangun Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur;

18. MARIA MELANIA TRI KARTIKA, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok E/7, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Telaga Golf Blok GX/9 RT/RW.008/008 Kelurahan Sawangan Kecamatan Sawangan, Kota Depok;

II. PT GRAHA SUKSES MEGAH, berkedudukan di Tangerang City Bussiness Park Blok E-15, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1, Cikokol, Tangerang Kota, 15117, diwakili oleh Norman Eka Saputra selaku Direktur Utama;

III. 1. NYONYA MASTIDJAH BINTI MUSLIM, bertempat tinggal di Desa Ciater, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

2. TUAN MUDJTAHIDIN, bertempat tinggal di Desa Ciater, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

3. NYONYA MASENAH BINTI MUSLIM, bertempat tinggal di Desa Ciater, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

4. NYONYA MARSENI BINTI MUSLIM, bertempat tinggal di

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



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

Desa Ciater, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan,
Provinsi Banten;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulfan
Syaiful Bahri, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Urea III
Blok Nomor 9, Kavling Pupuk Kujang, Beji Timur, Kota
Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 27 Januari 2021;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

RICO PATTIASINA bertempat tinggal di Komplek DPR RI
Nomor 48, RT.003 RW.013, Kelurahan Palmerah, Kecamatan
Palmerah, Jakarta Barat, bertindak berdasarkan surat kuasa
tanggal 18 Juli 2017 bertindak untuk diri sendiri dan atas nama:

1. **RINA PATTIASINA**, bertempat tinggal di Jalan Anggrek
Rosliana VII Nomor 16-17, RT.012 RW.006, Kelurahan
Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
2. **DINA PATTIASINA**, bertempat tinggal di Komplek DPR RI
Nomor 48, RT.003 RW.013, Kelurahan Palmerah,
Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
3. **STEPHANY FEBRIA PATTIASINA**, bertempat tinggal di
Komplek DPR RI Nomor 48, RT.003 RW.013, Kelurahan
Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi;

Dan

1. **PARA AHLI WARIS TUAN SAYUTI BIN MUSLIM**,
bertempat tinggal di Jalan Masjid RT.034/03, Desa Ciater,
Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi
Banten;
2. **TUAN ANDAH YULIANTON**, bertempat tinggal di Jalan
Delman Raya Nomor 32 RT.04/11 Kelurahan Kebayoran
Lama, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
3. **TUAN GOGOR NOVLANTORO**, bertempat tinggal di Jalan

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



Delman Elok RT.04/11 Kelurahan Kebayoran Lama,
Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

4. **NYONYA JUNSARI HESRI RESPATIRINI**, bertempat tinggal di Blok A 445/7 Kavling 648 RT.004/11 Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan;
5. **TUAN Drs. NAEK SOEPOENAH**, bertempat tinggal di Blok A 45/Kavling 618 RT.004/11 Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan;
6. **TUAN Ir. DJAMHURI BIN YASIN**, bertempat tinggal di BSD Blok H 2/21 Sektor I-1 RT. 03/01 Banten Kecamatan Serpong, Tangerang;
7. **NYONYA AGNES H. HUTASOIT**, bertempat tinggal di Jalan Ciater Permai Raya Blok AS/8, sebelah Bumi Biru Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan;
8. **SEBAGIAN DARI PARA PEMBELI RUMAH DAN TANAH DI PERUMAHAN BUMI BIRU TERRACES, YAITU:**
 - 1) **H. ANWAR MUJAHID ADHY**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok A/1, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Palem Indah Nomor 36 RT/RW.001/007 Kelurahan Sawah Baru Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan;
 - 2) **MOCHAMMAD CHAERUL, Drs.**, bertempat tinggal di Plaza 68 Residence Kamar Suite 3, Jalan Karet Pedurenan Nomor 66-65, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan;
 - 3) **STEPHEN MARVELUS**, bertempat tinggal di Ruko GSA Unit B 08 bk. Podomoro City Central Park Mall Area, Tanjung Duren, Kota Jakarta Barat;
 - 4) **LULU INDAH LESTARI**, bertempat tinggal di Komplek

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



Bukit Dago Cluster Pasadena Blok F5 Nomor 3,
Kelurahan Rawa Kalong, Gunung Sindur, Kota Bogor

- 5) **RENOLD YULIANTO RESUBUN**, bertempat tinggal di
The Icon, Cluster Western Cosmo, Blok D2 Nomor 8,
BSD, Kota Tangerang Selatan;
- 6) **ANDRI FRIDIANTO**, bertempat tinggal di Cluster Bumi
Biru Terraces Blok B/11, Perum. Ciater Permai, Jalan
Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong,
Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan
Langsat 196 B. Komperta RT/RW.001/006 Kelurahan
Muntang, Kecamatan Prabumulih Barat, Kota
Prabumulih;
- 7) **FETTY RETNOFATI SENJAYA**, bertempat tinggal di
Cluster Bumi Biru Terraces Blok C/1, Perum. Ciater
Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater,
Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di
Jalan Pancoran Barat IV/3 RT/RW.003/006 Kelurahan
Pancoran, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
- 8) **ANNE HANDARINI**, bertempat tinggal di Jalan Bambu
II RT/RW.008/006 Kelurahan Srengseng, Kecamatan
Kembangan, Jakarta Barat;
- 9) **SANDRA SN**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru
Terraces Blok C/7, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater
Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang
Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Jati II Nomor 10
RT/RW.004/012 Kelurahan Cibodas Baru Kecamatan
Cibodas, Kota Tangerang;
- 10) **SYLVIA YUSIM**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru
Terraces Blok C/8, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater
Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang
Selatan, dan beralamat KTP di Komp. Premier Mansion
Blok H/15 RT/RW.006/016 Kelurahan Pejagalan,

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

- 11) WININDYA ANGESTI**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok C/10, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Tmn Ayu Nomor 635 Lippo Karawaci RT/RW.001/009 Kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, kota Tangerang;
- 12) ARRY SETYO UTOMO**, bertempat tinggal di Jalan H. Siun RT/RW.001/005 Kelurahan Ceger Kecamatan Cipayang, Jakarta Timur;
- 13) LINA**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok D/3, Perum. Ciater Permai Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Cililitan Besar RT/RW.001/003 Kelurahan Cililitan Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
- 14) EGGAR DUARA PRABHOWO**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok D/5, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Riung Wargi Nomor 26 RT/RW.007/009 Kelurahan Cisaranteun Kidul, Kecamatan Gedebage, Kota Bandung;
- 15) J. THOMAS SATRIO UTOMO**, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru Terraces Blok D/6, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Kaparinyo P Nomor 27 RT/RW.001/008 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara;
- 16) YOUKE TRI LESTARI**, bertempat tinggal di Apt. Puri

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



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

Casablanca Unit B.06/07 RT/RW.004/012, Kelurahan
Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;

17) Drg. AJENG TITO INDAH RIANI, bertempat tinggal di
Apt. Hamptons Park Tower C2/6K Jalan Terogong
Raya/18 RT/RW.010/010 Kelurahan Cilandak
Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

18) AGUS PURNOMO, bertempat tinggal di Gayam
RT/RW.009/002 Kelurahan Temuwangi Kecamatan
Pedan, Kabupaten Klaten;

19) HENRY FAIZAL T RACHMANTO, bertempat tinggal di
Cluster Bumi Biru Terraces Blok E/1, Perum. Ciater
Permai, Jalan Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater,
Serpong, Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di
Jalan Swadaya Nomor B 20 Komp DDn I
RT/RW.003/004 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan
Cilandak Jakarta Selatan;

20) TRI RAHAYU, bertempat tinggal di Cluster Bumi Biru
Terraces Blok E/3, Perum. Ciater Permai, Jalan Ciater
Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong, Tangerang
Selatan, dan beralamat KTP di Komp. Citra Villa Blok
21/C-10 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Pamulang,
Kota Tangerang Selatan;

21) FAJAR SOELISTYAWAN, bertempat tinggal di Jalan
Mampang Prapatan XI RT/RW.007/001 Kelurahan Tegal
Parang, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan;

22) DWI MAHANANI, bertempat tinggal di Cluster Bumi
Biru Terraces Blok E/8, Perum. Ciater Permai, Jalan
Ciater Raya, RT.002/RW.004, Ciater, Serpong,
Tangerang Selatan, dan beralamat KTP di Jalan Kantil
Blok Kalianyar RT.002/001 Kelurahan Karang Mulya,
Kecamatan Plumbon, Kabupaten Cirebon;

Para Turut Termohon Kasasi;

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Provisi

- Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk menghentikan proses pelaksanaan eksekusi perkara Peninjauan Kembali Nomor 406 PK/Pdt/2015 tertanggal 13 Januari 2016 *juncto* Nomor 787 K/Pdt/2008 tertanggal 23 April 2010 *juncto* Nomor 105/PDT/2006/PT BTN, tertanggal 26 Desember 2006 *juncto* Nomor 209/Pdt.G/2005/PN Tng, tertanggal 12 Juni 2006 terhadap Perumahan Bumi Biru Terraces yang semula tercatat sebagai Hak Guna Bangunan Nomor 04646 Ciater, atau setidaknya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang menunda pelaksanaan eksekusi putusan Peninjauan Kembali Nomor 406 PK/Pdt/2015 tertanggal 13 Januari 2016 *juncto* Nomor 787 K/Pdt/2008 tertanggal 23 April 2010 *juncto* Nomor 105/PDT/2006/PT BTN, tertanggal 26 Desember 2006 *juncto* Nomor 209/Pdt.G/2005/PN Tng, tertanggal 12 Juni 2006 sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Para Pelawan I 1 sampai dengan 18, Pelawan II dan Para Pelawan III 1 sampai dengan 4 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Pelawan I 1 sampai dengan 18, Pelawan II dan Para Pelawan III 1 sampai dengan 4 adalah Para Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan bahwa pemohon eksekusi atas nama Rico Pattiasina, Rina Pattiasina, Dina Pattiasina dan Stephany Febria Pattiasina terhadap isi putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 406 PK/Pdt/2015 tertanggal 13 Januari 2016 *juncto* Nomor 787 K/Pdt/2008 tertanggal 23 April 2010 *juncto* Nomor 105/PDT/2006/PT BTN, tertanggal

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022

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)



26 Desember 2006 *juncto* Nomor 209/Pdt.G/2005/PN Tng, tertanggal 12 Juni 2006 adalah tidak mempunyai *legal standing* karena Rico Pattiasina, Rina Pattiasina, Dina Pattiasina dan Stephany Febria Pattiasina tidak pernah menjadi pihak dalam perkara tersebut;

4. Menyatakan bahwa Para Pelawan III 1 sampai dengan 4 adalah penjual yang beritikad baik atas tanah bekas milik adat C Nomor 636 Persil Nomor 23 D SPPT Nomor 0986.0 seluas $\pm 7.530 \text{ m}^2$ (tujuh ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik Perumahan Citra Permai;

Sebelah Selatan : Tanah milik Serpong Estate;

Sebelah Timur : Tanah milik Pila Selecta;

Sebelah Barat : Tanah milik Perumahan Ciater Permai;

yang telah ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 04646 atas nama PT Graha Sukses Megah (Pelawan II) yang harus dilindungi oleh hukum;

5. Menyatakan bahwa Para Pelawan I 1 sampai dengan 18 dan Para Turut Terlawan VIII 1 sampai dengan 22 adalah pembeli yang beritikad baik atas unit-unit rumah dan tanah di perumahan Bumi Biru Terraces yang berasal dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor 04646 sebagai hasil peningkatan dari tanah bekas milik adat C Nomor 636 Persil Nomor 23 D SPPT Nomor 0986.0 yang harus dilindungi oleh hukum;

6. Menyatakan bahwa tanah bekas milik adat C Nomor 636 Persil Nomor 23 D SPPT Nomor 0986.0 seluas $\pm 7.530 \text{ m}^2$ terletak di Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik Perumahan Citra Permai;

Sebelah Selatan : Tanah milik Serpong Estate;

Sebelah Timur : Tanah milik Pila Selecta;

Sebelah Barat : Tanah milik Perumahan Ciater Permai;

yang telah ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 04646 atas



nama PT Graha Sukses Megah (Pelawan II) yang sekarang di atasnya telah berdiri perumahan Bumi Biru Terraces yang telah dibeli oleh Para Pelawan I 1 sampai dengan 18 dan Para Turut Terlawan VIII 1 sampai dengan 22 adalah bukan objek sengketa dalam perkara Peninjauan Kembali Nomor 406 PK/Pdt/2015 tertanggal 13 Januari 2016 *juncto* Nomor 787 K/Pdt/2008 tertanggal 23 April 2010 *juncto* Nomor 105/PDT/2006/PT BTN, tertanggal 26 Desember 2006 *juncto* Nomor 209/Pdt.G/2005/PN TNG, tertanggal 12 Juni 2006;

7. Menyatakan bahwa putusan Peninjauan Kembali Nomor 406 PK/Pdt/2015 tertanggal 13 Januari 2016 *juncto* Nomor 787 K/Pdt/2008 tertanggal 23 April 2010 *juncto* Nomor 105/PDT/2006/PT BTN, tertanggal 26 Desember 2006 *juncto* Nomor 209/Pdt.G/2005/PN TNG, tertanggal 12 Juni 2006 tidak dapat dieksekusi terhadap tanah bekas milik adat C Nomor 636 Persil Nomor 23 D SPPT Nomor 0986.0 seluas $\pm 7.530 \text{ m}^2$ (tujuh ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik Perumahan Citra Permai;

Sebelah Selatan : Tanah milik Serpong Estate;

Sebelah Timur : Tanah milik Pila Selecta;

Sebelah Barat : Tanah milik Perumahan Ciater Permai;

yang telah ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 04646 atas nama PT. Graha Sukses Megah (Pelawan II) yang sekarang di atasnya telah berdiri perumahan Bumi Biru Terraces yang telah dibeli oleh Para Pelawan I 1 sampai dengan 18 dan Para Turut Terlawan VIII 1 sampai dengan 22;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Subsida

ex aequo et bono (dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Para Pelawan tidak memiliki kualitas dalam mengajukan perlawanan;
2. Gugatan perlawanan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 669/Pdt.Plw/2019/PN Tng, tanggal 2 Maret 2020 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak Provisi Para Pelawan Pelawan I 1 sampai dengan 18, Pelawan II dan Pelawan III 1 sampai dengan 4 untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Para Pelawan adalah bukan Pelawan yang baik;
2. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp10.016.000,00 (sepuluh juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten Nomor 116/PDT/2020/PT BTN, tanggal 10 November 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Para Pembanding pada tanggal 14 Januari 2021, kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Januari 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 669/Pdt.Plw/2019/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Februari 2021;

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022

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

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 17 Februari 2021, namun Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Februari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/Pelawan I, Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Pelawan II, Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding III/Pelawan III;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Nomor 116/PDT/2020/PT BTN, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 669/Pdt.Plw/2019/PN Tng;

Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik;
3. Membatalkan dan menghentikan pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 209/Pdt.G/2005/PN Tng, *juncto* Nomor 105/PDT/2006/PT BTN, *juncto* Nomor 787 K/PDT/2008, *juncto* Nomor 406 PK/PDT/2015;
4. Menyatakan semua dokumen bukti kepemilikan hak Para Pelawan adalah sah dan mengikat secara hukum dengan pasti;
5. Menghukum Terlawan untuk membayar ongkos perkara di semua tingkat peradilan;

Atau: Apabila judex juris berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022

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)



Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 8 Februari 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa ternyata Para Pelawan III (1 sampai dengan 4) telah melepaskan haknya kepada Terlawan atas sebidang tanah bekas hak milik adat, yang terletak di Desa Ciater, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang seluas $\pm 16.990 \text{ m}^2$ (enam belas ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), seperti ternyata dalam Buku Penetapan Huruf C, Nomor 541, Persil Nomor 24 DI Nomor Desa DI dan sesuai dengan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor 1/153447 terdaftar atas nama Muslim seperti yang telah disebutkan dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 145 tersebut, oleh karena itu sudah tepat putusan *Judex Facti* yang menolak perlawanan Para Pelawan;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **1. RUBY INDRA HIKMAWAN, 2. IKSANI, 3. RANDI RAMADHANI BENITO, 4. CINDY CLAUDYA CYNTHIA, 5. MUFTI WIDIANTO, 6. VINCENTIUS HERMAWAN, 7. DJONG JONIUS, 8. MUHAMMAD DAREN MEISA, 9. DHANU PURWANTO, 10. ARNI PRABAWATI, 11. YOANITA MERLY, 12. VINCENTIUS KIKO DARPIETO ABIK, 13. NOFRIZAN, 14. SYAMSUL BAHRI, 15. DEDDY FERALDY, 16. HILDA TURAIZA, 17. DJONI DJUHANA, 18. MARIA MELANIA TRI KARTIKA, II: PT GRAHA SUKSES MEGAH, III: 1. NYONYA MASTIDJAH BINTI MUSLIM, 2. TUAN MUDJTAHIDIN 3. NYONYA MASENAH BINTI MUSLIM, 4. NYONYA MARSENI BINTI MUSLIM**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 8 Desember 2022 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.,

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022



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

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

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/.

Ttd/.

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

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

Ttd/.

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

Panitera Pengganti,

Ttd/.

Biaya Kasasi:

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

1. Meterai Rp 10.000,00
2. Redaksi Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi Rp 480.000,00 +
Jumlah Rp 500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 4125 K/Pdt/2022