



PUTUSAN
Nomor 1444 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk, berkedudukan di The Bellagio Residence, Jalan Kawasan Mega Kuningan Barat Kav E4 Nomor 3, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh L. Melani Lowas B. Rimba selaku Direktur Utama PT Megapolitan Developments, Tbk, memberi kuasa kepada Ag. Agus Setyo Purwoko, S.H. dan kawan, Para Advokat beralamat di Komplek Rukan Permata Senayan Blok E Nomor 37, Jalan Tentara Pelajar Raya Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2016;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

- I. 1. **Tn. ZAENAL**, bertempat tinggal di Blok Kramat, RT 01/RW 05, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok;
2. **Ny. MISA H TOMPEL**, bertempat tinggal di Jalan Limo Raya, Kampung Kramat, RT 02/RW 005, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok;
3. **Tn. ZAENUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Sasak, RT 01/RW 06, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok;
4. **Ny. ITI NURBAITI**, bertempat tinggal di Jalan Limo Raya, RT 02/RW 05, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok;
5. **Tn. WANDI**, bertempat tinggal di Jalan Limo Raya, Kampung Kramat, RT 02/RW 05, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok;
6. **Tn. HERMAN**, bertempat tinggal di Jalan Limo Raya, Kampung Kramat, RT 02/RW 05, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok;

Halaman 1 dari 9 hal.Put. Nomor 1444 K/Pdt/2019



II. Tn. YAKOBUS TULAM, STh., bertempat tinggal di Jalan Kuta
II, Blok D-3/5, RT 01/RW 12, Kelurahan Limo, Kecamatan
Limo, Kota Depok;

Para Termohon Kasasi;

D a n

NOTARIS SULASTUTI, S.H., berkantor di Jalan Raya Kukusan
Nomor 134, Beji, Kota Depok;
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan Penggugat adalah pemegang hak atau
pemilik yang sah satu-satunya atas tanah objek sengketa yaitu
sebidang tanah seluas 1.500 m², Nomor Ketitir C 510, Nomor Persil 813
yang merupakan bagian tanah milik Penggugat seluas 2.100 m² Nomor
Ketitir C 510, Nomor Persil 813 terletak di Kampung Limo Kramat, Desa
Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (sekarang
di kenal dengan Blok Kramat, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota
Depok, Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara : Tanah PT Megapolitan;
Sebelah Timur : selokan;
Sebelah Selatan : Tanah PT Megaploitasi dan tanah Aip Saimat;
Sebelah barat : Tanah PT Megapolitan;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang
diletakan oleh Pengadilan Negeri Depok terhadap tanah objek sengketa;
4. Menyatakan dan menetapkan:
(i) Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa milik Penggugat;
dan

Halaman 2 dari 9 hal.Put. Nomor 1444 K/Pdt/2019



- (ii) Tergugat II yang telah menguasai dan mengelola tanah objek sengketa tanpa izin terlebih dahulu dari Penggugat selaku pemiliknya, terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;
5. Menyatakan dan menetapkan Akta Jual Beli Nomor 09-/2007 tanggal 3 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Sulastuti, S.H., (Turut Tergugat) antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti pengalihan hak dan/atau bukti kepemilikan hak oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena Tergugat I bukan pemilik yang berhak untuk menjual dan mengalihkan tanah objek sengketa;
 6. Menghukum Tergugat II atau siapapun juga yang menguasai tanah objek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban/jaminan yang melekat atasnya dari pihak manapun, dan jika diperlukan dengan bantuan aparat yang berwenang paling lambat 7 hari kerja setelah putusan atas perkara *a quo* dijatuhkan;
 7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiel kepada Penggugat sebesar Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan menghukum Tergugat II membayar ganti kerugian materiel kepada Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat melaksanakan isi putusan atas gugatan ini;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; dan
 11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk

Halaman 3 dari 9 hal.Put. Nomor 1444 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mematuhi dan melaksanakan keputusan ini;

Apabila Pengadilan Negeri Depok *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka:

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);
2. Gugatan berdasarkan dalil gugatan yang tidak berdasarkan hukum;
3. Gugatan Penggugat sudah lewat waktu (*daluarsa*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Turut Tergugat tidak mempunyai kepentingan hukum dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 48/Pdt.G/2016/PN.Dpk tanggal 16 Februari 2017 dengan amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp4.781.000,00 (empat juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 589/PDT/2017/PT.Bdg tanggal 26 Februari 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Juli 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Juli 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 14/Akta.PDT/K/2018/PN.Dpk *juncto* Nomor 589/PDT/2017/PT.Bdg *juncto* Nomor 48/Pdt.G/2016/PN.Dpk yang dibuat oleh Panitera

Halaman 4 dari 9 hal.Put. Nomor 1444 K/Pdt/2019

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

Muda Perdata Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Agustus 2018;

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 2 Agustus 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar Mahkamah Agung:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat; dan
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 58/PDT/2017/PT.BDG tanggal 26 Februari 2018;

Selanjutnya mengadili sendiri serta memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 1.500 m², Nomor Ketitir C 510, Nomor Persil 813 yang merupakan bagian tanah milik Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi seluas 2.100 m² Nomor Ketitir C 510, Nomor Persil 813 terletak di Kampung Limo Kramat, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (sekarang di kenal dengan Blok Kramat, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah PT Megapolitan;
Sebelah Timur : selokan;
Sebelah Selatan : Tanah PT Megaploit dan tanah Aip Saimat;
Sebelah Barat : Tanah PT Megapolitan;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Depok terhadap tanah objek sengketa;

Halaman 5 dari 9 hal.Put. Nomor 1444 K/Pdt/2019



4. Menyatakan dan menetapkan:
 - (i) Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I yang menjual tanah objek sengketa milik Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi; dan
 - (ii) Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi I yang telah menguasai dan mengelola tanah objek sengketa tanpa izin terlebih dahulu dari Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi selaku pemiliknya; terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;
5. Menyatakan dan menetapkan Akta Jual Beli Nomor 09-/2007 tanggal 3 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Sulastuti, SH., (Turut Tergugat/sekarang Turut Termohon Kasasi) antara Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I dan Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II batal demi hukum atau dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti pengalihan hak dan/atau bukti kepemilikan hak oleh Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II, karena Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I bukan pemilik yang berhak untuk menjual dan mengalihkan tanah objek sengketa;
6. Menghukum Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II atau siapapun juga yang menguasai tanah objek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat/sekarang Pemohon kasasi dalam keadaan kosong tanpa ada beban/jamian yang melekat atasnya dari pihak manapun, dan jika diperlukan dengan bantuan aparat yang berwenang paling lambat 7 hari kerja setelah putusan atas perkara *a quo* dijatuhkan;
7. Menghukum Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I untuk membayar ganti kerugian materiel kepada Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi I sebesar Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) dan menghukum Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II membayar ganti kerugian materiel kepada Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I, Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II, dan Turut Tergugat/sekarang Turut

Halaman 6 dari 9 hal.Put. Nomor 1444 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I, Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II, dan Turut Tergugat/sekarang Turut Termohon Kasasi melaksanakan isi putusan atas gugatan ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I, Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II, dan Turut Tergugat/sekarang Turut Termohon Kasasi baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; dan
11. Menghukum Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I, Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II, dan Turut Tergugat/sekarang Turut Termohon Kasasi untuk mematuhi dan melaksanakan keputusan ini; Apabila Mahkamah Agung RI *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim Agung pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka:

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 17 September 2018, 5 November 2018 dan tanggal 15 November 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 2 Agustus 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 17 September 2018, 5 November 2018 dan tanggal 15 November 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok tidak salah

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 1444 K/Pdt/2019

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)



menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli antara Penggugat dengan Aip Saimat terhadap tanah objek sengketa yang terletak di Kampung Limo Kramat, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat sekarang dikenal dengan Blok Kramat, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat sebagaimana Hak Milik Adat Nomor C.510 Persil 813 atas nama Aip Saimat, maka tidak terbukti Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS, Tbk tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 24 Juni 2019 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota



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

dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.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 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal.Put. Nomor 1444 K/Pdt/2019

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)