



PUTUSAN
Nomor 1505 K/Pdt /2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ir. RM. PUNTO WIBISONO, bertempat tinggal di Taman Asri B1/II RT 05 RW 02 Desa Cipadu Jaya, Kecamatan Larangan, Tangerang dalam hal ini memberi kuasa kepada Sujudi Rekso Putranto, S.H., Advokat berkantor di Jalan Raya Ambarukmo Nomor 63, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Kebayoran Baru, Jakarta;
2. **KEPALA WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN**, berkedudukan di Jalan Syeh Nawawi Albantani, KP3B, Curug, Serang;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Nomor 8 Tigaraksa, Tangerang;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Lapangan Banteng Timur Nomor 2 - 4 Jakarta 10740, diwakili oleh Kiagus Ahmad Badaruddin selaku Sekretaris Jenderal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pangihutan Siagian, S.H., Kepala Subbagian

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1505 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bantuan Hukum IIIC pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Hukum, dan kawan-kawan beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 3 Kementerian Keuangan Jalan DR. Wahidin Raya Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n:

1. **PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk**, berkedudukan di CBD Emerald Blok CE/A, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, diwakili oleh Ir. Gatot Setyowaluyo selaku Direktur dan Kuasa Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sabar M. Simamora, S.H., M.H., dan kawan-kawan Advokat pada Sabar Simamora & Partners, berkantor di Wisma Daria lantai 3 Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2017;
2. **ALBERT TOBING**, bertempat tinggal di Jalan Petojo Binatu Nomor 7/b, Kelurahan Petojo Utara, Jakarta Pusat;
3. **WARTIANA, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan di Bintaro Jaya GR I Nomor 18, Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

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 Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima serta mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1505 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah sebagai Pembeli dan selaku pemilik atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 279/Pondok Jaya, gambar situasi tanggal 22 Juni 1991 No. 3600, seluas 2.080 M² yang terletak di Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tanggal 17 Juli 1991, yang beritikad baik;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 124/Pondok Jaya, Surat Ukur tanggal 29 Februari 2000 Nomor 77/ Pondok Jaya/2000, seluas 2.413 M² yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tanggal 21 Maret 2000 sebagai pemegang hak PT. Jaya Real Property, Tbk;
4. Menghukum kepada Para Tergugat I Tergugat II Tergugat III Tergugat IV, secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik secara Matrial maupun secara immaterial kepada Penggugat sebesar Rp79.770.000.000,00 (tujuh puluh sembilan milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah);
5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Para Turut Tergugat;
6. Menghukum kepada para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV dan para Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum kepada Para Tergugat I, Tergugat II Tergugat III Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:ir: bahwa apabila Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1505 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

2. Penggugat tidak berkualitas;
3. Tidak tepatnya mendudukan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sebagai pihak Tergugat I;

Eksepsi Tergugat II:

1. Kewenangan Absolut (peradilan umum/Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;
2. *Plurium litis consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak);
3. *Obscuur libel* (gugatan kabur);
4. Gugatan *nebis in idem*;

Eksepsi Tergugat III:

1. Gugatan *nebis in idem*;
2. Gugatan Kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);
3. Gugatan tidak lengkap penarikan sebagai pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;
3. Eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak seluruh uraian dan dalil Penggugat dalam gugatan kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya;
2. Gugatan *nebis in idem*;
3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscur libel*);
4. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 56/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 30 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1505 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

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.616.000,00 (empat juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.BTN tanggal 22 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 Oktober 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 56/Pdt.G/2014/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 20 Oktober 2016;

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 20 Oktober 2016 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 88/PDT/2016/PT.BTN tanggal 22 Agustus 2016;
- Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum kepada para Termohon Kasasi I, II, III, IV dan Turut termohon kasasi untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi, Termohon Kasasi IV dan Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 22 Maret 2017 dan tanggal 30 Maret 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1505 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

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi tidak mampu membuktikan dalil gugatannya bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga *Judex Facti* sudah benar menolak gugatan;

Bahwa objek sengketa milik Turut Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 124/Pondok Jaya (sis) atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk seluas 2413 M² dan telah dikuatkan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Nomor 257/Pdt.G/2008/PN.Tng *juncto* Putusan Nomor 80/PDT/2009/PT.BTN *juncto* Nomor 808 K/Pdt/2010 *juncto* Putusan Nomor 591 PK/Pdt/2012, maka perbuatan Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 124/Pondok Jaya Surat Ukur tanggal 29 Februari 2000 Nomor 77/Pondok Jaya/2010 atas nama Turut Tergugat I bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

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 Pemohon Kasasi Ir. RM. PUNTO WIBISONO 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: **Ir. RM. PUNTO WIBISONO**, tersebut;

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1505 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

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 Rabu tanggal 29 Agustus 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
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 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1505 K/Pdt/2018