



PUTUSAN
Nomor 248 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PATIMAH**, bertempat tinggal di Jalan Galur, Kampung Utan, RT 01, RW 05, Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok;
2. **ASMANIH**, bertempat tinggal di Jalan Galur, Kampung Utan, RT 05, RW 06, Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok;
3. **NURHASANAH**, bertempat tinggal di Jalan Galur, Kampung Utan, RT 01, RW 05, Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok;

ketiganya dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Anhari Sulthoni, S.H., M.H., dan Aidin, S.H., Para Advokat dari Kantor Advokat Anhari Sulthoni dan Rekan, berkantor di Gedung Big Star, L.3, Jalan Siaga I, Nomor 37, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

L a w a n:

1. **PT. MEGAPOLITAN DEVELOPMENT, Tbk**, berkedudukan The Bellagio Residence, Jalan Kawasan Mega Kuningan Barat, Kav. E4, Nomor 3, Lantai I, Block CL-2 Nomor 8, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan, yang diwakili oleh L. Melani Lowas B. Rimba selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ag. Agus Setyo Purwoko, S.H., M.H., dan Fransiskus Ravellino, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Purwoko &

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Associates, berkantor di Jalan Jati Padang Raya, Nomor 2, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2020;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI, KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkedudukan Komplek Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Kota Kembang, Kota Depok;
3. **NURYADIN**, bertempat tinggal di Jalan Galur, Kampung Utan RT 02, RW 05, Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok;
4. **NURHIDAYAT**, bertempat tinggal di Jalan Galur, Kampung Utan, RT 01, RW 05, Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

D a n

AMBARDI EFENDI, M.Si., selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Tol Depok – Antasari, Direktorat Jenderal Bina Marga, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Patimura, Nomor 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah yang saling melengkapi dalam pengalihan kepemilikan hak Penggugat kepada Tergugat II adalah melawan hukum;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021



3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengalihkan kepemilikan Penggugat, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5, atas nama PT. Megapolitan Development Tbk adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat III dan IV tidak sah dan Tergugat III tidak dapat menerima uang ganti rugi tanah milik ahli waris almarhum Arbain;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membayar seluruh ganti rugi atas tanah seluas 4.595 m² (yang sebelumnya tertulis 4.625 m²) dalam rangka pembebasan tanah untuk jalan Tol Depok Antasari kepada Penggugat;
6. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris sah dari almarhum Arbin;
7. Menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang merupakan warisan dari almarhum Arbain;
8. Menyatakan tidak sah terhadap pihak yang mengaku memiliki, menguasai tanah objek sengketa;
9. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang menerima hak daripadanya untuk mengosongkan tanpa syarat dan mengembalikan atau menyerahkan tanah milik Penggugat Kohir/Letter C Nomor 255, persil 622 dan persil 623 seluas 4.595 m² (yang sebelumnya tertulis 4.625 m²) dan apabila diperlukan pelaksanaannya dilakukan atau setidaknya tidaknya dibantu dengan alat kekuasaan negara;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mempunyai pendapat lain, mohon diputuskan seadil-adilnya berdasarkan atas hukum (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan *error in objecto* (gugatan salah objek);
2. Gugatan adalah *obscuur libel*;
3. Gugatan *error in persona*;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Gugatan salah alamat (*error in subjecto*);
2. Gugatan kabur (*obscur libel*);
3. Gugatan kurang pihak;

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

- Gugatan kabur karena Turut Tergugat tidak dijelaskan telah melakukan perbuatan melawan hukum apapun, namun tiba-tiba dituntut untuk membayar ganti rugi tanah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan dan menetapkan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas tanah seluas 2.695 m² yang berasal dari eks tanah Girik C Nomor 255 P620 dan 621 yang merupakan bagian tanah hak guna bangunan Nomor 4, Desa Krukut, terletak di Kampung Utan, Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah Naman;
 - Sebelah timur : tanah PT Megapolitan;
 - Sebelah selatan : tanah PT Megapolitan;
 - Sebelah barat : tanah PT Megapolitan;
2. Menyatakan dan menetapkan tanah seluas 367 m² terletak di Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari adalah merupakan bagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4, Desa Krukut milik Tergugat I/ Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan dan menetapkan perbuatan penguasaan tanah seluas 2.695 m² milik Tergugat I/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat/ Tergugat Rekonvensi merupakan melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi atau siapapun juga yang menguasai tanah seluas 2.695 m² milik Tergugat I/Penggugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat I/Penggugat Rekonvensi 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;
5. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materil kepada Tergugat I/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.390.000.000,00 (lima miliar tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);
6. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan atas gugatan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; dan

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Dpk tanggal 7 November 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas tanah seluas 2.695 m² yang berasal dari eks tanah Girik C Nomor 255 P620 dan 621 yang merupakan bagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4, Desa Krukut terletak di Kampung Utan, Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah Naman;
 - Sebelah timur : tanah PT Megapolitan;
 - Sebelah selatan : tanah PT Megapolitan;
 - Sebelah barat : tanah PT Megapolitan;
- Menyatakan tanah seluas 367 m² terletak di Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Depok - Antasari adalah merupakan bagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4, Desa Krukut milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan perbuatan penguasaan tanah seluas 2.695 m² milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau siapapun juga yang menguasai tanah seluas 2.695 m² milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa ada beban/jaminan yang melekat atasnya dari pihak manapun, dan jika diperlukan dengan bantuan aparat yang berwenang;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp5.146.000,00 (lima juta seratus empat puluh enam ribu rupiah);

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021

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 dalam tingkat banding, putusan pengadilan negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 432/PDT/2019/PT BDG tanggal 2 Desember 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Januari 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantara kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Februari 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/Akta.Pdt/K/2020/PN Dpk, *juncto* Nomor 432/PDT/2019/PT BDG *juncto* Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Dpk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut tanggal 21 Februari 2020;

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 21 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 432/PDT/2019/PT BDG yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Dpk;
3. Menyatakan tidak sah terhadap Termohon Kasasi I yang mengaku memiliki tanah objek sengketa;
4. Menyatakan bahwa tanah dengan Kohir/Letter C Nomor 255, persil 622 dan persil 623 seluas 4.625 m² adalah milik Para Pemohon Kasasi;
5. Memerintahkan kepada Turut Termohon Kasasi/Termohon Banding/Turut Tergugat untuk membayar seluruh ganti rugi atas tanah seluas

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021

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

4.625 m² dalam rangka pembebasan tanah untuk jalan Tol Depok - Antasari kepada Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

6. Menghukum Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi IV dan Turut Termohon Kasasi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, mohon diputuskan seadil-adilnya berdasarkan atas hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 22 Juni 2020 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa tanah objek sengketa semula Girik Nomor C255 P.620 dan P.621 atas nama Arbin telah dialihkan ke PT. Uricon pada tahun 1976 dan selanjutnya Tergugat I (PT. Megapolitan Development) memperoleh objek sengketa dengan cara pelepasan/pengalihan hak dari PT. Uricon pada tahun 1984 sehingga Para Penggugat sebagai ahli waris Arbin tidak lagi berhak atas objek sengketa;

Bahwa Tergugat I terbukti sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 dan Nomor 5 atas tanah seluas 367 m² yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Depok - Antarsari yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 milik Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: PATIMAH dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PATIMAH**, 2. **ASMANIH**, 3. **NURHASANAH**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2021 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

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

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.,

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021

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

Panitera Pengganti,

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

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.,
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2021