



**PUTUSAN**

**Nomor 329 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**I. ARIPIIN DJUNAIDI**, bertempat tinggal di Jalan Puri Moro, Villa Serpong C4.23, Villa Serpong, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ali Yinnah Lubis, SH., Advokat, berkantor di Jalan Kencana VIII, Blok C8/9, Villa Serpong BSD, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2011;

Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat/Pembanding I;

**II. BASHIR KHALIA, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Kelinci XI Nomor 5 Kelurahan Gandaria, Kecamatan Kebayoran Baaru, Kotamadya Jakarta Selatan, (dahulu bertempat tinggal di Jalan Tirtayasa II/12 Rt.002/Rw.02, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan);

Pemohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat/Pembanding II;

**melawan**

**DIREKTUR UTAMA PT. MODERN REALITY Tbk**, berkedudukan di Jalan Hartono Boulevard, Hall Ruko Perumahan Moderland, Kelurahan Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, yang diwakili oleh William Honoris, Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Widarto, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor pada BJHP Lawyers, beralamat di Green Central City Commercial Area 3<sup>rd</sup> Floor, Jalan Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Penggugat/Pembanding I, telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding dan Turut

Hal. 1 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014



Tergugat/Pembanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang hak atas tanah hak milik adat seluas 1300 M<sup>2</sup> sesuai dengan AJB No.1469/JB/Kec.Plg/1993, dengan No. Girik C. 2588, persil 118, Klas DIII, yang terletak di Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan (dahulu Desa Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang yang batas-batasnya diatas tanah tersebut telah dipagar oleh Penggugat) adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Pipa gas;
  - Sebelah Timur : dengan tanah Pak Iwan;
  - Sebelah Barat : dengan tanah Pak Benny;
  - Sebelah Selatan : dengan tanah Pak Benny;Bukti P-1,P-2,P-3,P-4;
2. Bahwa sekitar tahun 1994 s/d 1995 Penggugat menawarkan hak atas tanah Penggugat tersebut kepada Tergugat PT. Modern Reality Tbk karena Penggugat mendapatkan Informasi Tergugat I membutuhkan hak atas tanah untuk perumahan yang kemudian Penggugat menyerahkan Foto Copy bukti kepemilikan kepada Tergugat I. Namun Tergugat tidak bersedia membayar hak atas tanah tersebut karena menurut Tergugat, Tergugat mempunyai Bukti kepemilikan dan seketika itu juga Tergugat menyerahkan 1 (satu) bundel berkas Copy kepemilikan kepada Penggugat. Namun Penggugat tidak menghiraukan hal tersebut karena Penggugat beranggapan bahwa Tergugat tidak berminat atas tanah tersebut. Dan penggugat beranggapan tidak mungkin ada 2 kepemilikan hak atas tanah di atas objek yang sama;  
Bukti P-5.P-6, P-7
3. Bahwa sekitar tahun 1997 Tergugat mendorong-dorong pagar tanah Penggugat, yang kemudian Penggugat melakukan Protes atas tindakan Tergugat dan Penggugat menyampaikan keberatan kepada Kepala Desa Pondok Cabe Udik atas tindakan Tergugat tersebut yang kemudian oleh Kepala Desa Pondok Cabe Udik diadakan Musyawarah, namun tidak tercapai kesepakatan khususnya menyangkut mengenai kepemilikan,hanya Tergugat menghentikan kegiatannya mendorong dorong pagar Penggugat pembatas tanah tersebut;  
Bukti P-8, P-9



4. Baru pada bulan Desember 2010 Tergugat membongkar Pagar diatas tanah Penggugat tersebut dan kemudian membangun rumah yang kemudian Penggugat sampaikan Protes terhadap Tergugat dan kapada Lurah Pondok Cabe Udik, karena ada keberatan dari Penggugat diadakan musyawarah dengan Tergugat 2 kali yang difasilitasi oleh Lurah Pondok Cabe Udik dan dihadiri oleh Turut Tergugat, namun tidak tercapai kesepakatan dengan Tergugat;

Bukti P-10, P-11, P-12

5. Bahwa tindakan Tergugat yang membongkar pagar diatas tanah Penggugat dan Tergugat membangun diatas tanah terperkara pada hal Tergugat mengetahui bahwa Penggugat mempunyai bukti kepemilikan yang sah dan Tergugat telah berulang kali mengadakan musyawarah dengan Penggugat yang difasilitasi oleh Lurah Pondok Cabe Udik, dan Penggugat menyampaikan perihal tersebut kepada turut Tergugat yang oleh turut Tergugat, Penggugat disarankan menghubungi Tom Sukarno (penjual kepada Turut Tergugat) pada hal Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penjual kepada Turut Tergugat tersebut dan Turut Tergugat menyalahkan Penggugat, kenapa tidak dibuat Sertifikat dan menyarankan Penggugat melaporkan pihak lain yang tidak mempunyai kaitan atau hubungan hukum dengan Penggugat;
6. Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut diatas tindakan Tergugat yang membongkar pagar diatas tanah Penggugat dan membangun rumah diatas tanah Penggugat tersebut, dan perbuatan turut Tergugat yang membiarkan dan melalaikan kewajibannya, Penggugat berkesimpulan telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum baik oleh Tergugat dan turut Tergugat dengan demikian telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata untuk dan oleh karenanya Penggugat memohon Pengadilan Negeri Tangerang memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat mengembalikan hak atas tanah Penggugat tersebut seperti keadaan semula atau mengganti kerugian secara Tanggung Renteng baik secara materil dan immateril kepada Penggugat yang dapat diperinci sebagai berikut:

Kerugian Materil:

- a. Berupa hilangnya hak atas tanah Penggugat dengan harga hak atas tanah objek Aquo sebesar  $Rp1000.000/m^2 \times 1300 m^2 = Rp1.300.000.000,00$  (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- b. Harga pagar Pembatas diatas tanah tersebut dengan ukuran =  $Rp75.000.000,00$  (tujuh puluh lima juta rupiah);

Hal. 3 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014



Total Kerugian Materil = Rp1.375.000.000,00 (satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Kerugian immateril berupa hilangnya kepercayaan Penggugat untuk berinvestasi dibidang tanah dan kerugian akibat guncangan bathin Penggugat diperkirakan sebesar Rp500,000,000,00 (lima ratus juta rupiah);

7. Bahwa untuk menghindari Gugatan Penggugat sia-sia (*illusoir*) dan khawatir Tergugat dan Turut Tergugat tidak mau melaksanakan putusan maka seyogiyanya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk meletakkan sita jaminan (*convensatoir beslaag*) atas tanah tersebut sampai perkara Aquo mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memerintahkan atau membebaskan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat dan turut Tergugat dari setiap kelalaiannya melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dengan uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah / hari);
9. Bahwa karena gugatan Penggugat ini disertai dengan bukti-bukti yang otentik sesuai dengan Pasal 180 HIR dan penggugat melihat tindakan tergugat yang tidak mengindahkan azas kepatutan padahal Tergugat mengetahui objek perkara masih dalam keadaan sengketa maka Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara ini, kiranya memerintahkan Tergugat untuk menghentikan kegiatan pembangunan rumah diatas tanah perkara dan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, *verzet* dan kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat mengembalikan hak atas tanah Penggugat seperti semula atau Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil sebesar Rp1.375.000.000,00 (satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateril yang diderita Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Tergugat dan turut Tergugat membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00/hari dari setiap kelalaian menjalankan putusan;
6. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* dan kasasi;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar biaya perkara *a quo*.

Subsidiar:

-- Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

## Eksepsi Tergugat:

### A Eksepsi Kompetensi Absolut

Perkara *a quo* bukan merupakan kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang melainkan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Banten

Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan antara lain memiliki sebidang tanah seluas 1300 m<sup>2</sup> sesuai dengan AJB No. 1469/JB/Kec.Plg/1993, dengan No. Girik C. 2588 persil 118, Kelas D.III, yang terletak di Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan...dst.(vide surat Gugatan Penggugat poin 1), *quon non*;

Bahwa jika yang dimaksud dan diklaim oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut adalah tanah yang sekarang dikuasai dan dimiliki oleh PT. Modernland Realty Tbk berdasarkan Sertifikat Hak Milik 1166 atas nama Ruih Liin seluas 1.005 m<sup>2</sup>, yang diperoleh PT. Modernland Realty Tbk dari Erwan Tanihara dan telah dilebur serta menjadi bagian dari Sertifikat HGB 1402/Pondok Cabe Udik atas nama PT. Modernland Realty Tbk – *quod non*-, maka Gugatan aquo jelas salah tempat dan salah alamat karena pokok sengketa yang didalilkan Penggugat bukan menjadi kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, hal ini berdasarkan fakta bahwa Sertifikat HGB 1402/Pondok Cabe Udik atas nama PT. Modernland Realty Tbk diterbitkan oleh atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 1498/HGB/KWBPN/1998, sebagian, tanggal 9 Januari 1998, dan kemudian diterbitkan SHGB No. 1402 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 18 Februari 1998, dimana Surat Keputusan *a quo* merupakan produk

Hal. 5 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014



tertulis yang bersifat konkret, individual dan final dari Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi Kompetensi Absolut PTUN;

Kompetensi absolut suatu badan pengadilan adalah kewenangan yang berkaitan untuk mengadili suatu perkara menurut obyek atau materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat TUN, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan perbuatan Badan/ Pejabat TUN lainnya baik perbuatan materiil (*materialdaad*) maupun penerbitan peraturan (*regeling*) masing-masing merupakan kewenangan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung;

Kompetensi absolut Pengadilan TUN diatur dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dari rumusan pasal tersebut, persyaratan keputusan TUN yang dapat menjadi obyek di Pengadilan TUN meliputi:

1. Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN;
3. Berisi tindakan hukum TUN;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Berdasarkan uraian diatas, jelas dan nyata bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mempersoalkan penguasaan dan kepemilikan atas tanah oleh PT. Modernland Realty Tbk, penguasaan mana didasarkan pada Sertifikat HGB No. 1402/Pondok Cabe Udik atas nama PT. Modernland Realty Tbk yang diterbitkan



berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanwil BPN Jawa Barat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* PTUN Serang Banten;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan sela sekaligus sebagai putusan akhir yang menyatakan bahwa sengketa *a quo* bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang di Banten;

## **B Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak, Karena Tidak Mengikuti Sertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Sebagai Pihak Dalam Perkara *A Quo*

Bahwa jika yang dimaksudkan oleh Penggugat sebagai tanah sengketa dalam gugatan aquo adalah Tanah yang saat ini dikuasai dan dimiliki oleh PT. Modernland Realty Tbk berdasarkan Sertifikat Hak Milik 1166 atas nama Ruih Liin seluas 1.005m<sup>2</sup>, yang diperoleh PT. Modernland Realty Tbk dan telah dilebur serta menjadi bagian dari Sertifikat HGB 1402/Pondok Cabe Udik atas nama PT. Modernland Realty Tbk, maka Gugatan aquo menjadi kurang pihak, karena Sertifikat HGB 1402/Pondok Cabe Udik atas nama PT. Modernland Realty Tbk diterbitkan oleh atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 1498/HGB/KWBPN/1998, sebagian, tanggal 9 Januari 1998, dan kemudian diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 18 Februari 1998;

Bahwa seharusnya dalam gugatan *a quo*, Penggugat menarik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Tergugat atau setidaknya turut Tergugat, dan dengan tidak ditariknya Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Barat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang telah mengeluarkan produk yang antara lain menjadi dasar kepemilikan dan Penguasaan PT. Modernland Realty Tbk maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Hal. 7 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014



Bahwa secara hukum acara (*legal procedure*) Gugatan yang kurang pihak sebagaimana gugatan *a quo* adalah gugatan yang tidak memenuhi syarat formal, dan karena tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*), Karena Penggugat Menggugat Direktur Utama Perseroan Sedangkan Perseroan Tidak Digugat

Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, karena Penggugat hanya mengajukan Gugatan kepada Direktur Utama Perseroan selaku Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak mengikutsertakan Perseroan in casu PT. Modernland Realty Tbk sebagai pihak, sedangkan inpersoon Direktur Utama/Direksi berbeda subjek dengan Perseroan, karena direksi adalah organ/pengurus perseroan, bukan perseroannya sendiri, hal ini telah ditegaskan Pasal 98 ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa “Direksi mewakili Perseroan baik didalam maupun diluar Pengadilan.” Dengan demikian menurut ketentuan UU Perseroan Terbatas, tugas Direksi atau dalam perkara *a quo* Direktur Utama PT. Modernland Realty Tbk adalah mewakili PT. Modernland Realty Tbk di dalam dan di luar pengadilan. Jika yang dimaksudkan dalam Gugatan *a quo* Direktur Utama sebagai Tergugat, maka demi tertibnya hukum acara seharusnya PT. Modernland Realty Tbk juga harus digugat/dimasukkan sebagai pihak. Dengan tidak dimasukkannya PT. Modernland Realty Tbk sebagai pihak/Tergugat, maka gugatan *a quo* jelas kurang pihak, dan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## C Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Gugatan Penggugat Kabur Karena Penggugat Tidak Membedakan Dengan Jelas Kapasitas Direktur Utama Dan Perbedaannya Dengan Perseroan Terbatas  
Dalam surat gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa yang digugat dan diposisikan sebagai Tergugat adalah Direktur Utama Perseroan Terbatas Modernland Realty Tbk, namun dalam dalil gugatannya, Penggugat tidak memilah dengan jelas, apakah tindakan yang dianggap sebagai melawan hukum oleh penggugat –*quod non* – itu merupakan perbuatan Direktur Utama PT. Modernland Realty Tbk ataukah perbuatan dari PT. Modernland Realty Tbk,



bahkan dalam dalil dalam posita dan petitum gugatan, Penggugat cenderung menempatkan PT. Modernland Realty Tbk sebagai pihak yang diminta untuk dihukum, sedangkan faktanya PT. Modernland Realty Tbk bukan pihak dalam perkara *a quo* namun dianggap mempunyai kedudukan yang sama dengan Direktur Utama PT. Modernland Realty Tbk. Dari uraian dalam Gugatan Penggugat terlihat dengan jelas dan nyata bahwa gugatan kabur, karena terjadi disorientasi dan kekacauan berpikir, Penggugat bingung memilah dan memilih mana tindakan Direktur Utama PT. Modernland Realty Tbk dan mana tindakan PT. Modernland Realty Tbk yang dianggap merugikan Penggugat dimaksud, karena dua-duanya dianggap sama dan sebangun, sedangkan menurut hukum antara direksi dengan perseroan adalah berbeda, dan karena tidak dibedakan oleh Penggugat maka gugatan menjadi *obscur libel*, dan karenanya harus ditolak untuk seluruhnya.

## 2. Gugatan Kabur Karena Batas Dan Luas Tanah Yang Diklaim Penggugat Berbeda Dengan Batas Dan Luas Tanah Yang Dimiliki Pt Modernland Realty Tbk

Bahwa dalam posita dan petitum gugatannya, Penggugat mendalilkan Tergugat telah memasang pagar di atas tanahnya –*quod non*- yang terletak di Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pipa Gas
- Sebelah Timur : Tanah Pak Iwan
- Sebelah Barat : Tanah Pak Benny
- Sebelas Selatan : Tanah Pak Benny

Bahwa Penggugat tidak menjabarkan secara jelas tanah mana yang digugat dan diklaimnya, mengingat jika tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah yang sekarang dipagari, dikuasai dan dimiliki PT. Modernland Realty Tbk berdasarkan fakta tidak memiliki batas-batas seperti yang dimaksud dalam dalil gugatan;

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik 1166 atas nama Ruih Liin seluas 1.005m<sup>2</sup>, yang diperoleh PT. Modernland Realty Tbk dan sebelum dilebur serta menjadi bagian dari Sertifikat HGB 1402/Pondok Cabe Udik atas nama PT. Modernland Realty Tbk, memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pipa Gas



- Sebelah Timur : Bekas Tanah Negara
- Sebelah Barat : Bekas Tanah Negara
- Sebelah Selatan : GS.6513/83;

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat point 1 (satu) dari surat gugatannya tercantum letak dan batas-batasnya akan tetapi gugatan Penggugat tetap kabur, karena letak dan batas-batas yang di sebutkan dalam gugatan Penggugat sangatlah berbeda dengan batas tanah yang dimiliki oleh PT. Modernland Realty Tbk, selain itu terdapat perbedaan luas yang sangat signifikan antara tanah yang diklaim oleh Pengugat sebagai miliknya dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh PT. Modernland Realty Tbk, dimana Pengugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa tanah yang dimilikinya adalah seluas 1300M2, sedangkan tanah yang dimiliki PT. Modernland Realty Tbk berdasarkan Sertifikat no 1166 sebelum dilebur menjadi SHGB 1402 hanyalah seluas 1005 m<sup>2</sup>;

Bahwa kesamaan batas sangat penting untuk meneguhkan kepemilikannya, dan jika batas tanah yang digugat dengan batas tanah yang dikuasai dan atau dimiliki Tergugat berbeda baik luas maupun batas-batasnya dengan yang didalilkan Penggugat, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Pendirian ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana Yurisprudensi No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan bahwa “apabila tanah yang disengketakan setelah dilakukan pemeriksaan ditempat ternyata batas-batasnya atau ukurannya tidak sama dengan apa yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, karena gugatan Pengugat jelas-jelas berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh PT. Modernland Realty Tbk, maka gugatan kabur dan harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

3. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur Karena Dalam Posita Tidak Diuraikan Hubungan Kausalitas Antara Perbuatan Tergugat & Turut Tergugat Dengan Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat

Bahwa dalam Posita (*fundamentum petendi*) gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari Gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya;



Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- adanya suatu perbuatan;
- perbuatan tersebut melawan hukum;
- adanya kesalahan dalam pihak pelaku;
- adanya kerugian dari korban;
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa yang di maksud dengan sebab akibat atau kausal dalam Pasal 1365 KUHPerdata:

“Bahwa kerugian bagi korban merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum si pelaku. Hubungan kausalitas yang di maksud adalah hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*)”;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat seharusnya menguraikan fakta-fakta perbuatan dari Tergugat dan Turut Tergugat yang secara langsung dan nyata telah menimbulkan kerugian Penggugat baik secara materil maupun secara immateril, namun dari gugatan Penggugat sama sekali tidak tergambar dengan jelas, sehingga dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur Pasal 8 Rv;

Bahwa Eksepsi berkaitan dengan keharusan adanya hubungan kausalitas antara kerugian dengan perbuatan telah diterima oleh Mahkamah Agung dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550K/SIP/1979 tanggal 3 Mei 1980 yang asas hukumnya sebagai berikut:

“Bahwa petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat di terima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian yang di tuntutan”;

Demikian juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/SIP/1970. tanggal 21 November 1970 yang asas hukumnya sebagai berikut:

“Bahwa gugatan yang tidak sempurna karena tidak menguraikan dengan jelas apa yang di tuntutan harus dinyatakan tidak dapat di terima”;

Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat harus di nyatakan tidak dapat di terima (*niet onvanklijke verklaad*);

D. Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (*Legitima Persona Standy Judicio*)

Hal. 11 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014



Bahwa Penggugat tidak mendalilkan secara jelas dasar atau bukti kepemilikan atau perolehan tanah yang diklaimnya tersebut, selain itu asal perolehan PT. Modernland Realty Tbk dari pemilik asal tanah ternyata berbeda dengan dalil dan bukti kepemilikan yang menjadi dasar Penggugat mengajukan Gugatan. Fakta ini membuktikan bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh PT. Modernland Realty Tbk;

Bahwa jika yang dimaksud sebagai tanah yang di klaim oleh Penggugat adalah tanah yang sekarang dikuasai oleh PT. Modernland Realty Tbk yang menurut Penggugat bukan dari pemilik asal –*quod non*-, maka jelas dan nyata Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan, karena tanah tersebut diperoleh secara sah dan melalui prosedur hukum yang benar oleh PT. Modernland Realty Tbk dari pihak Penjual yang sah, sehingga sangatlah wajar apabila Tergugat selaku direktur utama PT. Modernland Realty Tbk membangun rumah di atas objek tanah yang sah menjadi milik PT. Modernland Realty Tbk;

Bahwa PT. Modernland Realty Tbk memperoleh memiliki hak yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan nomor 1402 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Tanggal 9 Januari 1998 No 1498/HGB/KWBPN/1998;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tentang hubungannya dengan Turut Tergugat yang sama sekali tidak ada hubungan dan kaitan apapun baik dengan Tergugat maupun dengan PT. Modernland Realty Tbk, mengingat Tergugat selaku Direktur Utama PT. Modernland Realty Tbk tidak pernah memiliki urusan Jual Beli dengan Turut Tergugat atas objek tanah yang dimaksud oleh Penggugat;

Bahwa oleh karena terdapat perbedaan hak mengenai bukti kepemilikan dan asal muasal tanah *a quo*, maka jelas dan nyata bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang diperoleh oleh PT. Modernland Realty Tbk, tidak adanya hubungan hukum, mengakibatkan Penggugat tidak mempunyai legal standing dan kepentingan hukum untuk mengajukan Gugatan (*legitima persona standy in judicio*), sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

## Eksepsi Turut Tergugat:

12



1 Surat Gugatan *Error in Persona*

Bahwa Pengugat dalam gugatannya menyebut nama Turut Tergugat adalah Bashir Khalia, SH., sedangkan nama Turut Tergugat yang benar adalah Bashir Ahmad Kalia, SH., (terlampir bukti TT.1) oleh karena itu dalam gugatan ini terjadi *Error in Persona*;

2 Surat Gugatan *Error in Domicili* (Penggugat salah menyebutkan identitas

alamat) Bahwa selain hal di atas, domisili Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat disebutkan di Jl. Kerinci XI No. 5 Kel. Gandaria, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sedangkan yang benar sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta alamat Turut Tergugat adalah di Jl. Pasar Pabean No. 49 Kel. Nyamplungan, Kec. Pabean Cantian Surabaya (terlampir bukti, TT.2) dengan demikian gugatan Penggugat adalah *Error in Domicili* Turut Tergugatnya;

3 Bahwa karena dalam gugatan Penggugat terbukti keliru/salah menyebutkan identitas nama dan alamat Turut Tergugat maka gugatan yang demikian menurut hukum acara perdata adalah kabur, tidak sempurna dan patut untuk tidak dapat diterima, karena bertentangan dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang menyatakan bahwa nama dan alamat para subyek dalam gugatan harus tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

1 Bahwa Turut Tergugat dan Penggugat Konvensi mohon dalam gugatan rekonvensi disebut Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;

2 Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon apa yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonvensi dalam gugatan konvensi, eksepsi dan pokok perkara mohon dinyatakan terulang kembali dalam rekonvensi ini serta merupakan bagian dalil yang tak terpisahkan;

3 Bahwa dengan adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat Rekonvensi secara tegas mengakui dalam dalil-dalilnya bahwa yang melakukan perbuatan penyerobotan dan pembongkaran pagar Tanah adalah Tergugat Konvensi (*vide* pengakuan Tergugat Rekonvensi pada dalil No. 2, 3, 4 dst). Maka dengan adanya gugatan



tersebut yang tidak disertai alas hak yang benar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta;

4 Bahwa adanya gugatan tersebut Penggugat Rekonvensi menderita kerugian baik materiil maupun imateriil yaitu berupa:

a Biaya yang harus dikeluarkan untuk transport Surabaya-Jakarta/Tangerang dan akomodasi untuk menghadiri sidang perkara ini yang diperkirakan akan berlangsung sebanyak 15 kali dan setiap kali menghadiri sidang diperlukan biaya sejumlah Rp2.500.500,00 X 15 - Rp37.500.000,00 (tiga puluh tujuh juta lima rauts ribu rupiah);

b Uang jasa pengacara/advokat Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

c Penggugat Rekonvensi kehilangan kepercayaan dan kredibilitas dari masyarakat bisnis *real estate* karena Penggugat Rekonvensi adalah figur yang dikenal kalangan pelaku bisnis *real estate* dan kerugian tersebut adalah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

5 Bahwa kerugian di atas adalah sah dan benar menurut hukum apabila dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi dan agar gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia maka mohon terhadap harta benda bergerak maupun tidak bergerak (rumah) milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Puri Moro Villa Serpong Blok C4/23 Villa Serpong, Kel. Jelupang, Kec. Serpong Utara, Tangerang diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum *vide* Pasal 1365 KUHPerduta;
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan terhadap tanah/ rumah yang terletak di Jl. Puri Moro Villa Serpong



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok C4/23 Villa Serpong, Kel. Jelupang, Kec.  
Serpong Utara, Tangerang;

- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang ganti rugi materil dan imateril sejumlah Rp5.137.500.000,00 (lima milyar seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan atas pembayaran ganti rugi sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak dilaksanakan putusan;
- 6 Menghukum menjual lelang tanah sita jaminan (*conservatoir beslag*) jika Tergugat Rekonvensi ingkar membayar uang ganti rugi;
- 7 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voebaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;
- 8 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini;

-- Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa dan hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 502/Pdt.G/2011/PN.Tng., tanggal 17 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

#### **Dalam Konvensi**

#### **Dalam Eksepsi**

-- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

#### **Dalam Pokok Perkara**

-- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

#### **Dalam Rekonvensi**

-- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi

#### **Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

Hal. 15 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014

#### **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)



-- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.316.000,00 (satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 9/PDT/2013/PT.BTN., tanggal 21 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding I semula Penggugat dan Pemanding II semula Turut Tergugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 502/Pdt.G/2011/PN.TNG., tanggal 17 September 2012, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding I semula Penggugat dan Pemanding II semula Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

#### **Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat/Pemanding I:**

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pemanding I pada tanggal 22 April 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pemanding I, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 1 Mei 2013, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 502/Pdt.G/2011/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 Mei 2013, dengan demikian pengajuan memori kasasi tersebut telah melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) 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, oleh karena itu permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I tersebut harus **dinyatakan tidak dapat diterima;**

#### **Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat/Pemanding II:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat/Pembanding II pada tanggal 22 April 2013, kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat/Pembanding II, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 April 2013, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 502/Pdt.G/2011/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 6 Mei 2013,

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat/ Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 21 Juni 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 Juni 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II 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 dari Pemohon kasasi II tersebut secara formal dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat/Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Bahwa putusan *Judex Facti* tersebut di atas didasarkan pada pertimbangan hukum sebagai berikut:
  - a) Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dengan seksama keseluruhan Memori Banding dari Kuasa Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat, Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru yang harus dipertimbangkan lebih lanjut karena keberatan-keberatan di dalam Memori Banding tersebut semuanya telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri sehingga tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi di Pengadilan Tinggi;
  - b) Menimbang, bahwa meneliti dan mempelajari dengan seksama pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri sebagaimana diuraikan di dalam putusannya tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah mempertimbangkan dengan

Hal. 17 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014



seksama semua alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dimana Tergugat terbukti memiliki Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunana) No. 1402 atas nama Pemegang Hak PT Modernland Reality, Tbk. tertanggal 18 September 1998- dan ternyata dalam tenggang waktu 5 tahun tidak ada sanggahan atau keberatan terhadap sertifikat tersebut, oleh karena itu seluruh pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 502/Pdt.G/2011/PN.TNG tanggal 17 September 2012 harus dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding, oleh karenanya dapat dikuatkan;

- c) Menimbang, bahwa oleh karena pihak peminggug semula Peggugat tetap di pihak yang kalah baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Peminggug semula Peggugat dan Peminggug II semula Turut Tergugat;
- 2) Bahwa terhadap pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* di atas, Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan alasan hukum sebagai berikut:
  - a) Bahwa adalah keliru pendapat/pertimbangan *Judex Facti* yang memberi pertimbangan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut telah tepat dan benar dengan alasan karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah mempertimbangkan dengan seksama semua alat bukti yang dtajukan oleh kedua belah pihak dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dst;
  - b) Bahwa justru yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Banten adalah hal baru yang belum pernah dikemukakan di persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang, jadi bagaimana *Judex Facti* dapat berkesimpulan seperti dalam pertimbangan hukumnya seakan-akan apa yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dalam tingkat banding telah dikemukakan di tingkat pertama di Pengadilan Negeri



- Tangerang padahal yang dikemukakan dalam persidangan di tingkat banding adalah hal baru yang sama sekali belum dipertimbangkan di tingkat pertama;
- c) Bahwa pertimbangan yang demikian jelas *Judex Facti* telah melanggar ketentuan hukum dan tidak melaksanakan aturan hukum yang semestinya;
3. Bahwa sesuai hukum acara perdata/HIR dalam gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa* dan yang terlibat dua pihak yaitu satu sebagai Penggugat sedangkan yang satu lagi sebagai Tergugat atau Turut Tergugat maka sehubungan hal itu menurut hukum keduanya (Penggugat dan Tergugat) harus orang yang benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat dalam posisinya tersebut. Kekeliruan kesalahan menyebutkan nama salah satu pihaknya maka gugatan yang demikian mengandung cacat formil dan dikualifikasikan mengandung *error in persona* karena siapa sebenarnya yang tepat berkedudukan sebagai Penggugat atau Tergugatnya, dan ini adalah ketentuan hukum yang baku;
- 4) a) Bahwa selain itu penyebutan alamat Tergugat atau Turut Tergugat juga haruslah tepat, benar, terang dan atau jelas karena perbedaan/ kekeliruan menyebutkan domisili pihaknya maka berakibat terjadi kekeliruan subyek hukum pihaknya. Hal ini sesuai dengan Pasal 8 RV yang menetapkan domisili para pihaknya harus tepat, terang dan benar dan apabila hal ini dilanggar maka gugatan yang demikian disebut *obscur libel* dan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- b) Bahwa ternyata gugatan dalam perkara ini telah mengandung kedua hal tersebut di atas yaitu kesalahan menyebutkan nama dan alamat Turut Tergugat (Pemohon Kasasi);
- c) Bahwa apabila adanya kedua kesalahan tersebut di atas yaitu nama tidak benar dan alamat tidak tepat tidak termasuk dalam pengertian *obscur libel* sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata maka pertimbangan dan putusan yang demikian jelas *Judex Facti* tidak melaksanakan aturan hukum yang semestinya dalam perkara ini;
- 5) a) Bahwa tuntutan ganti rugi Pemohon Kasasi (Turut Tergugat) kepada Termohon Kasasi (Penggugat asal) *Judex Factie* dalam pertimbangan dan putusan rekonsensinya tidak mendasarkan pada aturan hukum yang semestinya (vide Pasal 1365 KUHPperdata) yaitu adanya kesalahan pelaku yang disengaja (*willful*) atau karena kelalaian (*negligence*) dan kerugian yang

Hal. 19 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014



dialami yang merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum oleh pelaku;

- b) Bahwa dalam gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi, dalil-dalil yang disertai oleh bukti-bukti ternyata kedua unsur yang disyaratkan oleh Pasal 1365 KUHPerdara tersebut telah terpenuhi. Namun kebenaran tersebut dianulir dengan pertimbangan dan putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Sehingga terbukti kalau *Judex Facti* tidak melandasakan dan melaksanakan aturan hukum yang semestinya dan *Judex Facti* terbukti mendasarkan pada aturan hukum yang tidak tepat dan benar;

6. Bahwa ternyata Pengadilan Tinggi Banten (*Judex Facti*) telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya dan tidak cermat memahami eksepsi dan gugatan rekonvensi dalam perkara ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

### **mengenai alasan-alasan dari Pemohon Kasasi II:**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang sah, karena tidak satupun dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa 6 (enam) surat dan keterangan 3 (tiga) saksi di bawah sumpah yang sah dan kuat mendukung dalil Penggugat, bahwa telah benar Akta Jual Beli (AJB) atas tanah (bukti P-1) bukanlah alat bukti sempurna mengenai kepemilikan seseorang atas sebidang tanah, sehingga tanpa didukung oleh alat bukti lainnya yang sah dan kuat seorang pemegang AJB *in casu* Penggugat belum menjadi pemilik sah atas tanah objek sengketa, sebaliknya Tergugat sesuai dengan bukti surat bersifat sempurna berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1402 atas nama Tergugat (Bukti T-1) yang bersesuaian dengan bukti-bukti surat lainnya telah dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang sah;

Bahwa sesuai dengan fakta persidangan dalam waktu lebih dari 5 (lima) tahun terhitung sejak terbitnya Sertifikat HGB Nomor 1402 tidak terbukti adanya keberatan dari pihak lain termasuk dari Penggugat atas penerbitan sertifikat tersebut, sehingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya;

Selain itu, alasan-alasan tersebut merupakan pengulangan tentang hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II. **BASHIR KHALIA, SH.** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **dinyatakan tidak dapat diterima**, dan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II **ditolak** dan Pemohon Kasasi I ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I 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;

## MENGADILI:

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **ARIPIN DJUNAIDI** tersebut tidak dapat diterima;
2. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **BASHIR KHALIA, SH.**, tersebut;
3. Menghukum Pemohon Kasasi I/Penggugat/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 22 Mei 2014 oleh Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM., dan Mahdi Soroinda Nasution, SH.,Mhum., 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 dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/Prof.Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.

ttd/Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

ttd/H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,MHum.

Hal. 21 dari 22 Hal. Putusan Nomor 329 K/Pdt/2014

#### 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

## Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp</u>	<u>2.489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp	2.500.000,00

## Panitera Pengganti

ttd/  
Endang Wahyu Utami, SH.,MH.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
an Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.  
NIP 1961 0313 1988 03 1003