



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

## P U T U S A N

No. 12 PK/Pdt/2010

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

### MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**ABDUL WAHAB BACHRUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Kecamatan Pondok Aren No. 17, RT. 001/03, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat /Pembanding;

m e l a w a n :

**PT. JAYA REAL PROPERTY Tbk (d/h. PT. BINTARO RAYA)**, berkedudukan di Bintaro Trade Centre Blok K, Jalan Jendral Sudirman, Bintaro Jaya, Sektor VII, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. SABAR M. SIMAMORA, S.H., M.H., 2. ANDI PERDANA, S.H., 3. GALANG SIMATUPANG, S.H., 4. ARMAN PRIYO PRASOJO, S.H., Advokat, berkantor di Wisma Daria Lt. 3, Jalan Iskandarsyah Raya No. 7, Jakarta Selatan, Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding;

d a n :

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN (BPN) PROVINSI BANTEN (d/h. KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI JAWA BARAT) Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGGERANG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda TK II, Kabupaten Tangerang, Tigaraksa, Tangerang, Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1504 K/PDT/2007 tanggal 12 Juni 2008 yang telah berkekuatan

Hal. 1 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut;

Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 80.044 m<sup>2</sup> yang setempat dikenal umum terletak di Desa Pondok Jaya (d/h. Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h. Provinsi Jawa Barat) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1190/Pondok Aren (sekarang Pondok Jaya) atas nama Bintaro Raya, Gambar Situasi No. 5371/1990, diterbitkan pada tanggal 19 Desember 1990, atas dasar Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Cq. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Barat No. 593.5/SK.68-BKPM/1990, tanggal 15 Oktober 1990 (bukti P-1);

Bahwa kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah tersebut di atas diperoleh dari pengalihan hak dari pemegang hak sebelumnya yaitu PT. Supra Veritas berdasarkan Surat Penyerahan dan Pemindahan Hak (Cessie) tertanggal 2 Desember 1987 dan Surat Kuasa No. 130 tertanggal 1 Desember 1987 yang dibuat di hadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta (bukti P-2);

Bahwa PT. Supra Veritas memperoleh hak kepemilikan atas tanah dimaksud dari PT. Perkebunan XI Serpong dari pengalihan hak berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Hak atas Tanah No. XI.U/Prj.20/1983, tanggal 26 Mei 1983, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat (bukti P-3). Sedangkan PT. Perkebunan XI Serpong memperoleh hak kepemilikan atas tanah dimaksud berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria No. SK.15/HGU/DA/1976, tanggal 18 Mei 1976 (bukti P-4);

Bahwa berdasarkan riwayat dan bukti-bukti kepemilikan tanah sebagaimana diuraikan di atas maka jelaslah bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 80.044 m<sup>2</sup>, sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1190/Pondok Aren (sekarang Pondok Jaya) atas nama PT. Bintaro Raya;

Bahwa akan tetapi tanpa sepengetahuan dari Penggugat ternyata sebagian bidang tanah Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren yang menjadi hak Penggugat tersebut (tepatnya seluas 2.170 m<sup>2</sup>) secara diam-diam telah diajukan permohonan hak kepemilikan oleh Tergugat dengan menggunakan data-data yang tidak benar dan tidak sesuai sehingga pada tanggal 21 Januari 2000, Turut

Hal. 2 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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

Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat No. 3-520.1-32-2000 dan pada tanggal 25 Mei 2000 menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 92/Pondok Jaya atas nama Abdul Wahid Bachruddin (Tergugat) seluas 2.170 m<sup>2</sup> (bukti P-5);

Bahwa permohonan hak kepemilikan yang diajukan Tergugat tersebut tidak semestinya dilakukan Tergugat yang pada saat itu adalah Pegawai Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa tanah yang diajukan permohonan hak kepemilikan tersebut telah dimiliki oleh Penggugat yang merupakan bagian dari bidang tanah Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren atas nama PT. Bintaro Raya;

Bahwa dalam kenyataannya permohonan hak kepemilikan yang diajukan oleh Tergugat atas tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup> dilakukan Tergugat dengan menggunakan data fisik data yuridis yang tidak benar atau tidak sesuai sehingga Turut Tergugat berdasarkan data-data yang tidak benar dan tidak sesuai tersebut pada akhirnya menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat No. 3-520.1-32-2000, tanggal 21 Januari 2000 dan Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya untuk tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup> tersebut;

Bahwa permohonan hak kepemilikan yang diajukan Tergugat tersebut dengan data-data yang tidak benar dan tidak sesuai maka pengajuan permohonan tersebut dilakukan secara melawan hukum sehingga pada akhirnya Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya tersebut mengandung cacat yuridis dan sepatutnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, terbukti Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya diterbitkan di atas sebagian tanah milik Penggugat (sepuluh) tahun lebih dahulu dimiliki berdasarkan Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren. Dengan kata lain telah terjadi tumpang tindih (overlapping) sertifikat dalam tanah yang sama;

Bahwa ketidak sesuaian data yang diajukan Tergugat dalam permohonan kepada Turut Tergugat sampai diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya tersebut terbukti dari surat Turut Tergugat (Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat) tertanggal 14 Juli 2005 (bukti P-6) yang ditujukan kepada Tergugat dan ditembuskan kepada Penggugat dengan tegas menyatakan pada butir 2 sebagai berikut:

"Berdasarkan keputusan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Pasal 107 huruf g, dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat tanggal 21 Januari 2000

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3-521.1-32-2000, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, dan karenanya penerbit surat keputusan pemberian hak dan Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya cacat hukum administratif;

Bahwa sebelum itu Turut Tergugat (Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten) menerbitkan tertanggal 29 Maret 2004 (bukti P-7) yang pada halaman 3 butir ini menyatakan sebagai berikut:

"Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya tanggal 25 Mei 2000 atas nama Abdul Wahab Bachruddin seharusnya tidak diterbitkan karena tidak sesuai data, mengingat di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1190/Pondok Aren atas nama PT. Bintaro Raya tanggal 19 Desember 1997";

Bahwa dari uraian tersebut di atas maka tindakan Tergugat yang mengajukan permohonan hak di atas sebagian tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren atas nama PT. Bintaro Raya dengan menggunakan cara-cara yang tidak wajar merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lebih-lebih Tergugat adalah Pegawai pada Kantor Pertanahan (BPN) yang sepatutnya mengetahui bahwa di atas tanah dimaksud telah dimiliki haknya oleh Penggugat berdasarkan Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren. Selain itu permohonan hak kepemilikan tersebut diajukan berdasarkan data fisik dan data yuridis yang tidak sesuai sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa sedangkan tindakan Turut Tergugat yang telah mengabulkan permohonan Tergugat dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat No. 3-521.1-32-2000, tanggal 21 Januari 2000 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 92/Pondok Jaya sebagaimana tertuang dalam surat-surat Turut Tergugat tersebut di atas (vide bukti P-6 dan P-7) dalam kenyataannya diakui oleh Turut Tergugat karena ketidaksesuaian data yang berasal dari permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat;

Bahwa didasarkan atas alasan cacat hukum administrasi dalam pengajuan permohonan hak kepemilikan sampai diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya tersebut di atas maka adalah patut kiranya apabila Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat No. 3-521.1-32-2000, tertanggal 21 Januari 2000 dan Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya atas nama Abdul Wahab Bachruddin tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa didasarkan atas adanya perbuatan melawan hukum yang

Hal. 4 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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

dilakukan Tergugat tersebut maka Penggugat menderita kerugian materil karena tidak bisa memanfaatkan bidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup> tersebut sehingga adalah patut kiranya apabila Tergugat ataupun siapa saja yang memperoleh pengalihan dari padanya dihukum untuk mengosongkan tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang saat ini masih ditempati dan dikuasainya dan menyerahkannya kepada Penggugat;

Bahwa selain itu patut kiranya apabila Tergugat atau siapa saja yang memperoleh pengalihan daripadanya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini dengan mengosongkan dan menyerahkan fisik tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, dimaksud kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat memperoleh hak kepemilikan tanah di atas sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren sejak tanggal 19 Desember 1990 akan tetapi sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat memanfaatkan sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, tersebut untuk kepentingan pembangunan sesuai bidang usahanya karena dikuasai dan ditempati oleh Tergugat secara melawan hukum, oleh karena itu adalah patut kiranya apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian immateriil yang dialami Penggugat tersebut sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) setiap tahun sehingga sampai diajukannya gugatan ini selama 16 (enam belas) tahun total kerugian immateriil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp 6.400.000.000,00 (enam milyar empat ratus juta rupiah);

Bahwa pada saat ini Tergugat masih menguasai fisik dan menempati sebagian dari tanah Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren yaitu seluas 2.170 m<sup>2</sup> dengan mendalilkan hak kepemilikannya pada Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya yang tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karena Penggugat memiliki kekhawatiran bahwa Tergugat memiliki itikad yang tidak baik dengan setiap saat mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dimaksud kepada pihak ketiga sehingga oleh karenanya Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan (conservator beslag) atas sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang dikuasai fisiknya dan ditempati Tergugat tersebut;

Bahwa gugatan Penggugat ini memiliki dasar hukum dan bukti-bukti yang cukup kuat dan tidak terbantahkan lagi, oleh karena itu adalah patut dan berdasarkan hukum kiranya apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memeriksa putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat banding, kasasi ataupun bantahan dari para Tergugat (uit

Hal. 5 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

voerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan di atas sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang saat ini dikuasai fisik dan ditempati oleh Tergugat dengan mendasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad) yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat;
4. Menyatakan surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional BPN Propinsi Jawa Barat No. 3-520.1-32-2000, tanggal 21 Januari 2000 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 92/Pondok Jaya atas nama Abdul Wahab Bachruddin adalah tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang saat ini ditempati dan dikuasai Tergugat yang merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1190/ Pondok Aren atas nama PT Bintaro Raya;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya serta menyerahkannya kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian immaterial yang dialami Penggugat sebesar Rp 6.400.000.000,00 (enam milyar empat ratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini dengan mengosongkan dan menyerahkan fisik tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, kepada Penggugat;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan banding, kasasi ataupun bantahan (uit voerbaar bij

Hal. 6 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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

voorraad);

10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Atau:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengaku memiliki sebidang tanah 2.170 m<sup>2</sup>, yang dikuasai Tergugat sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang dengan mendasarkan Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren, tertanggal 19 Desember 1990, atas nama PT. Bintaro Raya. Sedangkan tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, telah dimiliki dan dikuasai fisiknya dan menjadi tempat tinggal tetap Tergugat dan keluarga sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang (berlangsung selama 22 tahun);

Dan sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 1997 di atas tanah tersebut oleh Tergugat telah dipagar keliling dengan pohon-pohon hidup besar dan kecil dilapisi kawat berduri, dan pada tanggal 13 Juni 1997 batas sebelah Barat dan Selatan dilakukan pengrusakan oleh PT. Bintaro Raya pada tanggal 14 Juni 1997, Tergugat melaporkan kejadian pengrusakan tersebut ke Polsek Pondok Aren dengan Laporan No. 258/KA/II/1997/Sek.Aren, dan selanjutnya Tergugat telah mengganti pagar keliling di atas bidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup> tersebut dengan pagar permanent menggunakan Batako setinggi 2 meter (kecuali sebelah Selatan panjang ± 30 m masih tetap dengan pagar hidup dan kawat) sampai sekarang (bukti T-2);

Bahwa Tergugat telah menguasai fisik tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang sejak tahun 1984 sebelum terbit Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren, tertanggal 19 Desember 2000 dan sampai sekarang Tergugat tinggal menetap di tanah tersebut, bahkan tanah yang dikuasai fisik Tergugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 02/Pondok Jaya atas nama Tergugat (Abdul Wahab Bachruddin), (bukti T-2);

Bahwa Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren, tertanggal 19 Desember 1990, atas nama PT. Bintaro Raya tidak ada hubungannya dengan tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup> yang telah dikuasai Tergugat sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang, mengingat sebelum Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren, tertanggal 19 Desember 2000 terbit pada tahun 1984 Tergugat telah menguasai fisik tanah tersebut dan sampai sekarang Tergugat tinggal menetap di atas tanah tersebut bahkan pada tanggal 25 Maret 2000 atas tanah yang dikuasai Tergugat seluas 2.170 m<sup>2</sup>, telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya atas nama Tergugat;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat telah

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matiae daad) dan menurut keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi Jawa Barat No. 3-520.1-32-2000, tanggal 21 Januari 2000 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 92/Pondok Jaya atas nama Tergugat Abdul Wahab Bachruddin tidak memiliki kekuatan hukum, sedangkan faktanya Tergugat telah lebih dahulu memiliki, menguasai dan tinggal menetap di tanah tersebut tahun 1984 sebelum Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren atas nama PT Bintaro Raya;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Pasal ayat (2) ditegaskan "bahwa hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau suatu badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut melaksanakan hak tersebut apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah ternyata Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat dalam mengakui kepemilikan tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup> yang telah dimiliki, dikuasai secara fisik, dan dijadikan tempat tinggal tetap oleh Tergugat sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang yang telah terbit Sertifikat HGB No. 92/Pondok Jaya atas nama Tergugat;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak berkwalitas sebagai Pemilik/Penggugat dalam menuntut kepemilikan tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang telah menguasai Tergugat sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang dan telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya atas nama Tergugat, maka oleh karenanya tidak beralasan hukum gugatan Penggugat tentang permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat atas tanah yang dikuasai Tergugat sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang dan haruslah dibatalkan dan atau diangkat pelaksanaan sita jaminan yang mendasarkan Sita Jaminan No. W29.DE.HT. 04.05-189, tertanggal 10 Juli 2006, terhadap tanah milik Tergugat seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya, atas nama Tergugat (Abdul Wahab Bachruddin);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dan satu-satunya atas

Hal. 8 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang telah dikuasai Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang, yang telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya atas nama Penggugat Rekonvensi;

Adapun kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang dikuasai fisiknya dan dijadikan tempat tinggal tetap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah berdasarkan:

- a. Akta Jual Beli dan Surat Over Garapan dari Hidup Nain ke Abdul Wahab Bachruddin tanah seluas 2.400 m<sup>2</sup> pada tanggal 14 Juli 1984 (No. 82-F/SP/XI/SPOG/84) dan berdiri 1 buah rumah tinggal permanent, dan pada tahun 1984 dilakukan perbaikan (pemelesteran lainnya hingga sekarang yang kami tempati) (bukti T-3);
- b. Surat Over Garapan diketahui oleh Kepala Desa Pondok Aren (sekarang Desa pondok Jaya), yaitu Bp. M. Djamhari (bukti T-4);
- c. Surat Over Garapan tersebut diperiksa oleh Sekretaris Desa Pondok Jaya yang menyatakan bahwa tanah tersebut berada di Wilayah Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren yaitu, Bp. Yayat Rukiat (bukti T-5);
- d. Pada tanggal 14 Agustus 1997 dicatat dalam Buku Daftar Notaris No. 070/P/VIII/1997. Oleh Notaris Pondok Aren Ibu Ny. Zakia D. Baadillah, S.H. (bukti T-6) ;
- e. Surat Pernyataan Tanah Garapan (Riwayat Tanah Garapan) yaitu, dibuat oleh Hidup Nain, pada tanggal 30 Agustus 1999 (No. 973/93.PD.J/1999) (bukti T-7);
- f. Surat Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PTP XI) tertanggal 21 Oktober 1999, No. SD/D.III/4170/X/1999, yang intinya Perihal Penjelasan/Kepastian/ Hukum atas tanah EK.HGU Pondok Aren yang menyatakan bahwa HGU/ Pondok Aren tersebut tidak dikuasai lagi oleh PT. Perkebunan Nusantara VIII (bukti T-8);
- g. Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug Pajak Bumi dan Bangunan Tanah atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampai sekarang (bukti T-9);
- h. Pada tahun 1999 dilakukan permohonan Pembuatan Sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- i. Pada tanggal 25 Maret 2000, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, menerbitkan Sertifikat SHM No. 92/Pondok Jaya atas nama Abdul

Hal. 9 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Wahab Bachruddin seluas 2.170 m<sup>2</sup>;

Bahwa dengan mendasarkan Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren tertanggal 19 Desember 1990, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengaku sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang telah dikuasai fisik oleh Tergugat sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang;

Bahwa gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum. Tergugat Rekonvensi hanya mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sebab jelas-jelas terbukti bahwa pemegang hak yang sah dan satu-satunya atas tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang telah menguasai fisik tanah tersebut sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang, yang dikuatkan dengan terbit Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya tertanggal 25 Maret 2000 atas nama Penggugat Rekonvensi;

Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya atas nama Penggugat Rekonvensi dengan Penunjuk Bekas Tanah Negara disebutkan secara jelas dengan fisik dan data yuridis serta Surat Ukur No. 91/Pondok Jaya/2000, yang menjelaskan tentang letak tanah yang telah dikuasai fisiknya oleh Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang, dengan penunjukkan batas-batas tanah yang sama dengan tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang telah dikuasai fisiknya oleh Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang;

Bahkan kepemilikan dan penguasaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup> yang fisiknya dikuasai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikuatkan dengan Surat Pemberitahuan Pajak terhitung Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampai sekarang (bukti T-9);

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, milik Penggugat Rekonvensi yang telah dikuasai Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang adalah mengada-ada dan tidak benar sama sekali, dan merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, baik materiil maupun immateriil, dan karenanya pula menimbulkan hak bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menuntut ganti rugi sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Bahwa dengan adanya perkara a quo, Penggugat Rekonvensi/Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi telah menderita sebagai berikut:

Biaya untuk mengurus perkara a quo selama ini bertempat di Badan Pertanahan dan biaya Pengacara sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Bahwa dengan adanya gugatan dalam perkara a quo, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian immateriil yang antara lain adalah terganggunya konsentrasi Penggugat Rekonvensi dan dipermalukannya Penggugat Rekonvensi, jumlah kerugian mana tidak kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Kerugian mana yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara tunai, seketika dan sekaligus;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik atas tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup> yang telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya, tertanggal 25 Maret 2000 atas nama Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren tertanggal 19 Desember 1990, atas nama PT Bintaro Raya, sepanjang terhadap tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang telah dikuasai fisiknya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar/ ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp 1.050.000.000,00 (satu milyar lima puluh juta rupiah), dengan perincian:
  - Ganti rugi Materiil sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - Ganti rugi Immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Secara tunai, seketika dan sekaligus;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 210/Pdt.G/2006/PN.TNG tanggal 22 November 2005 adalah sebagai berikut:

Hal. 11 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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

## DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

-Menolak eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
- Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 3-520.1-32-2000 tanggal 21 Januari 2000 dan Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya atas nama Abdul Wahab Bachruddin adalah tidak memiliki kekuatan hukum;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang saat ini ditempati dan dikuasai Tergugat yang merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1190/Pondok Aren atas nama PT Bintaro Raya;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah seluas 2.170 m<sup>2</sup>, yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya serta menyerahkan pada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan alat Negara;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya pada Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 1.434.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

### DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;
  - Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara nihil;
- Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 13/PDT/2007/PT.BTN tanggal 30 April 2007 adalah sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula sebagai Tergugat;
  - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 210/Pdt.G/2006/ PN.TNG tanggal 22 November 2006, yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 12 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula sebagai Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebanyak Rp 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung No. 1504 K/PDT/2007 tanggal 12 Juni 2008 adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: ABDUL WAHAB BACHRUDDIN tersebut;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 13/PDT/2007/PT.BTN, tanggal 12 Maret 2007, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 210/Pdt.G/2006/PN.TNG, tanggal 22 November 2006, sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Manyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
- Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 3-520.1-32-2000, tanggal 21 Januari 2000 dan Sertifikat Hak Milik No. 92/Pondok Jaya atas nama Abdul Wahab Bachruddin adalah tidak memiliki kekuatan hukum;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 2.170 m, yang saat ini ditempati dan dikuasai Tergugat yang merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Guna Bagunan No. 1190/Pondok Aren atas nama PT. Bintaro Raya;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah seluas 2.170 m, yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya sarta menyerahkan pada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan alat Negara;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perakar nihil;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 13 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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 sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 13 K/PDT/2007 tanggal 12 Juni 2007 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat pada tanggal 13 Maret 2009 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 10 September 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan peninjauan kembali No. 210/Pdt.G/2006/PN.TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang pada tanggal 8 Oktober 2009 telah diberitahu tentang memori Peninjauan Kembali dari Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, diajukan jawaban Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada 22 Oktober 2009;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat sangat keberatan atas pertimbangan hukum maupun keputusan yang dijatuhkan oleh *judex facti* Pengadilan Negeri Tangerang dan dikuatkan oleh *judex facti* Pengadilan Tinggi Banten yang dalam hal ini diperbaiki oleh Keputusan Mahkamah Agung dengan No. 1504 K/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008, dimana dalam perkara putusan Mahkamah Agung tersebut jelas-jelas kurang pihak yaitu penjual dalam hal ini PT. Supra Verita, tidak diikut sertakan sebagai pihak, karena Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat (PT. Bintaro Raya) mendapat pengoperan hak atas tanah dari PT. Supra Verita tertanggal 2 Desember 1987 dengan Surat Kuasa No. 130 tertanggal 01 Desember 1987, dengan demikian keputusan dalam perkara ini bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 1980

Hal. 14 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peninjauan Kembali Pasal 1 Point d dan f;

2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang dalam keputusan No. 210/Pdt.G/ 2006/PN.Tng tanggal 22 November 2006 yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Banten No. 13/Pdt/2007/PT.BTN tanggal 12 Maret 2007 serta diperbaiki oleh Keputusan Mahkamah Agung No. 1504 K/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008 halaman 33 poin 1 dan 2 sangatlah keliru dan bertentangan satu sama lain, dimana keterangan saksi II (SUYATNO) yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat menyatakan bahwa obyek tanah sengketa Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat berdasarkan pengoperan dari PT. Perkebunan PTP XI kepada PT. Bintaro Raya, sedangkan pernyataan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat pemilikan atas obyek tanah sengketa berasal dari PT. Supra Verita kepada PT. Bintaro Raya. Dalam hal ini keterangan Termohon Peninjauan Kembali/ Penggugat dengan keterangan saksi tersebut sangatlah bertolak belakang dan seharusnya tidak dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim keterangan saksi tersebut;
3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat sangatlah keberatan atas pertimbangan dan keputusan Majelis Hakim dalam perkara ini, karena Majelis Hakim baik dalam judex facti maupun dalam tingkat kasasi tidak meneliti kembali asal kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat atas obyek tanah sengketa. Dimana dalam keterangan saksi tersebut tidak sesuai dengan keterangan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat lebih-lebih oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah merubah keterangan saksi dari Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat yang bernama Idup Yudistira sebab keterangan saksi Idup Yudistira dalam persidangan tidak sesuai yang tercantum didalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 210/Pdt.G/2006/PN.Tng tanggal 22 November 2006 halaman 27 dengan demikian sangatlah beralasan putusan dalam perkara ini dibatalkan bukti P.3;
4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam memutuskan perkara ini sangatlah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena judex facti Pengadilan

Hal. 15 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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

Negeri Tangerang telah mempertimbangkan surat-surat kepemilikan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat sebagaimana dalam keputusan Pengadilan Negeri Tangerang hal 23 Point 1 s/d hal 26, dimana bukti-bukti tersebut hanya berupa photo copy dan tidak ada aslinya seharusnya Majelis Hakim, bukti-bukti yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat dimaksud harus dikesampingkan dan tidak dapat dipertimbangkan, sebab tidak dapat menunjukan aslinya;

5. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang sangatlah keliru dan bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Hal 35 dan 36 dimana pertimbangan tersebut tidak sesuai dengan bukti dan kenyataan dilapangan serta Surat Keterangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang No. 550.2/0158/04.II/2003 tanggal 11 Februari 2003 (P.2) dan Surat Keterangan Saksi Idup Nain tanggal 23 Agustus 2007 (P.3). Terlampir sebab surat keterangan dari Badan Pertanahan tersebut telah terinci keadaan obyek yang dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali/ Tergugat (P.I dan P.I A s/d P.I D) terlampir yaitu sejak dikuasai oleh Idup Nain tahun 1947 sampai dengan pengoperan garapan kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tahun 1984 belum pernah diberikan ganti rugi oleh PT. Supra Verita atau PT. Bintaro Raya maupun PT. Perkebunan PTP XI. Dengan demikian tanah obyek sengketa dalam perkara ini tetap menjadi hak milik Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 92/2000 (P.Ic);
6. Bahwa pertimbangan hukum dalam menjatuhkan putusan dalam perkara ini oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada hal 36 poin 1 dan 2 sangatlah bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, dimana proses penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1190/Pondok Aren atas nama PT. Bintaro Raya tidak melalui proses dan tata cara penerbitan sertifikat yang sebenarnya yaitu Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1190/ Pondok Aren atas nama PT. Bintaro Raya lebih dahulu menerbitkan Sertifikat HGB dan setelah itu Panitia A menanda tangani Berita Acara Risalah Proses Sertifikat yakni tertanggal 28 Juli 1997 No.

Hal. 16 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

550.2/1258/ 04.VII/1997, sedangkan Hak Guna Bangunan PT. Bintaro Raya No. 1190/ Pondok Aren diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang tahun 1990 dan tidak sesuai dengan berita acara risalah dari Panitia A dan seharusnya Sertifikat HGB No. 1190/Pondok Aren diterbitkan tahun 1997 karena Berita Acara Risalah tahun 1997. Dengan adanya kejanggalan penerbitan sertifikat tersebut sangatlah beralasan putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten serta diperbaiki oleh keputusan Mahkamah Agung dengan No. 1504 K/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008 dapat dibatalkan sebagaimana bukti P.4 (terlampir);

7. Bahwa putusan Mahkamah Agung No. 1504 K/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008 telah keliru dalam pertimbangan hukumnya hal 14. Karena dalam pertimbangan tersebut tidak meneliti dan mempelajari perolehan hak maupun proses penerbitan sertifikat hak guna bangunan dari Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat, dimana alasan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat mendapat hak atas obyek tidak sesuai dengan keterangan saksi Suyatno demikian juga proses penerbitan Hak Guna Bangunan No. 1190/Pondok Aren tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan lebih-lebih obyek sengketa dalam proses penerbitan sertifikat dimaksud tidak pernah dilakukan pengukuran dilapangan. Dengan demikian sangatlah keliru Majelis Hakim judex facti maupun Majelis Kasasi menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 92/2000 atas nama Abdul Wahab Bachruddin (Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat) tumpang tindih;
8. Bahwa pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam menjatuhkan keputusannya pada hal 15 point 1 dan 2, sangat bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya sebagaimana yang dikemukakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat pada point 2 tersebut, sebab keterangan saksi Suyatno telah bertentangan dengan isi gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat yaitu Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat menyatakan dalam gugatannya telah mendapat pengoperan hak atas tanah dari PT. Supra Verita pada tahun 1987 sedangkan keterangan saksi Suyatno PT. Bintaro Raya mendapat

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak dari PT. Perkebunan PTP XI pada tahun 1983. Dengan demikian pertimbangan Majelis Kasasi dalam perkara ini sangatlah direkayasa dan tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya (putusan Pengadilan Negeri Hal. 22 dan 23) dan bertentangan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 1980 Pasal 1 point f;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan:

- Bahwa pertimbangan Judex Juris sudah tepat dan benar;
- Bahwa tidak ternyata Judex Juris melakukan kekhilafan atau kekeliruan nyata;
- Bahwa Sertifikat nomor 92. Atas nama Abdul Wahab Bachruddin, dengan obyek 2,170 m2 terbit Maret 2000, padahal di atas obyek tersebut telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat tanggal 19 Desember 1990 karenanya Sertifikat Hak Milik No. 92 tersebut cacat hukum;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dalam memorinya mengajukan bukti-bukti tetapi dalam uraian memorinya tidak menguraikan apakah bukti-bukti tersebut diajukan sebagai novum;
- Bahwa kalau bukti-bukti tersebut diajukan sebagai novum, bukti-bukti tersebut tidak memenuhi Pasal 69 huruf b. Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung, karena itu bukti-bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: ABDUL WAHAB BACHRUDDIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal. 18 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

#### 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)





**M E N G A D I L I**

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **ABDUL WAHAB BACHRUDDIN** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **20 Mei 2010** oleh **Dr. HARIFIN A. TUMPA, S.H., M.H.** Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I MADE TARA, S.H.** dan **Prof. Dr. H. MUCHSIN, S.H.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **H. PRAYITNO IMAN SANTOSA, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./ I MADE TARA, S.H.  
ttd./ PROF. DR. MUCHSIN, S.H.

Ketua Majelis,  
ttd./DR. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH.  
Panitera Pengganti,  
ttd./H. PRAYITNO IMAN SANTOSA, S.H.,  
M.H.

**Biaya – biaya Peninjauan Kembali:**

1. Materai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	1.000,00
3. Administrasi PK .....	<u>Rp 2.493.000,00</u>	
J u m l a h .....	Rp	2.500.000,00

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

**SOEROSO ONO, S.H., M.H.**  
NIP. 040044809



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

Hal. 20 dari 18 hal. Put. No. 12 PK/Pdt/2010

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 20