



PUTUSAN

Nomor 1684 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SALEM CHANDRA HIDAYAT, bertempat tinggal di Jalan H. Jian Nomor 18 A, RT 15, RW 007, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Khristanto Purba, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "Khristanto Purba & Rekan", beralamat di Gedung BPK Todung Sutan Gunung Mulia Lantai 2, Jalan Kwitang Raya Nomor 22-23, Kwitang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2021;

Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **KUSNAWATI TAN**, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk RT 34, Kelurahan Jelutung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;
2. **PUSPAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk RT 34, Kelurahan Jelutung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;
3. **BUDIYANTO**, bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman Nomor 75, RT 03, Kelurahan Orang Kayo Hitam, Kecamatan Pasar Jambi, Kota Jambi;
4. **WIYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Elang I RT 29, Kelurahan Jelutung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;
5. **HAIYANTO**, bertempat tinggal di Metro Permata I H 2/16, RT 005, RW 011, Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **HARIYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Elang I Nomor 181, RT 08, Kelurahan Talang Jauh, Kecamatan Jelutung Kota Jambi;
 7. **RIYANTO**, bertempat tinggal di Green Garden Blok M-3/42, RT 01, RW 10, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
 8. **VINTI SUSANTI**, bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman Nomor 75, RT 03, Kelurahan Orang Kayo Hitam, Kecamatan Pasar Jambi, Kota Jambi;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Asmara, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Budi Asmara & Associates", beralamat di Jalan H. 1Abdul Laman RT 09 Nomor 46, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Nopember 2021;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **KHOE YAM KUSUMA**, bertempat tinggal di Kompleks Perum Anggrek Buntu Nomor 18, RT 011, RW 006, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
2. **YUFITA SUMAIKU**, bertempat tinggal di Jalan BDN I Nomor 9, RT 10, RW 11, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
3. **KARTIKA HAMPRISA**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Tengah 26 F/10, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;
4. **SERUNI HAMDINI**, bertempat tinggal di Jalan BDN I Nomor 9, RT 10, RW 11, Kelurahan Cilandak Barat,

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022

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)



Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan,
Provinsi DKI Jakarta;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Bayu Adji, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat "Adji & Partners", beralamat di Jalan Salak Raya Nomor 212, RT 005, RW 009, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2021;

5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kavling 5 Cikokol, Kota Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Ny. Yang Viti, Tn. Haiyanto, Tn. Riyanto, Nn. Vinti Susanti, Ny. Kusnawati, Ny. Puspawaty, Tn. Budiyanto, Tn. Wiyanto, Tn. Hariyanto adalah pemilik yang sah terhadap 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Pembangunan II, RT 001, RW 001, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang seluas 5.099 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tertanggal 02 September 1997 atas nama Ny. Yang Viti, Tn. Haiyanto, Tn. Riyanto, Nn. Vinti Susanti, Ny. Kusnawati, Ny. Puspawaty, Tn. Budiyanto, Tn. Wiyanto, Tn. Hariyanto;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tertanggal 02 September 1997 atas nama Ny. Yang Viti, Tn. Haiyanto, Tn. Riyanto, Nn. Vinti Susanti, Ny. Kusnawati, Ny. Puspawaty, Tn. Budiyanto, Tn. Wiyanto, Tn. Hariyanto;

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 16 November 2006;
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 16 November 2006;
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21/L/III/2018 tanggal 14 Maret 2018;batal demi hukum;
6. Menyatakan:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 398 tanggal 25 April 1984 atas nama Salem Chandra Hidayat;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 386 tanggal 22 Oktober 1983 atas nama Salem Chandra Hidayat;tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek perkara;
8. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini;
9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terhadap putusan dilakukan upaya hukum banding dan kasasi;
10. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada pihak Para Tergugat;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Para Tergugat I Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan objek sengketa berupa kedua bidang tanah seluas 3.702,5 m² (tiga ribu tujuh ratus dua koma lima meter persegi) yang dikuasai sepihak oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yaitu seluas 1.527.5 m² (seribu lima ratus dua puluh tujuh koma lima meter persegi) dari 3.095 m² (tiga ribu sembilan puluh lima meter persegi) (*in casu* sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya) dan sebagian bidang tanah seluas 2.175 m² (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) dari bidang tanah seluas 4.270 m² (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya, terletak di Jalan Pembangunan II, RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, adalah sah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan sah dan berharga, Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya seluas 3.095 m² (tiga ribu sembilan meter persegi) yang tercantum atas nama Salem Chandra Hidayat (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya, yang tercantum atas nama Salem Chandra Hidayat (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) seluas 4.270 m² (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001 RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang adalah sah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
7. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



tanah antara Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku ahli waris Nur Ichsan dengan Tergugat I Konvensi (*in casu* Salem Chandra Hidayat) sebagaimana dimaksud dalam menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya, tertanggal 25 April 1984, yang dikeluarkan oleh Tergugat II Rekonvensi, sebagaimana yang telah dituangkan dan ditandatangani di hadapan Notaris Syafril Lubuk, S.H., Notaris di Jakarta, di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25 tertanggal 16 November 2006;

8. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah antara Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku ahli waris Nur Ichsan dengan Tergugat I Konvensi (*in casu* Salem Chandra Hidayat), sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya, tertanggal 25 April 1984, yang dikeluarkan oleh Tergugat II Rekonvensi, sebagaimana yang telah dituangkan dan ditandatangani di hadapan Notaris Syafril Lubuk, S.H., Notaris di Jakarta, di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 27 tertanggal 16 November 2006;
9. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, Gambar Situasi Nomor 5744 tanggal 14 Agustus 1996, Luas 5.630 m² (lima ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
10. Menyatakan Tergugat VI Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melakukan perbuatan hukum, karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, dengan asal muasal bidang tanah yang berbeda dan telah salah dalam menempati tata letak tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya;
11. Menyatakan sah dan berharganya sita *conservator beslag* terhadap bidang tanah/objek sengketa seluas 3.702,5 m² (tiga ribu tujuh ratus dua koma lima meter persegi), yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
12. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat I Rekonvensi

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



secara tanggung renteng, untuk membayar ganti kerugian materiil dan imateriil yaitu;

a. Kerugian Materiil:

Kerugian akibat dikuasai kedua bidang tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan cara menguasai sepihak diatas tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, mengakibatkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati tanah dimaksud, maka dari dua bidang tanah dimaksud wajib dikembalikan secara fisik alam keadaan kosong/semula terbebas dari beban apapun kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi atau apabila Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat menyerahkan kedua bidang tanah yang dikuasai sepihak seluas 3.702,5 m² (tiga ribu tujuh ratus dua koma lima meter persegi) yang yang dikuasai sepihak oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, yaitu seluas 1.527.5 m² (seribu lima ratus dua puluh tujuh koma lima meter persegi) dari 3.095 m² (tiga ribu sembilan puluh lima meter persegi) (*in casu* sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya) dan sebagian bidang tanah seluas 2.175 m² (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) dari bidang tanah seluas 4.270 m² (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya, terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batu Sari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, harus wajib membayar atas nilai tanah kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp5.000.000,00/m² (lima juta rupiah permeter persegi) dikalikan luas tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah dikuasai oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yakni seluas 3.702,5 m²

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



(tiga ribu tujuh ratus dua koma lima meter persegi) adalah sebesar Rp18.512.000.000,00 (delapan belas miliar lima ratus dua belas juta rupiah);

b. Kerugian Imateriil:

Kerugian imateriil yang dialami oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, mengakibatkan rencana-rencana bisnis atau kesempatan bisnis yang awalnya dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhadap ke-2 (kedua) bidang tanah yang dikuasai sepihak dan atau diserobot menjadi hilang, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menjadi terganggu pikiran dan waktu akibat permasalahan tersebut, bahkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikalangan pengusaha dan pihak Bank menjadi tidak baik serta dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus mengeluarkan biaya-biaya jasa hukum Pengacara/Advokat yang mana kerugian dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

13. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat I Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;

14. Menghukum Tergugat VI Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini;

Atau:

Apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq.* yang terhormat Ketua Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Tangerang, yang berwenang, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon agar perkara ini dapat diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV dan

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



V mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi;

1. Menerima seluruh dalil Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;
2. Menerima gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi;
3. Mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
4. Menyatakan Para Tergugat I Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menguasai tanpa hak 2 (dua) bidang tanah milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten, yaitu:
 - Sebagian bidang tanah, seluas 1.527.5 m² (seribu lima ratus dua puluh tujuh koma lima meter persegi) dari 3.095 m² (tiga ribu Sembilan puluh lima meter persegi) (*in casu* sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya) dan;
 - Sebagian bidang tanah seluas 2.175 m² (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) dari bidang tanah seluas 4.270 m² (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya;
5. Menyatakan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi, telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena salah dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, yang didasarkan pada perbedaaan asal muasal bekas tanah adat yang berbeda, yaitu:
 - Bidang atas hak bekas tanah milik adat C. 392 persil 30 Kls. S.37 sebagaimana tercantum Surat Keputusan Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 20 Agustus 1997 Nomor 3376/HM/KWBPN/1997, dengan;



- Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, dimana seharusnya Tergugat II Rekonvensi, yang menyatakan tata letak atas bidang tanah tanah tersebut pada bidang tanah bekas milik adat C. 292 persil 11 Kls.S. 37 sebagaimana dimaksud dalam buku tanah yang ada pada Tergugat II Rekonvensi;
- 6. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten, yaitu:
 - Sebagian bidang tanah seluas 1.527 m² (seribu limaratus dua puluh tujuh meter persegi) dari luas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya seluas 3.095 m² (tiga ribu sembilan puluh lima meter persegi) dan
 - Sebagian bidang tanah seluas 2.175 m² (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) dari luas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya seluas 4.270 m² (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Tergugat I Konvensi, adalah sah milik Para Penggugat Rekonvensi;
- 7. Menyatakan sebagai hukum 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten, adalah yang didasarkan pada:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya, seluas 4.270 m²;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya, seluas 3.095 m²;adalah sah merupakan hak milik Tergugat Konvensi I yang tercantum atas nama Salem Chandra Hidayat;
- 8. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25 tertanggal 16 November 2006, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Syafril Lubuk, S.H., Notaris di Jakarta terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya;
- 9. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli beli Nomor 27 tertanggal 16 November 2006. yang dibuat dan ditandatangani

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



di hadapan Notaris Syafril Lubuk, S.H., Notaris di Jakarta terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya;

10. Menyatakan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi, telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat II Rekonvensi, yang mana seharusnya Tergugat II Rekonvensi karena salah dalam tata letak tanah terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, pada 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi, terletak di Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

11. Menyatakan menurut hukum;

- Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, Gambar Situasi Nomor 5744, tanggal 14 Agustus 1996, Luas: 5.630 m² (lima ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama:

- Nyonya Yang Viti (alias Jio Hoei Tiam);
- Nyonya Kusnawati (alias Tan Pue Hua);
- Nyonya Puspawaty (alias Tan Pue Hung);
- Budiyanto (alias Tan Tio Peng);
- Wiyanto (alias Tan Peng Huang);
- Haiyanto (alias Tan Oey Hai);
- Hariyanto;
- Riyanto (alias Tan Wie Hiong);
- Nona Vinti Susanti (alias Tan Pue Leng);

adalah cacat hukum kini dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku.

12. Memerintahkan kepada Para Tergugat I Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh dan atau menguasai tanpak hak 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi, yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten, yaitu:



- Sebagian bidang tanah seluas 1.527 m² (seribu lima ratus dua puluh tujuh meter persegi) dari luas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya seluas 3.095 m² (tiga ribu sembilan puluh lima meter persegi) dan
- Sebagian bidang tanah seluas 2.175 m² (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) dari luas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya seluas 4.270 m² (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi);

untuk mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan semula/kosong tanpa adanya bangunan serta terbebas dari beban apapun juga, secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Para Tergugat I Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari 2 (dua) bidang tanah milik Para Penggugat Rekonvensi yang telah lalai dan/atau secara sengaja dan/atau tidak mau melaksanakan putusan ini, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari;

14. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul didalam perkara ini;

Atau:

Apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq.* yang terhormat Ketua Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Tangerang, yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon agar perkara ini dapat diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengatakan oleh karena pokok sengketa mengenai tumpang tindih penerbitan sertifikat, maka yang berhak mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2019/PN Tng., tanggal 27 Oktober 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan Gugatan Pengugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, hingga saat ini sejumlah Rp5.266.000,00 (lima juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Bahwa di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 69/PDT/2021/PT BTN., tanggal 5 Mei 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Para Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 27 Oktober 2020 Nomor 1031/Pdt.G/2019/PN Tng., yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pemanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Ny. Yang Viti, Tn. Haiyanto, Tn. Riyanto, Nn. Vinti Susanti, Ny. Kusnawati, Ny. Puspawaty, Tn. Budiyanto, Tn. Wiyanto, Tn. Hariyanto adalah pemilik yang sah terhadap 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Pembangunan II, RT 001, RW 001, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang seluas 5.099 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tertanggal 02 September 1997 atas nama

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ny. Yang Viti, Tn. Haiyanto, Tn. Riyanto, Nn. Vinti Susanti, Ny. Kusnawati, Ny. Puspawaty, Tn. Budiyanto, Tn. Wiyanto, Tn. Hariyanto;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tertanggal 02 September 1997 atas nama Ny. Yang Viti, Tn. Haiyanto, Tn. Riyanto, Nn. Vinti Susanti, Ny. Kusnawati, Ny. Puspawaty, Tn. Budiyanto, Tn. Wiyanto, Tn. Hariyanto;
 4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 1. Menyatakan:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 398 tanggal 25 April 1984 atas nama Salem Chandra Hidayat;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 386 tanggal 22 Oktober 1983 atas nama Salem Chandra Hidayat;
tidak mempunyai kekuatan hukum;
 2. Menyatakan:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 16 November 2006;
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 16 November 2006;
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21/L/III/2018 tanggal 14 Maret 2018;
tidak mempunyai kekuatan hukum;
 3. Menolak gugatan Para Penggugat/Pembanding yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Terbanding I tidak dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat II Rekonvensi/Terbanding II, Penggugat III Rekonvensi/Terbanding III, Penggugat IV Rekonvensi/Terbanding IV dan Penggugat V Rekonvensi/Terbanding V harus ditolak;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Tergugat III/Terbanding III, Tergugat IV/Terbanding IV, dan Tergugat V/Terbanding

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022

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

V untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 September 2021 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2021, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 September 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1031/Pdt.G/2019/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 23 September 2021;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 September 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding I/Tergugat I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 69/PDT/2021/PT BTN., tanggal 05 Mei 2021;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



2. Menyatakan Tergugat VI Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan objek sengketa perkara *a quo* seluas 3.702,5 m² (tiga ribu tujuh ratus dua koma lima meter persegi) sebagian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya seluas 1.527,5 m² (seribu lima ratus dua puluh tujuh koma lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya seluas 2.175 m² (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) atau seluas 3.702,5 m² (tiga ribu tujuh ratus dua koma lima meter persegi) dalam objek sengketa perkara *a quo* terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batujaya, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
5. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, Gambar Situasi Nomor 5744 tanggal 14 Agustus 1996, Luas 5.630 m² (lima ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
6. Menyatakan sah dan berharganya *sita conservatoir beslag* terhadap bidang tanah/objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik 620/ Batujaya yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batujaya, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materil dan imateriil yaitu:
 - a. Kerugian materil akibat dikuasai kedua bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 386/ Batujaya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan cara menguasai sepihak di atas tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat menikmati tanah

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



dimaksud, maka dari dua bidang tanah dimaksud wajib dikembalikan secara fisik alam keadaan kosong/semula terbebas dari beban apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi atau apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat menyerahkan kedua bidang tanah yang dikuasai sepihak seluas 3.846 m² (tiga ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) objek sengketa perkara *a quo* harus wajib membayar atas nilai tanah kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp5.000.000,00/m² (lima juta rupiah per meter persegi) dikalikan luas tanah milik Tergugat I yang telah dikuasai oleh Para Penggugat yakni seluas 3.702,5 m² (tiga ribu tujuh ratus dua koma lima meter persegi) adalah sebesar Rp18.512.000.000,00 (delapan belas miliar lima ratus dua belas juta rupiah);

- b. Kerugian kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mengakibatkan rencana-rencana bisnis atau kesempatan bisnis yang awalnya dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhadap ke-2 (kedua) bidang tanah yang dikuasai sepihak dan atau diserobot menjadi hilang, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menjadi terganggu pikiran dan waktu akibat permasalahan tersebut, bahkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikalangan pengusaha dan pihak Bank menjadi tidak baik serta dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus mengeluarkan biaya-biaya jasa hukum Pengacara/Advokat yang mana kerugian dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;

Halaman 17 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 November 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, sedangkan terhadap memori kasasi tersebut Turut Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 20 Desember 2021 yang pada pokoknya memohon Mahkamah Agung untuk menerima permohonan kasasi Pemohon;

Bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Tangerang dan kemudian mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan:

1. Bahwa terhadap objek sengketa telah terbit 3 (tiga) sertifikat hak milik masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tanggal 2 September 1997 dengan luas 5.630 m² atas nama Para Penggugat Konvensi yang diperoleh dari almarhum ayahnya bernama Toto Seng dan Sertifikat Hak Milik Nomor 398 tanggal 25 April 1984 dengan luas 3.095 m² serta Sertifikat Hak Milik Nomor 386 tanggal 22 Oktober 1983 dengan luas 4270 m² masing-masing atas nama Salem Chandra Hidayat (Tergugat I Konvensi);
2. Bahwa oleh karena alas hak Tergugat I Konvensi lebih dahulu terbitnya, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 398 pada tahun 1984 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 386 pada tahun 1983, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 620 milik Para Penggugat Konvensi baru diterbitkan pada tahun 1997, oleh karena ternyata objeknya tumpang tindih sedangkan perolehan Sertifikat Hak Milik Tergugat I Konvensi telah melalui prosedur hukum yang sah, maka berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa jika atas objek yang sama terbit 2 (dua) sertifikat atau lebih, maka bukti yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu yang dalam perkara *a quo* milik Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SALEM CHANDRA HIDAYAT dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 69/Pdt/2021/PT BTN., tanggal 5 Mei 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1031/Pdt.G/2019/PN Tng., tanggal 27 Oktober 2020 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SALEM CHANDRA HIDAYAT** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 69/Pdt/2021/PT BTN., tanggal 5 Mei 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1031/Pdt.G/2019/PN Tng., tanggal 27 Oktober 2020;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022

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)



3. Menyatakan Para Tergugat I Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan objek sengketa berupa kedua bidang tanah seluas 3.702,5 m² (tiga ribu tujuh ratus dua koma lima meter persegi) yang yang dikuasai sepihak oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yaitu seluas 1.527.5 m² (seribu lima ratus dua puluh tujuh koma lima meter persegi) dari 3.095 m² (tiga ribu sembilan puluh lima meter persegi) (*in casu* sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya) dan sebagian bidang tanah seluas 2.175 m² (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) dari bidang tanah seluas 4.270 m² (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya, terletak di Jalan Pembangunan II, RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuaceper, Kota Tangerang, adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, adalah sah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan sah dan berharga, Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya seluas 3.095 m² (tiga ribu sembilan meter persegi) yang tercantum atas nama Salem Chandra Hidayat (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001, RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuaceper, Kota Tangerang adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
6. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya, yang tercantum atas nama Salem Chandra Hidayat (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) seluas 4.270 m² (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Pembangunan II RT 001 RW 01, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batuaceper, Kota Tangerang adalah sah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
7. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah antara Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



ahli waris Nur Ichsan dengan Tergugat I Konvensi (*in casu* Salem Chandra Hidayat) sebagaimana dimaksud dalam menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Batujaya, tertanggal 25 April 1984, yang dikeluarkan oleh Tergugat II Rekonvensi, sebagaimana yang telah dituangkan dan ditandatangani di hadapan Notaris Syafril Lubuk, S.H., Notaris di Jakarta, di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25 tertanggal 16 November 2006;

8. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah antara Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku ahli waris Nur Ichsan dengan Tergugat I Konvensi (*in casu* Salem Chandra Hidayat), sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 386/Batujaya, tertanggal 25 April 1984, yang dikeluarkan oleh Tergugat II Rekonvensi, sebagaimana yang telah dituangkan dan ditandatangani di hadapan Notaris Syafril Lubuk, S.H., Notaris di Jakarta, di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 27 tertanggal 16 November 2006;
 9. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, Gambar Situasi Nomor 5744 tanggal 14 Agustus 1996, Luas 5.630 m² (lima ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
 10. Menyatakan Tergugat VI Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melakukan perbuatan hukum, karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya, dengan asal muasal bidang tanah yang berbeda dan telah salah dalam menempati tata letak tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Batujaya;
 11. Menghukum Tergugat VI Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini;
 12. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selebihnya;
- Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 Juni 2022 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.
ttd./Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 1684 K/Pdt/2022

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)