



PUTUSAN
Nomor 1126 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KOMANG ANI SUSANA, bertempat tinggal di Jalan Kiasnawi, Nomor 102, RT 02, RW 07, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nazori Do'ak Achmad, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Egalite, berkantor di Ruko Artha Gading Niaga, Blok B, Nomor 7-8, Jalan Boulevard Artha Gading, Kelapa Gading, Jakarta Utara dan Kantor Cabang di Komplek Ruko Villa Ever Green, Nomor C4, Jalan Residen Abdul Rozak, Nomor 168, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2023;

Pemohon Kasasi;

Lawan

PT PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL
(selanjutnya disingkat menjadi **PT PARAMOUNT**), yang diwakili oleh Presiden Direktur, dan kawan, Muhammad Nawawi, S.T., M.T., dan kawan, berkedudukan di CBD Gading Serpong Boulevard, Lot. 1, Distrik Utara, BA-4, Nomor 40-45, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herman Zakaria, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Reinier, Albert & Rekan, berkantor di Jalan Boulevard Timur, Blok NB I, Nomor 49, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2023;

Termohon Kasasi;

Dan:



1. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Nugraha, S.H., M.H., berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid, Kaveling 8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maiyarni, S.H., S.SiT., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan kawan-kawan, berkantor di Jalan H. Abdul Hamid, Kaveling 8, Tigaraksa, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2022;
2. **PEMILIK 3 RUKO DEKAT GERBANG ALICANTE BOULEVARD BLOK B 38, BLOK B 39 dan BLOK B 50** atas nama **NINIK PUJI ASTUTI**, beralamat di Jalan H. Kelik, Nomor 34, RT 003, RW 008, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat;
3. **PEMILIK RUKO ALICANTE BOULEVARD BLOK A 73 dan BLOK A 76** atas nama **LANNY CHAYADI**, beralamat di Jalan Sisimangaraja, Nomor 543, Lingkungan 1, RT -, RW 00, Kelurahan Calaca, Kecamatan Wenang, Kota Manado;
4. **PEMILIK RUKO ALICANTE BOULEVARD BLOK A 75** atas nama **MAGDALENA ONGKOWIJOYO**, beralamat di Muara Karang, Blok 1 x 5/9, RT 005, RW 013, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara;
5. **PEMILIK RUKO ALICANTE BOULEVARD BLOK A 77 dan BLOK A 78** atas nama **PT SEKAWAN BANGUN**, beralamat di Ruko Alicante Boulevard A/77;
6. **PARA PEMILIK RUKO DI TIMES SQUARE** yaitu:
 1. **RUKO 80318** dan **80518** atas nama **WILLY SANTOSA**, beralamat di Jalan Cokroaminoto, Nomor 114, RT/RW 010, Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun;



2. **RUKO 80618 dan 80718** atas nama **LYDIA SANTOSO**, beralamat di Jalan Pinang Emas X/UC.20, RT 010, RW 003, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan;
3. **RUKO 80818 dan 80918** atas nama **SURYA GUNAWAN WIDJAJA**, beralamat di Jalan Garden Utama, Nomor 28, RT 014, RW 005, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat;
4. **RUKO 81018** atas nama **LIOE LIE FONG**, beralamat di Jalan KB. Jeruk XIII/10, RT 012, RW 005, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Kota Jakarta Barat;
5. **RUKO 81518** atas nama **KARNADI KUISTONO**, beralamat di Jalan Bona Indah A6/10, RT/RW 006, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan;
6. **RUKO 81618** atas nama **CLAUDIA SEPVIANI**;
7. **PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG c.q. DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN c.q. DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**, berkedudukan di Jalan H. Somawinata, Nomor 1, Kadu Agung, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten 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, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoire beslag*) dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas lebih kurang 8.230 m² (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Persil Nomor D4.D.33, Blok 0.10, RT 04, RW 04, Kohir Nomor 1434, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 2373/Legok/1994;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1.648 m² (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Persil Nomor D4.S.34, Blok 0.10, RT 04, RW 04, Kohir Nomor 1473, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 593/692/Jb/IX/1991;
5. Menyatakan Hak Guna Bangunan Nomor 5080 tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Hak Guna Bangunan Nomor 5081 tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Peta Hak Guna Bangunan Blok 010, Desa Medang tidak sah;
8. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Para Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat senilai Rp296.340.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh enam miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya sewa selama 10 (sepuluh) tahun senilai Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);
11. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi *immateriil* kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);
12. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Tangerang ini;

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Tergugat membayar segala biaya atas perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Turut Tergugat I, III, IV, V, Para Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat:

- A. Tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- B. Gugatan Para Penggugat yang belum waktunya (*premature*);
- C. Gugatan Penggugat kabur (*obscurum libel*);
- D. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Eksepsi kewenangan absolut;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan/atau kabur (*obscurum libel*);
3. Gugatan Penggugat tidak lengkap penarikan sebagai pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Turut Tergugat III, IV, V, Para Turut Tergugat VI:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan Penggugat prematur;
3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscurum libel*);

Eksepsi Turut Tergugat VII:

1. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libel*);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Eksepsi gugatan Penggugat prematur (*exceptio dilatoria*);
4. Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);

Bawa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 16 Agustus 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap:
 - a. Sebidang tanah terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas \pm 6.222 m² (enam ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah milik Penggugat,
 - Sebelah timur : Jalan Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Times Square (Ruko Nomor 81617 dan Ruko Nomor 81618),
 - Sebelah selatan : Jalan Jenderal Gatot Subroto,
 - Sebelah barat : Jalan Boulevard Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Alicante (Ruko Blok A Nomor 68);
 - b. Sebidang tanah terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas \pm 1.648 m² (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Jalan Alicante Raya (dengan rumah Nomor 2 terkena batas 40 cm),
 - Sebelah timur : Ruko Alicante (Ruko Blok B Nomor 38, Ruko Blok B Nomor 39 dan bagian belakang Ruko Blok B Nomor 50),
 - Sebelah selatan : Jalan Boulevard Gatot Subroto,
 - Sebelah barat : taman depan Gerbang Cluster Alicante;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 8.230 m² (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Persil Nomor D4.D.33, Blok 0.10, RT 04, RW 04, Kohir Nomor 1434, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 2373/Legok/1994;

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1.648 m² (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Persil Nomor D4.S.34, Blok 0.10, RT 04, RW 04, Kohir Nomor 1473, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 593/692/Jb/IX/1991;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5080/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5081/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp236.100.000.000,00 (dua ratus tiga puluh enam miliar seratus juta rupiah) atau mengembalikan tanah bidang Nomor 155 dengan luas \pm 6.222 m² (enam ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi) dan tanah bidang Nomor 139 dengan luas \pm 1.648 m² (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) kepada Penggugat seutuhnya seperti semula;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi *immateriil* kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp14.252.000,00 (empat belas juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Bawa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Banten telah memberikan Putusan Nomor 240/PDT/2023/PT BTN, tanggal 16 Oktober 2023, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 306/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 16 Agustus 2023 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 306/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 16 Agustus 2023 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Memerintahkan supaya sita jaminan yang telah diletakkan di atas tanah sengketa diangkat;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan dengan surat tercatat melalui jasa pengiriman PT Pos Indonesia (Persero) kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Oktober 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Oktober 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 306/Pdt.G/2022/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 8 November 2023;

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 8 November 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 240/PDT/2023/PT BTN, tanggal 16 Oktober 2023;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 306/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 16 Agustus 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan terhadap:
 - a. Sebidang tanah terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas $\pm 6.222 \text{ m}^2$ (enam ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah milik Penggugat,
 - Sebelah timur : Jalan Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Times Square (Ruko Nomor 81617 dan Ruko Nomor 81618),
 - Sebelah selatan : Jalan Jenderal Gatot Subroto,
 - Sebelah barat : Jalan Boulevard Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Alicante (Ruko Blok A Nomor 68);
 - b. Sebidang tanah terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas $\pm 1.648 \text{ m}^2$ (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Jalan Alicante Raya (dengan Rumah Nomor 2 terkena batas 40 cm),
 - Sebelah timur : Ruko Alicante (Ruko Blok B Nomor 38, Ruko

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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

Blok B Nomor 39 dan bagian belakang Ruko
Blok B Nomor 50),

- Sebelah selatan : Jalan Boulevard Gatot Subroto,
- Sebelah barat : taman depan Gerbang Cluster Alicante;

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 8.230 m² (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Persil Nomor D4.D.33, Blok 0.10, RT 04, RW 04, Kohir Nomor 1434, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 2373/Legok/1994;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1.648 m² (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Persil Nomor D4.S.34, Blok 0.10, RT 04, RW 04, Kohir Nomor 1473, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 593/692/Jb/1X/1991;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5080/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5081/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp236.100.000.000,00 (dua ratus tiga puluh enam miliar seratus juta rupiah) atau mengembalikan tanah bidang Nomor 155 dengan luas \pm 6.222 m² (enam ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi) dan tanah bidang Nomor 139 dengan luas \pm 1.648 m² (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) kepada Penggugat seluruhnya seperti semula;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat membayar kerugian *immateriil* kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan patuh terhadap putusan ini;

12. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bawa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 27 November 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 8 November 2023 dan kontra memori kasasi tanggal 27 November 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Tangerang, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bawa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa berupa tanah bidang 155, Kohir 1434, seluas 8.230 m² (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dan tanah bidang 139, Kohir 1473 seluas 1.648 m² (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) adalah miliknya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 antara Penggugat dengan Ricky Indrajana Trisnadi di hadapan Camat, H. Djuju Sukardjo Permana, S.H., selaku PPAT wilayah Legok, dan Akta Jual Beli Nomor 539/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 antara Penggugat dan Jana bin Kepeng di hadapan Camat Legok, Drs. H. Daryanto selaku PPAT, dengan demikian jual beli tersebut adalah sah karena dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Camat selaku PPAT. Bawa hal tersebut bersesuaian pula dengan hasil pengecekan akta jual beli yang disampaikan oleh Camat Legok Kabupaten Tangerang melalui Surat Nomor 597/2/193-Kec.Lgk/2021, tanggal 21 April 2021 yang menyatakan bahwa berdasarkan

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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 kewaktu. 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)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil pengecekan di Buku Register PPATS Kecamatan Legok, terdapat 12 (dua belas) berkas AJB yang nama-namanya tercantum dari angka 1 (satu) sampai angka 12 (dua belas) termasuk tanah *a quo* yang diperoleh Penggugat dari Ricky Indrajana Trisnadi (tanah bidang 155) dengan AJB Nomor 2373/Legok/1994 dan Jana bin Kepeng (tanah bidang 139) dengan AJB Nomor 539/692/Jb/IX/1991, benar tercatat dalam Buku Register PPAT Kecamatan Legok. Penggugat pun secara aktif telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas kedua bidang tanah *a quo* sampai saat ini yaitu bidang tanah 155 dengan NOP: 36.19.041.00.7.010-01550 dan bidang tanah 139 dengan NOP: 36.19.041.00.7.010-0139, bahkan surat-surat SPPT-PBB di atas tanah *a quo* sejak membeli sampai dengan sekarang ini juga masih tercatat atas nama Penggugat;

Bawa dilain pihak Tergugat mengajukan bukti berupa Izin Lokasi/*Site Plan* Nomor 652.2/212/RT.DRT/2012, tanggal 9 Agustus 2012, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 0583 Tahun 2012, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05080 Tahun 2012 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05081 Tahun 2012 serta rencana tapak (*site plan*) yang disahkan Bupati Tangerang Nomor 653.2-RT.DRT/2012, tanggal 9 Agustus 2012 dimana bukti tersebut Tergugat peroleh setelah jual beli antara Penggugat dengan Ricky Indrajan Trisnadi, dan berdasarkan bukti P-26 terbukti pada tahun 2010 Tergugat dan Penggugat pernah bertemu di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten untuk membicarakan penawaran harga tanah tetapi belum ada titik temu mengenai harga yang pasti karena menurut Tergugat masih terlalu mahal dan tidak sesuai dengan plafon perusahaan Tergugat;

Bawa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten pada tanggal 6 Agustus 2012 telah melakukan gelar kasus untuk mengetahui letak posisi tanah *a quo* termasuk dalam tanah bidang 155 dan tanah bidang 139 dan memerintahkan untuk melakukan pengukuran ulang atas objek sengketa. Demikian pula Bupati Tangerang telah meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui Surat Nomor 590/3197-HUK/2012, tanggal 7 November 2012 dan Nomor 5941/3557-HUK/2012,

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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 kewaktu. 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)

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal Desember 2012 untuk melakukan pengukuran tersebut, bahkan Ombudsman dan Komnas HAM telah pula memberikan rekomendasi untuk dilakukan pengukuran ulang dan atas rekomendasi tersebut Penggugat telah memenuhi kewajibannya membayar biaya perkara pengukuran, namun hal tersebut tidak pernah berhasil dilakukan karena Tergugat selalu menghalang-halanginya sehingga dari fakta tersebut menunjukkan adanya iktikad tidak baik dari pihak Tergugat yang tidak mau menerima dan melaksanakan pengukuran ulang yang dianjurkan baik oleh Badan Pertanahan Nasional, Bupati maupun Ombudsman;

Bawa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya, sedangkan Penggugat/Pemohon Kasasi dapat membuktikan alas hak kepemilikannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2373/Legok/1994 dan Akta Jual Beli Nomor 539/692/Jb/IX/1991, oleh karena itu perbuatan Tergugat yang melakukan pensertifikatan atas tanah sengketa milik Penggugat dan membangun ruko di atas tanah sengketa adalah tidak sah serta merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian Tergugat harus memberikan ganti kerugian kepada Penggugat/Pemohon Kasasi;

Bawa namun demikian *judex juris* tidak sependapat dengan *judex facti* terkait dikabulkannya ganti rugi *immateriil* karena ruang lingkup kerugian *immateriil* hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara penghinaan, luka berat dan kematian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KOMANG ANI SUSANA, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 240/PDT/2023/PT BTN, tanggal 16 Oktober 2023 yang membatalkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 306/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 16 Agustus 2023 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

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

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KOMANG ANI SUSANA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 240/PDT/2023/PT BTN, tanggal 16 Oktober 2023 yang membantalkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 306/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 16 Agustus 2023;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, III, IV, V, VI, dan VII;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap:
 - a. Sebidang tanah terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas \pm 6.222 m² (enam ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah milik Penggugat,
 - Sebelah timur : Jalan Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Times Square (Ruko Nomor 81617 dan Ruko Nomor 81618),
 - Sebelah selatan : Jalan Jenderal Gatot Subroto,
 - Sebelah barat : Jalan Boulevard Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Alicante (Ruko Blok A Nomor 68);

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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 kewaktu. 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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sebidang tanah terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas $\pm 1.648 \text{ m}^2$ (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Alicante Raya (dengan rumah Nomor 2 terkena batas 40 cm),
- Sebelah timur : Ruko Alicante (Ruko Blok B Nomor 38, Ruko Blok B Nomor 39 dan bagian belakang Ruko Blok B Nomor 50),
- Sebelah selatan : Jalan Boulevard Gatot Subroto,
- Sebelah barat : taman depan Gerbang Cluster Alicante;

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 8.230 m^2 (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Persil Nomor D4.D.33, Blok 0.10, RT 04, RW 04, Kohir Nomor 1434, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 2373/Legok/1994;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1.648 m^2 (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Persil Nomor D4.S.34, Blok 0.10, RT 04, RW 04, Kohir Nomor 1473, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 593/692/Jb/IX/1991;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5080/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5081/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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 kewaktu. 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

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp236.100.000.000,00 (dua ratus tiga puluh enam miliar seratus juta rupiah) atau mengembalikan tanah bidang Nomor 155 dengan luas \pm 6.222 m² (enam ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi) dan tanah bidang Nomor 139 dengan luas \pm 1.648 m² (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) kepada Penggugat seutuhnya seperti semula;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
11. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2024 oleh Dr. H. Panji Widagdo, 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. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Nurhuda, 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. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 1126 K/Pdt/2024

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 kewaktu. 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)

Halaman 16



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

Panitera Pengganti,

Ttd

Nurhuda, 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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

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 kewaktu.

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)