



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT.BANGUN TJIPTA PRATAMA, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 296 Rawamangun Jakarta Timur, yang diwakili oleh Ir. Ridwan Santoso, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada ZAINUDDIN SOTI, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ZS & Rekan, beralamat di Jalan POMAD Nomor 72 Komp. Kodam Jaya Jatiwaringin, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Terbanding;

L a w a n

REKSON SITORUS, bertempat tinggal di Jalan Berlian Nomor 35 Cawang Atas, Kelurahan Bidara Cina, Jatinegara Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada REFER HARIANYA, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Office REFER HARIANJA & Partner, beralamat di Ruko Sentra Niaga Blok B2 Nomor 4 Jalan Ahmad Yani Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2017;
Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

D a n

- 1. ARGA bin TABENG**, bertempat tinggal di Kampung Kebantenan, Rt.001/04, Kelurahan Jati Asih, Kecamatan Jati Asih, Bekasi;
- 2. IROH binti BAROK**, bertempat tinggal di Kampung Bojong Menteng, Rt.007/02, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Bekasi;
- 3. DR. H. M. RIDHWAN INDRA ROMEO AHADIAN, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 81 Bekasi Plaza Blok B-19 Bekasi;
- 4. KEPALA DESA JATIRASA**, bertempat tinggal di Jalan Swantara III Nomor 97, Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatirasa, Bekasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bekasi;

6. **Semula MENTERI KEUANGAN RI CQ DIRJEN PAJAK CQ KEPALA KANTOR PAJAK WILAYAH VII JAWA BARAT CQ KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BEKASI**, kemudian dirubah menjadi **WALIKOTA BEKASI Cq. DINAS PENDAPATAN KOTA BEKASI**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 5 Kota Bekasi;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II s/d. VII/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan I/Terbanding dan Terlawan II s/d. VII/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. TENTANG BATAS WAKTU PENGAJUAN PERLAWANAN;

- Bahwa PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III menerima Relas Panggilan TEGURAN (*Aanmaning*) Nomor 13/EKS/2015/PN.BKS *Juncto* Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, *Juncto* Nomor 218/Pdt/2006/PT. Bdg, *Juncto* Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Nomor 606 PK/Pdt/ 2011 dari Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, pada tanggal 03 Juli 2015 yang pada pokok surat Memanggil dengan Resmi REKSON SITORUS selaku TERMOHON EKSEKUSI III untuk hadir pada hari Rabu, Tanggal 15 Juli 2015 Jam 10.00 WIB untuk diberi TEGURAN (*Aanmaning*) agar dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak dan tanggal dilakukannya TEGURAN (*Aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, segera secara sukarela melaksanakan kewajibannya guna memenuhi isi/bunyi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI, Nomor 606 PK/Pdt/ 2011 tanggal 10 Januari 2012 *Juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1544 K/PDT/2008, tanggal 18 Mei 2009 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT. Bdg, tanggal 18 Januari 2007 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PT. Bks tanggal 04 Oktober 2005;

Halaman 2 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 22 Juli 2015 dalam rangka memperingati

Hari Raya Idul Fitri dan hari libur kerja (Sabtu dan Minggu) maka hitungan 8 (delapan) hari sejak TEGURAN (*Aanmaning*) yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 15 Juli 2015 kepada TERMOHON EKSEKUSI III, batas waktunya sampai tanggal 31 Juli 2015, sehingga Perlawanan Eksekusi yang diajukan oleh TERMOHON EKSEKUSI III/ PELAWAN EKSEKUSI masih dalam batas waktu yang ditentukan;

- Bahwa Tentang batas waktu mengajukan Perlawanan terhadap Eksekusi sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:
 - Putusan MA – RI Nomor 3939.K/Sip/1975, tanggal 2 Februari 1980, yang menyebutkan:

“Sanggahan oleh Pihak ke – III diluar Pihak – pihak dalam perkara yang Putusannya selesai dilaksanakan, menurut Praktek Hukum Acara yang berlaku di Indonesia, pada azasnya harus diadakan dalam bentuk Gugatan dan tidak dalam bentuk Bantahan/Sanggahan/Verzet”;
 - Putusan MA – RI No: 1281.K/Sip/1979, tanggal 23 April 1981, yang menyebutkan:

“Bantahan terhadap Eksekusi, yang diajukan setelah Eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima”
- Bahwa dengan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka mohon PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III dinyatakan mengajukan perlawanan masih dalam tenggang waktu yang diatur dan dibenarkan oleh hukum;

II. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III;

1. Bahwa PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Nomor 13/ EKS/2015/PN. Bks, *Juncto* Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, *Juncto* Nomor 218/Pdt/2006/PT. Bdg, *Juncto* Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Nomor 606 PK/Pdt/ 2011 adalah karena PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III adalah “Sebagai Pemilik yang sah” atas Objek Perkara yang dimohonkan eksekusi oleh TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI berdasarkan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. yang berasal dari tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 m²,

Halaman 3 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung Kota Bekasi, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang tercatat dan Terdaftar dalam Register Perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tertanggal 21 Oktober 2011 dan telah diputus pada tanggal 23 April 2012 dan terhadap Putusan tersebut telah dilakukan Eksekusi berdasarkan PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012, *Juncto* BERITA ACARA *Aanmaning* Nomor 46/EKS.G/2012/PN. Bks tanggal 19 September 2012;

2. Bahwa PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III mengajukan Perlawanan Eksekusi ini didasarkan pada ketentuan Pasal 195 Ayat (6) HIR dan Pasal 206 Ayat (6) RBg yang menyebutkan:

“Perlawanan Pihak Ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita”;

- Yurisprudensi MA Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyebutkan bahwa:

“Yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (*Verzet*) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan Pihak Tergugat, Pemilik atau *Derden Verzet*”;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 195 Ayat (6) HIR dan Pasal 206 Ayat (6) RBg dan Yurisprudensi MA Nomor 510 K/Pdt/2000 tersebut di atas, Perlawanan Eksekusi yang diajukan oleh PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III terhadap Penetapan Eksekusi Nomor 13/EKS/2015/PN.Bks, *Juncto* Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, *Juncto* Nomor 218/Pdt/2006/PT.Bdg, *Juncto* Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Nomor 606 PK/Pdt/2011 jelas mempunyai dasar secara Hukum, maka mohon Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan bahwa PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III mempunyai Kedudukan Hukum sebagai PELAWAN yang baik;

III. ALASAN-ALASAN PERLAWANAN;

III.1. TENTANG DUDUK PERKARA ;

Bahwa adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2015, PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III menerima Relas Panggilan TEGURAN (*Aanmaning*) Nomor 13/EKS/2015/PN.BKS *Juncto* Nomor

Halaman 4 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Nomor 606 PK/Pdt/ 2011 dari Jurusita

Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, yang pada pokok surat Memanggil dengan Resmi REKSON SITORUS selaku TERMOHON EKSEKUSI III untuk hadir pada hari Rabu, Tanggal 15 Juli 2015 Jam 10 WIB untuk diberi TEGURAN (*Aanmaning*) agar dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak dan tanggal dilakukannya TEGURAN (*Aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, segera secara sukarela melaksanakan kewajibannya guna memenuhi isi/bunyi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI, Nomor 606 PK/Pdt/ 2011 tanggal 10 Januari 2012 *Juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1544 K/PDT/2008, tanggal 18 Mei 2009 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT.Bdg, tanggal 18 Januari 2007 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PT. Bks tanggal 04 Oktober 2005;

2. Bahwa atas panggilan TEGURAN (*Aanmaning*) tersebut PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III telah menghadiri Panggilan dimaksud tepat waktu pada hari Rabu tanggal 15 Juli 2015 diwakili oleh Kuasanya dari Law Office REFER HARIANJA, SH & Partners, dan PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III telah ditegur untuk segera memenuhi isi Putusan sebagaimana tersebut dalam Surat TEGURAN (*Aanmaning*);
3. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri menjelaskan secara rinci tentang maksud dan tujuan TEGURAN (*Aanmaning*) dimaksud bahwa Lokasi tanah yang akan dilaksanakan Eksekusi adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, seluas 18.400 m², dengan batas batas :
 - Sebelah Utara : Kali Bekasi;
 - Sebelah Timur : Milik Adat;
 - Sebelah Selatan : Milik Adat;
 - Sebelah Barat : Milik Adat;Sebagaimana tersebut dalam SHGB Nomor 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi Nomor 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 terdaftar atas nama PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA;
4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1544 K/PDT/2008, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan

Halaman 5 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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
Kerangka Hukum Nomor 1385/Pdt/2017
Tetap dan yang dimohonkan Eksekusi oleh
TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI tersebut, amar Putusan berbunyi
antara lain sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Untuk sebahagian;
 2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan SHGB Nomor 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi Nomor 13.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 seluas 18. 400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi;
 3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jati Asih tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Doktor Haji Muhammad Ridwan Indra Romeo Ahadian, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi;
 4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 5. Memerintahkan kepada TERGUGAT III untuk menyerahkan Tanah Milik PENGGUGAT seluas 18.400 m² yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi sesuai dengan SHGB Nomor 7/Bojong Menteng pada PENGGUGAT tanpa syarat;
 6. Menghukum TERGUGAT VII untuk membatalkan dan tidak menerbitkan surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama TERGUGAT III di atas tanah milik PENGGUGAT untuk pembayaran PBB tahun 2005 dan seterusnya;
 7. Menghukum TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00/hari apabila TERGUGAT III tidak menyerahkan tanah *a quo* terhitung sejak putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 8. Menolak gugatan PENGGUGAT yang lain dan selebihny ;
- ### II. DALAM REKONPENSI
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI tidak dapat diterima ;

Halaman 6 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kepada TERGUGAT dalam

Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar secara tanggung renteng biaya yang timbul dalam perkara ini yang dianggar sebesar Rp1.424.000,00 (satu juta empat ratus duapuluh empat ribu rupiah);

5. Bahwa mencermati Amar Putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 606 PK/Pdt/ 2011, maka Amar Putusan yang melekat pada diri PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III ialah amar Putusan pada angka (3), angka (4), angka (5) dan angka (7) yang bunyi Amar Putusannya antara lain :

Amar Putusan angka (3) :

Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jati Asih tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat di hadapan Doktor Haji Muhammad Ridwan Indra Romeo Ahadian, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi;

Amar Putusan angka (4) :

Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Amar Putusan angka (5) :

Memerintahkan kepada TERGUGAT III untuk menyerahkan Tanah Milik PENGGUGAT seluas 18.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi sesuai dengan SHGB Nomor 7/Bojong Menteng pada PENGGUGAT tanpa syarat;

Amar Putusan angka (7) :

Menghukum TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00/hari apabila TERGUGAT III tidak menyerahkan tanah *a quo* terhitung sejak putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

6. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Bekasi menjelaskan secara rinci tentang maksud dan tujuan TEGURAN (*Aanmaning*) dimaksud kepada Kuasa hukum PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III untuk segera melaksanakan Isi /Bunyi Putusan tersebut secara Suka rela dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak hari dan tanggal dilakukannya Teguran (*Aanmaning*);

Halaman 7 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id TERMOHON EKSEKUSI III dengan tegas menyampaikan, menolak melaksanakan secara suka rela Isi/bunyi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1544 K/PDT/2008, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 606 PK/Pdt/ 2011, dengan alasan - alasan sebagai berikut :

7.1. Bahwa PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III mempunyai Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang telah berkekuatan Hukum tetap yang menyatakan PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III adalah sebagai Pemilik yang sah atas Objek Eksekusi yang dimohonkan oleh TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI (PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) yaitu Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks, tanggal 23 April 2012 ;

7.2 Bahwa Pihak-pihak dalam Perkara Perdata Nomor 457/Pdt.G/2011/ PN. Bks, tanggal 23 April 2012 adalah sebagai berikut :

REKSON SITORUS selaku PENGGUGAT mengajukan Gugatan MELAWAN :

1. ARGA bin TABENG (Ahli Waris ARMAH Binti SEBIH)selaku TERGUGAT I;
2. BAROK bin Binti SEBIH dan Ahli Warisnya selaku TERGUGAT II;

7.3 Bahwa pokok-pokok Gugatan Perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks adalah karena adanya Penguasaan Pisik tanah yang dilakukan oleh beberapa orang keluarga dari ARG A Bin TABENG (Ahliwaris ARMAH Binti SEBIH) selaku TERGUGAT I dan dari Keluarga BAROK bin Binti SEBIH dan Ahli Warisnya selaku TERGUGAT II menyangkut penyerahan pisik tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT REKSON SITORUS sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan ARMAH BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT I) dan BAROK BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT II), yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, S.H. Nomor 315/AD/ 2/ Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 m², yang terletak di RT. 03 / RW.

Halaman 8 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



- Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa Arus Kali;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Pecagan/Tanah Milik Endi;
- Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus Kali;

7.4 Bahwa Amar Putusan Perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012 nya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan ARMAH BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT I) dan BAROK BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT II), yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, S.H. Nomor 15/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 m² adalah sah dan berharga menurut hukum ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang jujur dan beritikad baik ;
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT ;
5. Menyatakan bahwa tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 m² beserta bangunan dan taman yang tumbuh di atasnya menjadi sengketa adalah merupakan hak milik yang sah dari PENGGUGAT;
6. Menyatakan sebagai hukum PENGGUGAT adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi ;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau Ahli warisnya atau siapa saja yang menguasai bidang Tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 m² untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang membayar biaya perkara sebesar Rp541.000,00 (lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

2. Bahwa terhadap Putusan Perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks. tanggal 23 April 2012, TERGUGAT I ARGA Bin TABENG (Ahliwaris ARMAH Binti SEBIH) dan TERGUGAT II BAROK bin Binti SEBIH atau Ahli Warisnya tidak mengajukan upaya hukum Banding sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku sehingga Putusan Perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht van gewistje*);
8. Bahwa 3 (tiga) bulan setelah Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012, mempunyai kekuatan hukum tetap, maka pada tanggal 23 Juli 2012 PENGGUGAT REKSON SITORUS melalui kuasanya mengajukan Surat Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk melakukan Teguran (*Aanmaning*) atas isi/ bunyi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012;
9. Bahwa 2 (dua) bulan setelah Permohonan Teguran (*Anmaaning*) diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi maka pada tanggal 10 September 2012 Ketua Pengadilan Negeri Bekasi menerbitkan PENETAPAN Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks untuk memanggil TERGUGAT I/TERMOHON EKSEKUSI I, ARGA Bin TABENG (Ahliwaris ARMAH Binti SEBIH) dan TERGUGAT II/TERMOHON EKSEKUSI II, BAROK bin Binti SEBIH atau Ahli Warisnya untuk datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada Hari Rabu Tanggal 19 September 2012 ;
10. Bahwa atas panggilan tersebut TERGUGAT I/TERMOHON EKSEKUSI I, ARGA Bin TABENG (Ahliwaris ARMAH Binti SEBIH) dan TERGUGAT II/TERMOHON EKSEKUSI II, BAROK bin Binti SEBIH atau Ahli Warisnya telah datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sesuai waktu pemanggilan *Aanmaning*, dan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Menjelaskan maksud dan tujuan pemanggilan adalah untuk Menegur agar TERGUGAT I/TERMOHON EKSEKUSI I dan TERGUGAT II/TERMOHON EKSEKUSI II agar dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak hari dan tanggal dilakukan Peneguran/*Aanmaning* untuk segera melaksanakan isi /bunyi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012, secara Sukarela;

Halaman 10 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id TERMOHON EKSEKUSI menerangkan bahwa Para

TERMOHON EKSEKUSI akan tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi;

12. Bahwa pernyataan para TERMOHON EKSEKUSI akan tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri Bekasi membuat BERITA ACARA AANMANING Nomor 46/Eks.G/2012/PN.Bks tertanggal 19 September 2012 sehingga Eksekusi telah dilakukan;

13. Bahwa setelah membaca (2) dua Putusan Pengadilan tersebut yaitu Amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT.Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1544 K/PDT/2008, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor : 606 PK/Pdt/ 2011 dibandingkan dengan isi/bunyi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/ Pdt.G/2011/ PN. Bks tanggal 23 April 2012 maka dengan jelas dapat ditemukan Persamaan yang sangat nyata dan Perbedaan yang sangat kontradiktif antara lain :

6. PERSAMAAN

1. Perkara diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri yang sama yaitu Pengadilan Negeri Bekasi ;
2. TERGUGAT adalah Pihak yang sama yaitu :
 - a. ARGA Bin TABENG (Ahliwaris ARMAH Binti SEBIH) Selaku TERGUGAT I/TERMOHON EKSEKUSI I dan;
 - b. BAROK bin Binti SEBIH atau Ahli Warisnya selaku TERGUGAT II/TERMOHON EKSEKUSI II ;
3. Tanah yang digugat menjadi Objek sengketa adalah tanah yang diakui sama yaitu tanah yang terletak dahulu di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur;

7. PERBEDAAN

- Amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214 /Pdt/2006/PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1544 K/PDT/2008, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 606 PK/Pdt/ 2011:
 1. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jati Asih tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat dihadapan

Halaman 11 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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 Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi;

2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan SHGB Nomor 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi Nomor 13.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 seluas 18.400 m² yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi;
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT III (REKSON SITORUS) untuk menyerahkan Tanah Milik PENGGGUAT seluas 18.400 m² yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi sesuai dengan SHGB Nomor 7/Bojong Menteng pada PENGGUGAT tanpa syarat;

Sebaliknya :

➤ Amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012 berbunyi :

1. Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan ARMAH BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT I) dan BAROK BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT II), yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum;
 2. Menyatakan sebagai hukum PENGGUGAT adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi
 3. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau Ahli warisnya atau siapa saja yang menguasai bidang Tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 m² untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan ;
14. Bahwa dengan adanya dua (2) Putusan Pengadilan yang sama – sama telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang masing – masing Amar Putusannya bertentangan satu sama lain padahal objek Sengketa

Halaman 12 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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 TERMOHON EKSEKUSI III mengajukan BANTAHAN/
PERLAWANAN atas PENETAPAN (*Aanmaning*) Nomor
13/EKS/2015/PN. Bks, *Juncto* Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, *Juncto*
Nomor 214/Pdt/2006/PT. Bdg, *Juncto* Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto*
Nomor 606 PK/Pdt/ 2011;

15. Bahwa disamping Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor
457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012 *Juncto* PENETAPAN
Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal
19 September 2012 Jo BERITA ACARA *Aanmaning* Nomor 46/
EKS.G/2012/ PN. Bks, pada tanggal 19 September 2012, Pengadilan
Negeri Bekasi Sebelumnya sudah menerbitkan Penetapan yang
berhubungan dengan Objek Sengketa menyangkut hak kepemilikan
tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 yang
terletak di Rt. 03/Rw. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Bekasi Timur yaitu
PENETAPAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor
265/Pdt.P/1994/PN.Bs tanggal 21 Nopember 1994;

16. Bahwa PENETAPAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor
265/Pdt.P/1994/PN.Bs tanggal 21 Nopember 1994 dimaksud belum
pernah pernah dibatalkan oleh Pengadilan tingkat manapun, dan secara
tegas PENETAPAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor 265/Pdt.P/
1994/PN.Bs tanggal 21 Nopember 1994 Amar Penetapannya berbunyi
sebagai berikut :

MENETAPKAN

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon ;
2. Menyatakan/Menetapkan bahwa :
 1. ONIH BIN BENGKOK
 2. GOIH BIN BENGKOK
 3. ONIH BINTI BENGKOK
 4. ONDIH BIN BENGKOK

Secara bersama-sama sebagai Ahli Waris pengganti dari EMOH
BINTI SEBIH KEMON (Almarhum)

- a. EROM BINTI ALAM sebagai Ahli waris Pengganti EMOR BINTI
KEMON (Almarhum);
- b. ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK BINTI SEBIH, secara
bersama-sama sebagai Ahli waris dari SEBIH BIN KEMON dan
HALIMAH (Almarhum);
 1. OLIM BIN ACEP,
 2. OCIM BIN ACEP,

Halaman 13 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Secara bersama-sama adalah Ahli waris pengganti dari ACEP BIN SEBIH KEMON (Almarhum);

Para Ahli waris dan Ahli waris Pengganti tersebut bermaksud untuk mengurus surat-surat/membalik nama, guna memenuhi salah satu syarat dalam rangka Penerbitan Sertipikat (Bukti Hak Milik) terhadap Tanah Milik Adat Girik C Nomor 215 Persil 10 luasnya kurang lebih 26.789 m² (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di RT. 03 RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Bekasi Timur yang masih atas nama Almarhum SEBIH BIN KEMON;

3. Menetapkan bahwa segala biaya yang timbul dengan adanya Permohonan ini dibebankan kepada Pemohon, sebesar Rp. 20.000,- (*dua puluh ribu rupiah*);

17. Bahwa PENETAPAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor 265/Pdt.P/1994/PN.Bs tanggal 21 Nopember 1994 dimaksud juga menyangkut Objek Tanah Perkara yang dimohonkan oleh Eksekusi oleh TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI, yang sampai saat ini belum pernah dibatalkan oleh Pengadilan mana pun sehingga secara hukum masih tetap berlaku ;

18. Bahwa jika dicermati lebih jauh, ternyata Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 265/Pdt.P/1994/PN.Bks tanggal 21 Nopember 1994 tersebut juga dijadikan dasar Pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No: 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012 tersebut;

III.2. TENTANG LETAK, BATAS-BATAS, DAN LUAS TANAH SUDAH TIDAK JELAS, SERTA DASAR HUKUM PEMBERIAN HAK TELAH BERAKHIR ;

1. Bahwa Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/EKS/2015/PN.BKS didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, *Juncto* Nomor 218/Pdt/2006/PT. Bdg, *Juncto* Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Nomor 606 PK/Pdt/ 2011;

Bahwa sesuai dengan Dalil Gugatan PENGGUGAT ASAL / PEMOHON EKSEKUSI Tanah Sengketa yang di mohonkan Eksekusi oleh PEMOHON EKSEKUSI adalah Tanah yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur (*Vide* Dalil Gugatan PENGGUGAT ASAL) dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 14 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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 : Milik Adat

- Sebelah Selatan : Milik Adat
- Sebelah Barat : Milik adat

Sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Bojong Menteng, Bekasi Timur, Gambar Situasi Nomor 13. 390/1991 tanggal 03 Februari 1993;

Bahwa ternyata pada saat Gugatan PENGGUGAT ASAL/PEMOHON EKSEKUSI didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 7 Maret 2005 Bojong Menteng bukan Kecamatan Bekasi Timur, melainkan Kecamatan Rawa Lumbu ;

Sehingga dengan demikian Objek Wilayah Kecamatan tidak Jelas;

2. Bahwa dalam Dalil Gugatan PENGGUGAT ASAL/TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI perolehan Hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Bojong Menteng, Bekasi Timur, Gambar Situasi Nomor 13.390/1991 tanggal 03 Februari 1993 didasarkan atas Tukar Bagun (Ruislag) dengan Departemen PU dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kali Bekasi;
- Sebelah Timur : Milik Adat;
- Sebelah Selatan : Milik Adat;
- Sebelah Barat : Milik adat;

Bahwa seiring dengan waktu, objek sengketa yang berbatasan dengan Kali Bekasi dapat dipastikan dalam kurun waktu 23 tahun telah mengalami perubahan baik disebabkan faktor Alam, faktor Sosial atau Terdampak Abrasi, timbulnya Delta, terkena atau factor-faktor social lainnya seperti Pembangunan, Penggusuran, Pengalihan dan sebagainya;

Bahwa demikian halnya di atas tanah objek sengketa, secara total keseluruhan Permukaan tanah telah berubah bentuk karena :

- a. Tanah telah terbelah oleh Pembangunan Jalan Baru Cipendawa ;
- b. Bertambahnya Luas Tanah disebelah Barat karena Delta, yang kini Tanah Delta tersebut telah di urug / ditimbun dan diakui hak oleh Pihak Lain ;
- c. Struktur Tanah sudah berubah setelah dilakukan Pengurangan/ Penimbunan oleh TERMOHON EKSEKUSI III dengan Tinggi 9 m X Luas 18.700 X 0,5 m (asumsi Kemiringan 90 Derajat);
- d. Telah berdiri banyak bangunan-bangunan;
- e. Sudah banyak terjadi Pengalihan hak;

Halaman 15 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id EKSEKUSI diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1242/HGB/BPN/1992 tanggal 22 Desember 1992 (Seb) dengan Uang Pemasukan Biaya Administrasi Rp450.000,00 Rupiah dengan Lamanya Hak Berlaku selama 20 (dua puluh) tahun;
Dengan demikian Masa berlakunya Hak Guna Bangunan PEMOHON EKSEKUSI telah berakhir pada 21 Desember 2012;

III.3. TENTANG HAMBATAN PERMOHONAN PEMOHON EKSEKUSI;

- i. Bahwa maksud dan tujuan Permohonan Eksekusi PEMOHON TERLAWAN adalah agar PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III memenuhi prestasi yang telah diputus oleh Pengadilan asal berdasarkan Pasal 195 HIR Permohonan Eksekusi diajukan agar PELAWAN EKSEKUSI III menjalankan Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum, karena merasa bahwa PELAWAN EKSEKUSI III adalah pihak yang kalah yang tidak mau melaksanakan Putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari Pengadilan Negeri Bekasi untuk melaksanakan bunyi/isi Amar Putusan;
- ii. Bahwa benar hakikat Eksekusi adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan Pengadilan. Pihak yang menang dapat memohon eksekusi pada Pengadilan yang memutus perkara tersebut untuk melaksanakan putusan tersebut secara paksa (*eksecution forcee*). Sesuai Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sesuai Azas Eksekusi yaitu:
 - a. Bersifat Partai ;
 - b. Bersifat contradictoir ;
 - c. Bersifat condemnatoir atau eksekutorial.
 - d. Putusan yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian sehingga melekat nilai kekuatan pembuktian yang menjangkau :
 - Para pihak yang berpekar;
 - Orang yang mendapat hak dari mereka, dan
 - Ahli waris mereka;
 - e. Putusan tidak dijalankan secara sukarela;
 - f. Eksekusi di bawah pimpinan Ketua Pengadilan;
3. Bahwa akan tetapi Hakikat Eksekusi sebagaimana keinginan TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI yang hendak dilaksanakan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor

Halaman 16 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 606 PK/Pdt/ 2011, Sudah TERHAMBAT dan SUDAH TIDAK DAPAT DILAKUKAN LAGI (*NON EKSEKUTABEL*) karena Objek Perkara telah dieksekusi terlebih dahulu oleh REKSON SITORUS selaku PEMOHON EKSEKUSI dari TERMOHON EKSEKUSI I dan TERMOHON EKSEKUSI II dalam Perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012 *Juncto* PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012 Jo BERITA ACARA *Aanmaning* 46 / EKS.G/ 2012/PN.Bks tanggal 19 September 2012;

4. Bahwa Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012 *Juncto* PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012 Jo BERITA ACARA *Aanmaning* Nomor 46/EKS.G/ 2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012 telah terlaksana dengan baik tentu karena Objek Sengketa sangat jelas, batas-batas, luas, hingga Penguasaan Fisik selama ini jelas dikuasai dan diusahai oleh REKSON SITORUS selaku PEMOHON EKSEKUSI dalam Perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012;
5. Bahwa berbeda dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1544 K/PDT/2008, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 606 PK/Pdt/ 2011 dapat dipastikan bahwa Lokasi tanah dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Gugatan sangat TIDAK JELAS, karena PENGUGAT ASAL/TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI tidak pernah mengasai fisik, melainkan hanya menguasai Surat Formal semata berupa SHGB Nomor 7/Bojong Menteng, Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi Nomor 15.390/1991 tertanggal 3 Februari 1993;
6. Bahwa tidak jelasnya Objek Sengketa juga disebabkan adanya PELANGGARAN HUKUM YANG SANGAT FATAL yaitu pada saat Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN. *Juncto* Nomor 214/Pdt/2006/PT.Bdg, *Juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 606 PK/Pdt/2011 yaitu selama dalam proses Pemeriksaan perkara sejak tingkat Pengadilan Pertama sampai dengan Peninjauan Kembali tidak Pernah dilakukan Sidang

Halaman 17 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id), dan diperparah pula PEMOHON EKSEKUSI tidak menghadirkan saksi, (Vede Putusan Pengadilan Nomor 66 /Pdt.G/2005/PN.Bks, Perimbangan Majelis Hakim pada halaman 48);

7. Bahwa dalam Konsideran SEMA Nomor 7 Tahun 2001, disebutkan, sehubungan dengan banyaknya laporan dari para Pencari Keadilan dan dari pengamatan Mahkamah Agung, bahwa perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*non executable*) karena objek perkara atas barang-barang tidak bergerak tidak sesuai dengan diktum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara, Maka Mahkamah Agung meminta hakim yang memeriksa perkara untuk mengadakan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/ keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan ekspesi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara;

Apabila *dipandang* perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan pengukuran dan pembuatan gambar situasi tanah atau obyek perkara yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Setempat dengan biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak, apakah akan ditanggung oleh Penggugat atau dibiayai bersama dengan Tergugat

8. Bahwa Pemeriksaan Setempat juga secara tegas diatur oleh Pasal 153 HIR, 180 RBG, 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001. Pasal 153 HIR, 180 R.Bg., berbunyi sebagai berikut :
 8. Jika pandang perlu atau berguna, maka Ketua dapat mengangkat seorang atau dua orang komisaris dari Majelis dengan dibantu Panitera untuk mengadakan peninjauan dan pemeriksaan setempat, yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh hakim;
 9. Tentang pelaksanaan tugas serta hasilnya dicatat oleh Panitera tersebut dalam berita acara atau *relas* yang akan ditandatangani olehnya dan para komisaris tersebut;
 10. Jika tempat yang akan diperiksa itu terletak di luar daerah hukum pengadilan itu, maka Ketua dapat minta kepada pemerintah setempat supaya melakukan pemeriksaan itu dan mengirimkan dengan selekas-lekasnya berita *acara* pemeriksaan itu ;

Halaman 18 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id sebagai bahan untuk pertimbangan putusan, juga berperan penting dalam berbagai aspek dan tahapan persidangan, di antaranya ialah:

- Kepastian ukuran, batas, dan bendanya;
- Tahap peletakkan sita;
- Acara eksekusi ataupun lelang;
- Aspek sosio-psikis masyarakat;

10. Bahwa Dalil PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III yang demikian ini menjadi Penting dalam Perkara *a-quo* semata-mata karena Gugatan PENGGUGAT ASAL/ TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI mendalilkan bahwa batas-batas Tanah Sengketa terdiri dari batas-batas:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi
- Sebelah Timur : Milik Adat
- Sebelah Selatan : Milik Adat
- Sebelah Barat : Milik adat

dan sebagaimana tersebut dalam Dalil Gugatan bahwa dasar kepemilikan Hak Guna Bangunan Nomor 7/Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur adalah Tukar Bagun (Ruislag) dengan Departemen PU yang berbatasan dengan Kali Bekasi, maka sangat memungkinkan seiring waktu, objek sengketa mengalami perubahan baik disebabkan faktor Alam, faktor Sosial atau Terdampak Abrasi, timbulnya Delta, terkena Pasang Surut air atau factor social lainnya seperti Pembangunan, Penggusuran, Pengalihan dan sebagainya;

11. Bahwa signifikansinya juga tampil saat putusan telah dijatuhkan. Dalam praktek, terdapat berbagai hambatan dalam pelaksanaan putusan (eksekusi). Seperti batas tanah yang berubah-ubah disebabkan berbatasan dengan air yang pasang surut, terkena abrasi atau bertambah luasnya oleh lumpur. sehingga ukuran tanah tidak cocok dengan yang tertulis di dalam putusan yang dapat melahirkan PENETAPAN NON EKSEKUTABEL atas alasan bahwa batas tanah tidak jelas;

12. Bahwa Penetapan yang Non Eksekutabel karena tidak dilakukan Sidang Lapangan/ Pemeriksaan Setempat baru-baru ini terjadi dalam Perkara Nomor 130/Pdt.G/2013/PA Talu, ditemukan dua hal yaitu :
Pertama : Bahwa ukuran objek sengketa ternyata setengah dari yang didalilkan dalam posita, dan itu diakui oleh kedua belah pihak. Kekeliruan relatif dalam posita dikarenakan pihak Penggugat berdasarkan hanya pada akta otentik yang ada;



Bahwa pada pemeriksaan setempat untuk perkara Nomor 50/Pdt.G/2014/PA Talu, ditemukan pula dua hal:

Pertama : Adanya bangunan di atas tanah sengketa yang sama sekali tidak disebutkan dalam Posita;

Kedua : Ukuran tanah yang berbeda antara dalam akta otentik dengan senyatanya;

13. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 274 K/Sip/1976 tanggal tanggal 25 April 1979 ditegaskan bahwa: Karena *Judex Facti* belum memeriksa tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, kepada Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengadakan pemeriksaan setempat disertai pengukuran tanah tersebut oleh Sub. Dit. Agraria Kabupaten yang disaksikan oleh Hakim yang bersangkutan dan pihak-pihak;
14. Bahwa Putusan Nomor 3783 K/Pdt/1987, perkara antara Negara RI qq. Pemerintah qq. Departemen Keuangan RI melawan Yayasan Pendidikan Wiraswasta Indonesia, Mahkamah Agung, sebelum mengambil putusan akhir menetapkan mengadakan pemeriksaan tambahan yang dilakukan oleh Mahkamah Agung sendiri untuk mengetahui dengan jelas status dan lokasi tanah sengketa serta hal-hal lain yang bersangkutan dengan tanah sengketa yang dipandang perlu dengan memanggil saksi-saksi ahli dari :
 - Dinas Agraria Jakarta Selatan,
 - Inspeksi Pajak Tanah Jakarta Selatan,
 - Camat Mampang Prapatan Jakarta Selatan,serta saksi-saksi,
 - Lurah Desa Kalibata Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan,
 - Notaris Chufrari Iiamal, SH.,
 - Penitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat,
 - Para ahli waris yang namanya tercantum dalam Surat Putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 15 April 1964 Nomor 421/1962.G, tanggal 28 Juli 1964, Nomor429/1964 G, tanggal 8 Oktober 1974 Nomor 417/1974 G (bukti P.4b, P.5b, P.6b), supaya menghadiri sidang permusyawaratan Mahkamah Agung;
15. Bahwa penyimpangan atau pengabaian terhadap ketentuan Pasal 153 HIR, 180 RBG, pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001. serta beberapa Jurisprudensi sebagaimana diuraikan di atas, sejak proses



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Peninjauan kembali yang jelas adalah merupakan PELANGGARAN HUKUM YANG SANGAT FATAL terhadap keharusan Sidang Pemeriksaan Setempat (*descente/ plaatselijke opnemng en onderzoek, site visit investigation*), dan diperparah pula PEMOHON EKSEKUSI tidak menghadirkan saksi, (Vede Putusan Pengadilan Nomor 66/ Pdt.G/ 2005/PN.Bks, Perimbangan Majelis Hakim pada halaman 48), maka adalah patut dan beralasan hukum agar Permohonan Eksekusi yang dimohonkan Eksekusi oleh PENGGUGAT ASAL/PEMOHON EKSEKUSI, PT. BANGUN TJPTA PRATAMA dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (NON EKSEKUTABEL);

16. Bahwa demikian halnya dengan letak, batas-batas, dan luas tanah, sudah tidak jelas ditambah pula oleh dasar hukum perolehan hak atas TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI berupa SHGB Nomor 7/Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur telah berakhir, dan Permohonan Eksekusi telah terhambat oleh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012 *Juncto* PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012 Jo BERITA ACARA *Aanmaning* 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012 yang Eksekusinya telah dijalankan terlebih dahulu, maka patut dan beralasan hukum pula apabila Permohonan Eksekusi dari TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI dinyatakan tidak dapat dijalankan (*Non Eksekutabel*) atau setidaknya tidak dapat diterima;
17. Bahwa karena ternyata 2 (dua) Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dimaksud adalah Bukti Hukum yang Autentik dan terbukti Amar Putusan ternyata sangat Kontradiktif maka alasan ini juga harus dijadikan Dasar Pertimbangan untuk menyatakan Permohonan Eksekusi dinyatakan tidak dapat dijalankan (*Non Eksekutabel*) ;
18. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas guna menjaga Wibawa Pengadilan serta menegakkan Hukum dan Menciptakan rasa Keadilan mengenai hak atas suatu objek sengketa diperuntukkan kepada siapakah yang paling berhak apabila ada 2 (dua) Putusan yang saling bertentangan satu sama lainnya, maka guna menyelesaikan Perkara dimaksud secara konprehensif, utuh dan menyeluruh sehingga terciptanya Penegakan Hukum serta terciptanya Rasa Keadilan bagi yang bersengketa, maka mengingat bahwa perkara ini adalah perkara para pihak yang tunduk dalam Peradilan Perdata

Halaman 21 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang menyeluruh, sejak awal, dimulai dari Formal Gugatan, Kedudukan Hukum para Pihak, Pemenuhan Ketentuan Hukum Acara Perdata, sejak awal Pemeriksaan Perkara, Pemeriksaan Surat/Bukti/Saksi /Ahli Pemeriksaan Setempat, hingga Putusan berikutnya, dengan menempuh langkah-langkah hukum yang dianggap tepat dan perlu oleh Para Pihak bersengketa, hingga timbulnya Hak yang Sah menurut hukum atas tanah sengketa dimaksud sebagai Wujud Tegaknya Hukum dan Terciptanya Keadilan ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas PELAWAN TEREKSEKUSI mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan Permohonan Eksekusi yang dimohonkan TERLAWAN/PEMOHON EKSEKUSI Nomor 13/EKS/2015/PN.BKS *Juncto* Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, *Juncto* Nomor 218/Pdt/2006/PT. Bdg, *Juncto* Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Nomor 606 PK/Pdt/2011 TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN (*Non Eksekutabel*);

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR:

1. Menerima Perlawanan PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III;
2. Menyatakan PELAWAN TERMOHON EKSEKUSI III adalah Pelawan yang Jujur dan Beritikad Baik;
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012 *Juncto* PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012 *Juncto* BERITA ACARA *Aanmaning* 46/EKS.G/2012/PN.Bks tanggal 19 September 2012, Sah menurut Hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;
4. Menyatakan Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012 *Juncto* PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012 *Juncto* BERITA ACARA *Aanmaning* Nomor 46/EKS.G/2012 / PN. Bks tanggal 19 September 2012, telah dijalankan terlebih dahulu;
5. Menyatakan PELAWAN TERMOHON TEREKSEKUSI III adalah Pemilik yang Sah atas sebidang Tanah yang terletak di RT. 03 RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Bekasi Timur seluas 18.700 m²;
6. Menyatakan TERLAWAN EKSEKUSI I, TERLAWAN EKSEKUSI II, TERLAWAN EKSEKUSI IV, TERLAWAN EKSEKUSI V, TERLAWAN

Halaman 22 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.putusan-petawango.id;

7. Menghukum TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI untuk membayar biaya Perkara ini;

Atau apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka:

SUBSIDIAIR:

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.3.446.000,- (tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 407/Pdt/2016/PT.Bdg., tanggal 13 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 1 Juni 2016, Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI

- Menyatakan Permohonan Eksekusi yang dimohonkan Terlawan/ Pemohon Eksekusi Nomor 13/EKS/2015/PN.Bks. *juncto* Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. *juncto* Nomor 218/Pdt/2006/PT.Bdg. *juncto* Nomor 606 PK/Pdt/2011 tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutabel*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan beritikad baik;
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012 *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012 *juncto* Berita Acara Aanmaning Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012 sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;

Halaman 23 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Bks. tanggal 23 April 2012 *juncto* Penetapan Ketua

Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012 *juncto* Berita Acara Aanmaning Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012 telah dijalankan terlebih dahulu;

5. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di RT.03 RW.02 Kelurahan Bojong Menteng, Bekasi Timur seluas 18.700 m²;
6. Menyatakan Terlawan/Terbanding, Terlawan I/Terbanding, Terlawan II/Terbanding, Terlawan IV/Terbanding, Terlawan V/Terbanding, Terlawan VI/Terbanding, dan Terlawan VII/Terbanding patuh dan taat atas Putusan Perlawanan ini;
7. Menghukum Terlawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan I/Terbanding pada tanggal 21 November 2016 kemudian oleh Terlawan I/Terbanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. *juncto* Nomor 407/Pdt/2016/PT.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terlawan I/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Pelawan/Pembanding pada tanggal 1 Maret 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Pelawan/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 14 Maret 2017;

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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kasasi tanah agung terdading dalam memori kasasinya tersebut pada

pokoknya sebagai berikut:

KEBERATAN PERTAMA

DALAM PROVISI:

1. Bahwa permohonan putusan Provisi Termohon Kasasi yang telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi namun dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi dan mengabulkan tuntutan provisi dari Termohon Kasasi terdapat suatu kesalahan hukum yang nyata, karena Majelis Hakim Tinggi tidak memeriksa terlebih dahulu asal muasal pokok permasalahan kepemilikan tanah Pemohon Kasasi, akan tetapi langsung mengambil pertimbangan apa yang dikemukakan Termohon Kasasi berdasarkan putusan Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012; Padahal objek yang disengketakan oleh Termohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II kemudian dimohonkan *Aanmaning* oleh Termohon Kasasi jelas-jelas merupakan tanah milik Pemohon Kasasi berdasarkan :

- 1.1. Sertipikat Hak Bangunan Nomor 7/Bojong Menteng Gambar Situasi Nomor 15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 seluas 18.400 m²;
- 1.2. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005;
- 1.3. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007;
- 1.4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009;
- 1.5. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012;

Dalam putusan-putusan sebagaimana tersebut di atas telah sangat jelas dan nyata-nyata tanah milik Pemohon Kasasi berbeda letak dengan tanah milik Termohon Kasasi yang dibeli dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;

Bahkan dalam salah satu pertimbangan putusan Mahkamah Agung RI di tingkat kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 pada halaman 32 paragraf 2 jelas-jelas menyebutkan:

"Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, KARENA TERGUGAT I DAN II TIDAK BERHAK MENJUAL TANAH SHGB Nomor 7/BOJONG

Halaman 25 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



2. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, maka Majelis Hakim Tinggi dalam putusan Provisi ini telah salah dalam menerapkan hukum sehingga menimbulkan putusan yang keliru dan merugikan Pemohon Kasasi, karena bertentangan dan tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001;
3. Bahwa selain itu pula putusan Provisi yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tinggi tidak sejalan dengan:
 - 3.1. Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973: Tuntutan Provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan Provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschiel*) tidak dapat diterima;
 - 3.2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977: Permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan Provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak;
4. Bahwa dari ketentuan-ketentuan putusan provisi sebagaimana tersebut di atas, dikaitkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam putusan Provisi ini telah ternyata Majelis Hakim Tinggi mencampur adukan provisi dengan persoalan pokok perkara, hal ini terlihat dengan jelas dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 37 atas dan pada alinea 1 yang menyebutkan:
 - “ Bahwa tidak logis mengeksekusi lagi objek tanah sengketa yang sudah pernah dieksekusi;
 - Bahwa Pengadilan Tinggi sejalan dengan saksi ahli DR (Jur) Arbijoto, S.H., S.S., MBL. yang berpendapat bahwa “ Jika ada 2 (dua) Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salah satu Putusan telah dieksekusi dan Termohon Eksekusi menjalankan isi putusan lalu ada permintaan untuk mengeksekusi kembali objek yang sama mengakibatkan tidak ada kepastian hukum untuk dilakukan eksekusi dan permohonan eksekusi tersebut tidak benar, tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata;
 - Bahwa, oleh karena eksekusi sudah dijalankan dan objek tanah sengketa sudah bukan lagi milik ARGa bin TABENG selaku Tergugat I/Termohon Eksekusi I dan BAROK binti SEBIH selaku Tergugat II/Termohon Eksekusi II dalam perkara perdata Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Termohon Eksekusi III berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap serta eksekusi terhadap putusan itu sudah dilaksanakan, maka Pengadilan Negeri Bekasi seharusnya menolak permohonan eksekusi yang diajukan pihak TERLAWAN selaku Penggugat/Pemohon Eksekusi dalam perkara perdata Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tersebut diatas dan selanjutnya menerbitkan Penetapan yang menyatakan bahwa eksekusi tidak dapat dijalankan (non eksekutabel)”;

“Menimbang, bahwa oleh karena eksekusi sudah dijalankan dan status objek tanah sengketa sebagai objek eksekusi sudah bukan lagi milik ARGA bin TABENG selaku Tergugat I/Termohon Eksekusi I dan BAROK binti SEBIH selaku Tergugat II/Termohon Eksekusi II dalam perkara perdata Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. melainkan sudah beralih menjadi milik PELAWAN selaku Tergugat III/Termohon Eksekusi III berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012..... dst.”;

5. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut di atas, terlihat dengan jelas adanya kekeliruan dan kesalahan dalam menerapkan hukum, karena :

5.1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah memohon eksekusi terhadap ARGA bin TABENG selaku Tergugat I/Termohon Eksekusi I dan BAROK binti SEBIH selaku Tergugat II/Termohon Eksekusi II dalam perkara perdata Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., karena ARGA bin TABENG dan BAROK binti SEBIH tidak pernah menguasai tanah milik Pemohon Kasasi, melainkan Pemohon Kasasi memohon eksekusi kepada Termohon Kasasi/Rekson Sitorus/Tergugat III/Termohon Eksekusi III dalam perkara perdata Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.;

5.2. Bahwa Pemohon Kasasi mengajukan permohonan eksekusi ditujukan kepada Termohon Kasasi, karena Termohon Kasasi lah yang menguasai secara fisik tanah SHGB Nomor 7/Bojong Menteng milik Pemohon Kasasi. Jadi sangat keliru dan salah dalam menerapkan hukum pertimbangan Majelis Hakim Tinggi di atas, yaitu melainkan sudah beralih menjadi milik PELAWAN selaku Tergugat III/Termohon Eksekusi III berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012..... dst.”;

Halaman 27 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan isi putusan adalah sebagai berikut:

Lihat amar butir 5 (lima) putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., yang menyebutkan :

"5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan tanah milik Penggugat seluas 18.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7/Bojong Menteng kepada Penggugat tanpa syarat" ;

- 5.3. Bahwa selain amar putusan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim Tinggi juga lupa atau sengaja tidak membaca (hanya membaca Nomor perkaranya saja) tanpa membaca pertimbangan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. padahal didalam pertimbangan tersebut jelas-jelas menyebutkan:

Halaman 79 paragraf 2 :

"MENIMBANG, BAHWA SESUAI KETERANGAN PARA SAKSI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II BAHWA_TANAH SENGKETA YAITU SHGB Nomor 7/BOJONG MENTENG MASIH DIKUASAI OLEH TERGUGAT III MAKA ADALAH SESUAI DENGAN HUKUM BAHWA TERGUGAT III HARUS MENGEMBALIKAN TANAH TERSEBUT KEPADA PENGGUGAT, maka petitum gugatan Penggugat butir 5 patut dikabulkan";

Sehingga kebenarannya sesuai dengan fakta hukum adalah Pemohon Kasasi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk dilakukannya Eksekusi terhadap Termohon Kasasi/Rekson Sitorus/Tergugat III/Termohon Eksekusi III berdasarkan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. yang menguasai tanah milik Pemohon Kasasi tanpa hak;

Jadi bukan Pemohon Kasasi memohon Eksekusi kepada ARGA bin TABENG dan BAROK binti SEBIH, karena kedua pihak tersebut disamping tidak menguasai fisik, juga tidak diperintah dalam amar putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005.

- 5.4. Bahwa fakta lain yang menjadikan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut di atas keliru dan salah dalam penerapan hukum dapat dilihat dari amar ke-7 putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005 yang berbunyi :

"7. Menghukum Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari

Halaman 28 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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
putusan.mahkamahagung.go.id sejak putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;"

Jadi diajukannya gugatan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. bertujuan agar Termohon Kasasi menyerahkan tanah milik Pemohon Kasasi yang dikuasainya tanpa hak, maka apabila Termohon Kasasi tidak menyerahkan tanah milik Pemohon Kasasi tersebut, Termohon Kasasi dihukum untuk membayar uang paksa kepada Pemohon Kasasi;

Dengan demikian bukti ini telah membuktikan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa oleh karena eksekusi sudah dijalankan dan status objek tanah sengketa sebagai objek eksekusi sudah bukan lagi milik ARG A bin TABENG selaku Tergugat I/Termohon Eksekusi I dan BAROK binti SEBIH_selaku Tergugat II/Termohon Eksekusi II dalam perkara perdata Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks;

Adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, sehingga pendapat ahli DR (Jur) Arbijoto, SH, SS, MBL. memang tidak relevan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusan Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016;

- 5.5. Kekeliruan dan kesalahan dalam penerapan hukum Putusan Majelis Hakim Tinggi selanjutnya dapat dilihat secara terang benderang dalam pertimbangannya yang menyebutkan:

"..... melainkan sudah beralih menjadi milik PELAWAN selaku Tergugat III/Termohon Eksekusi III berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012..... dst.";

Pertimbangan tersebut sangat keliru, karena tanah milik Pemohon Kasasi SHGB Nomor 7/Bojong Menteng tidak pernah beralih kepada siapapun termasuk pula kepada Termohon Kasasi, akan tetapi yang benar adalah tanah milik Pemohon Kasasi tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Termohon Kasasi dengan alasan telah memiliki Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994, padahal objek jual beli tersebut berada di lokasi yang berbeda dan di Kelurahan yang berbeda, sehingga Pemohon Kasasi mengajukan gugatan register Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. dan diputus yang salah satu amarnya yaitu amar Nomor 3 menyebutkan:

"3.Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Doktor



Jadi tidak terbukti tanah milik Pemohon Kasasi SHGB Nomor 7/Bojong Menteng sudah beralih menjadi milik Pelawan/Termohon Kasasi sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut di atas;

- 5.6. Bahwa selain fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan di atas, masih ada fakta lain yang menjadikan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi salah dalam penerapan hukum, yaitu fakta yang termuat dalam pertimbangan Putusan Kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009;

Dalam pertimbangan pada halaman 32 paragraf 2 putusan kasasi tersebut jelas-jelas menyebutkan:

" Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, KARENA TERGUGAT I DAN II TIDAK BERHAK MENJUAL TANAH SHGB Nomor 7/BOJONG MENTENG TERSEBUT, TANAH TERSEBUT BUKAN MILIK TERGUGAT I DAN TERGUGAT II";

Keterangan : Tergugat I adalah Armah binti Sebih/Termohon Kasasi I dan Tergugat II adalah Barok binti Sebih/Termohon Kasasi II;

6. Bahwa secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 telah benar dan sesuai dengan hukum, sebagaimana pertimbangannya pada halaman 75 alinea 1 s/d halaman 76 alinea 1 dikutip:

"Menimbang, bahwa ternyata dalam dalil-dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap adanya Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/EKS/2015/PN.Bks., *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT.Bdg., *Juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 606 PK/Pdt/2011 dengan dasar Pelawan "Sebagai Pemilik yang sah" atas obyek sengketa yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 2994 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R.A, SH. Yang berasal dari tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 m², yang terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu Kota Bekasi yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id
Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012
jo Berita Acara *Aanmaning* Nomor Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal
19 September 2012, tanpa melibatkan Terlawan sebagai pihak dalam
perkara tersebut”;

”Menimbang, bahwa atas bukti hak kepemilikan obyek sengketa yang dimiliki
oleh Pelawan tersebut, ternyata sebelumnya oleh Terlawan telah diajukan
gugatan dalam suatu perkara lain, dan Pelawan digugat sebagai pihak
(Tergugat III). Atas perkara yang diajukan Terlawan tersebut, telah dijatuhi
putusan oleh Pengadilan Negeri Bekasi dengan putusan Nomor
66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005 *Juncto* Nomor
214/Pdt/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007 *Juncto* Nomor 1544
K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 *Juncto* Nomor 606 PK/Pdt/2011 tanggal
10 Januari 2012 tersebut di atas;”

7. Bahwa kemudian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi
mempertimbangkan lebih lanjut terdapat pada halaman 79 alinea 1 s/d
halaman 80 alinea 1 dikutip :

“menimbang, bahwa selanjutnya setelah diteliti oleh Majelis Hakim ternyata
masalah status kepemilikan atas obyek sengketa yang didalilkan dalam dalil-
dalil Pelawan sebagai miliknya (*vide* bukti P-1 sampai dengan P-8),
berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan (*vide* bukti Terlawan T-
1 sampai dengan T-5), telah dapat dibuktikan bahwa status kepemilikan hak
atas obyek sengketa telah dipertimbangkan dalam putusan yang telah
berkekuatan hukum tetap dan kini diajukan eksekusinya. Dengan kata lain
telah ditentukan status hukum obyek sengketa dalam putusan yang akan
dieksekusinya tersebut. Yakni dalam:

- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.,
tanggal 4 Oktober 2005.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg.,
tanggal 18 Januari 2007;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat Kasasi Nomor
1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan
Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012;

“ Menimbang, bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan tentang adanya 2
(dua) putusan yang saling bertentangan, menurut Majelis Hakim, satu hal
yang perlu diperhatikan adalah sesuai dengan ketentuan perundang-
undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sifat kekuatan pembuktian

Halaman 31 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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. ~~reklamasi~~ ~~gengsi~~ ~~status~~ seseorang, hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga (Pasal 1917 *juncto* Pasal 1920 KUHPerdara). Oleh karena itu, suatu putusan Pengadilan yang tidak mengenai status orang tidak berlaku bagi setiap orang, melainkan pada dasarnya hanya berlaku/mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap pihak-pihak yang berperkara..... dst.;

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Tinggi sudah dapat dikatakan sebagai putusan yang kurang cukup mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya benar, sehingga putusan tersebut harus dikoreksi oleh Mahkamah Agung RI., sebagaimana telah ditegaskan dalam:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 dinyatakan : Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup mempertimbangkan (*onvoldoende ge motiveerd*) harus dibatalkan”;

Oleh karena itu sudah dapat dipastikan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi seperti tersebut di atas sangat keliru dan harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia dan mengembalikan kepada pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016, agar kebenaran dan keadilan dapat ditegakkan;

KEBERATAN KEDUA

DALAM POKOK PERKARA

Keberatan-keberatan Pemohon Kasasi dalam pokok perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa tanah milik Pemohon Kasasi dan tanah milik Termohon Kasasi berbeda letak;
 - 1.1. Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya pada bagian pokok perkara ini yang hanya terdiri dari 3 halaman yaitu dari halaman 38 s/d 40 terlihat sama sekali tidak satu pun adanya pertimbangan berkaitan dengan kebenaran sesungguhnya letak objek tanah milik Pemohon Kasasi, namun hanya mempertimbangkan putusan Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012 dan mengenyampingkan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005, padahal kedua putusan tersebut wajib sama-sama dipertimbangkan;
Bahwa sesuai dengan fakta hukum putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 terlebih dahulu

Halaman 32 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



1.2. Bahwa oleh sebab itu Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya Nomor 407/Pdt/2016/PT.BDG., tanggal 13 Oktober 2016 tidak cukup mempertimbangkan pokok persoalan tanah milik Pemohon Kasasi berdasarkan:

1.2.1. Sertipikat Hak Bangunan Nomor 7/Bojong Menteng Gambar Situasi Nomor 15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 seluas 18.400 m²;

1.2.2. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005;

1.2.3. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007;

1.2.4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009;

1.2.5. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012;

Sehingga dengan demikian putusan Majelis Hakim Tinggi tersebut dapat dikatakan telah keliru atau salah dalam menerapkan hukum;

1.3. Bahwa senyatanya di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005, telah jelas-jelas menyebutkan tanah yang dimiliki Pemohon Kasasi tercatat dalam SHGB Nomor 7/Bojong Menteng dan tanah milik Termohon Kasasi yang dibelinya dari Armah Binti Sebih dan Barok Binti Sebih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih tanggal 11 Mei 1994 berbeda letaknya, sebagaimana pertimbangan putusan *a quo* pada halaman 77 paragraf 1 dan 2 serta halaman 78 paragraf 2 dikutip:

" Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat dan bukti-bukti bantahan Para Tergugat terurai di atas maka Majelis *Hakim* berpendapat bahwa tanah sengketa yaitu SHGB Nomor 7/Bojong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng sedangkan tanah girik C.215 Persil 10 luas 26,789 m² atas nama SEBIH BIN KEMON tercatat dan berada di Desa Jatiasih, sehingga jelas tanah tersebut tidak termasuk tanah Pengairan yang kemudian menjadi SHGB Nomor 7/Bojong Menteng dan tercatat atas nama Penggugat dan dengan demikian ternyata bahwa tanah C.215 persil 10 benar milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Bojong Menteng”;

”Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terurai di atas maka terbukti bahwa tanah SHGB Nomor 7/Bojong Menteng adalah milik Penggugat..... dst”;

”Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (P-10) = (T.I.II.-17) = (T.III-2) tersebut di atas bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas tanah adat C.215 Persil 10 seluas 18.700 m² atas nama ARMAH Binti SEBIH adalah terletak di Desa Jatirasa sedangkan SHGB Nomor 7/Bojong Menteng seluas 18.400 m² atas nama Penggugat adalah terletak di Desa Bojong Menteng, namun berdasarkan gugatan Penggugat dan dibenarkan oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Tergugat III dalam jawabannya bahwa tanah yang dimaksud dalam bukti (P-10) = (T.I.II.-17) = (T.III-2) yakni Akte Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994, tanggal 11 Mei 1994 adalah juga tanah SHGB Nomor 7/Bojong Menteng”;

Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya Nomor 407/Pdt/2016/PT.BDG., tanggal 13 Oktober 2016 pada halaman 38 alinea 3 jelas-jelas telah salah dalam menerapkan hukum, pertimbangan tersebut dikutip:

“Bahwa, oleh karena tanah sengketa milik Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli antara Tergugat III/Pelawan dengan Armah binti Sebih dan Barok binti Sebih yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M Ridhwan R.A. SH. Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994, tanggal 11 Mei 1994 atas nama Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 tersebut di atas dikuasai oleh beberapa orang keluarga dari Arga bin Tabeng (ahli waris Armah binti Sebih) dan dari Keluarga Barok binti Sebih dan ahli warisnya,..... dst;

Dari pertimbangan tersebut, timbul pertanyaan dari mana pertimbangan awalnya sehingga tiba-tiba Majelis Hakim Tinggi menyebutkan “Bahwa oleh karena tanah sengketa milik Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli dst., bukankah telah terdapat fakta hukum bahwa sebelum perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. diperiksa di Pengadilan Negeri Bekasi, ternyata Pemohon Kasasi telah memperkarakan kepemilikan SHGB Nomor 7/Bojong Menteng dan Akta Jual Beli tersebut telah dibatalkan dengan

Halaman 34 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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 batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat di hadapan Doktor Haji Muhamad Ridhwan Indra Romeo Ahadian, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi;
- 1.4. Bahwa objek perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. secara hukum bukanlah milik Termohon Kasasi yang dibeli dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, tetapi sah milik Pemohon Kasasi berdasarkan SHGB Nomor 7/Bojong Menteng yang kemudian dikuasai/diserobot oleh Termohon Kasasi, dan ditegaskan lagi dalam putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 yang jelas-jelas dinyatakan tanah milik Termohon Kasasi tidak berada di atas tanah SHGB Nomor 7/Bojong Menteng;
- 1.5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam putusan *a quo* secara kasat mata terlihat mengesampingkan pertimbangan-pertimbangan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005 yang terlebih dahulu ada, bahkan pemeriksaannya hingga Mahkamah Agung RI. dimana pertimbangan-pertimbangannya sudah cukup menjelaskan bahwa tanah milik Termohon Kasasi tidak terletak di atas tanah SHGB Nomor 7/Bojong Menteng atau dengan kata lain berbeda lokasi;
- 1.6. Bahwa dari pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang berat sebelah tersebut, tentu menimbulkan pertanyaan bagi Pemohon Kasasi yaitu: mengapa Majelis Hakim Tinggi mengabaikan pertimbangan-pertimbangan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005 yang telah lebih dahulu ada dan pemeriksaannya hingga Mahkamah Agung RI ??? dari pada putusan Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012;
2. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009, dinyatakan Armah Binti Sebih dan Barok Binti Sebih tidak berhak menjual SHGB Nomor 7/Bojong Menteng;
- 2.1. Bahwa proses perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. yang begitu panjang hingga di tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI (tidak seperti perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. yang hanya sampai di tingkat Pengadilan Negeri Bekasi karena memang perkara ini hanya kepura-puraan belaka), tetap mengukuhkan bahwa Termohon Kasasi menguasai tanah yang bukan miliknya



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

putusan.mahkamahagung.go.id yang menyatakan:

"Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, KARENA TERGUGAT I DAN II TIDAK BERHAK MENJUAL TANAH SHGB Nomor 7/BOJONG MENTENG TERSEBUT, TANAH TERSEBUT BUKAN MILIK TERGUGAT I DAN TERGUGAT II;

2.2. Bahwa dengan demikian semakin jelas memperlihatkan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya nyata-nyata terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum dengan menyatakan Termohon Kasasi sebagai pemilik tanah yang berada di atas SHGB Nomor 7/Bojong Menteng milik Pemohon Kasasi;

2.3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 justru telah tepat dan benar dengan mempertimbangkan secara jujur, fair dan seimbang dikaitkan dengan fakta-fakta hukum yang sudah pernah ada sebagaimana pertimbangannya pada halaman 82 alinea 1 menyebutkan :

" Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karena senyatanya Pelawan adalah sebagai pihak dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat Kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012 yang akan dieksekusi tersebut di atas dan bukti kepemilikan atas obyek sengketa yang dipermasalahkan telah ditentukan status hukumnya berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dimohonkan eksekusinya tersebut, maka adanya putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks., tanggal 19 September 2012 *juncto* Berita Acara *Aanmaning* Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks., tanggal 19 September 2012, bukan menjadi penghalang untuk dieksekusinya putusan yang dimohonkan eksekusinya tersebut";

Halaman 36 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan oleh pengadilan negeri. Mahkamah Agung sebagai pengadilan kasasi telah memutus perkara tersebut dengan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005, Jauh sebelum adanya putusan Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012;

- 1.1. Bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Bojong Menteng Gambar Situasi Nomor : 15.390/1991, tanggal 3 Pebruari 1993;
- 1.2. Bahwa tanah milik Pemohon Kasasi tersebut kemudian dikuasai dan diduduki tanpa hak oleh Termohon Kasasi dengan alasan telah membeli dari Termohon Kasasi I/Armah binti Sebih dan Termohon Kasasi II/Barok binti Sebih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994;
- 1.3. Bahwa dari penguasaan fisik Termohon Kasasi atas tanah milik Pemohon Kasasi, maka Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi terdaftar dalam register perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., dan diputus pada tanggal 4 Oktober 2005 dan selanjutnya berturut-turut diputus Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 dan Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012, dan putusan *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*);

Dalam putusan tersebut jelas-jelas telah dinyatakan bahwa Termohon Kasasi telah menduduki dan menguasai tanah milik Pemohon Kasasi tanpa hak, sebagaimana pertimbangan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 pada halaman 77 paragraf 1 dan 2 dibawah ini :

"Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat dan bukti-bukti bantahan Para Tergugat terurai di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa yaitu SHGB Nomor 7/Bojong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng sedangkan tanah_girik C.215 Persil 10 luas 26,789 m² atas nama SEBIH BIN KEMON tercatat dan berada di Desa Jatiasih, sehingga jelas tanah tersebut tidak termasuk tanah Pengairan yang kemudian menjadi SHGB Nomor 7/Bojong Menteng dan tercatat atas nama Penggugat dan dengan demikian ternyata bahwa tanah C.215 persil 10 benar milik Tergugat I dan Tergugat II namun terletak di Desa Jatirasa,

Halaman 37 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

” Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terurai di atas maka terbukti bahwa tanah SHGB Nomor 7/Bojong Menteng adalah milik Penggugat..... dst”;

- 1.4. Bahwa pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas sangat sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 pada halaman 79 alinea 1 s/d halaman 80 alinea 2 dikutip:

“menimbang, bahwa selanjutnya setelah diteliti oleh Majelis Hakim ternyata masalah status kepemilikan atas obyek sengketa yang didalilkan dalam dalil-dalil Pelawan sebagai miliknya (vide bukti P-1 sampai dengan P-8), berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan (vide bukti Terlawan T-1 sampai dengan T-5), telah dapat dibuktikan bahwa status kepemilikan hak atas obyek sengketa telah dipertimbangkan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan kini diajukan eksekusinya. Dengan kata lain telah ditentukan status hukum obyek sengketa dalam putusan yang akan dieksekusinya tersebut. Yakni dalam:

- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat Kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012;

“Menimbang, bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan tentang adanya 2 (dua) putusan yang saling bertentangan, menurut Majelis Hakim, satu hal yang perlu diperhatikan adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sifat kekuatan pembuktian dari suatu putusan Pengadilan adalah bahwa suatu putusan_Pengadilan kecuali mengenai status seseorang, hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga (Pasal 1917 *juncto* Pasal 1920 KUHPerdara). Oleh karena itu, suatu putusan Pengadilan yang tidak mengenai status orang tidak berlaku bagi setiap orang, melainkan pada azasnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id SHGB Nomor 7/Bojong Menteng milik Pemohon Kasasi, akan tetapi dijual oleh Armah binti Sebih dan Barok binti Sebih selaku Tergugat I dan Tergugat II kepada Rekson Sitorus selaku Tergugat III dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks;

Hal inilah yang oleh Mahkamah Agung RI dalam putusannya di tingkat Kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 pada halaman 32 paragraf 2 menyatakan : TERGUGAT I DAN II TIDAK BERHAK MENJUAL TANAH SHGB Nomor 7/BOJONG MENTENG TERSEBUT, TANAH TERSEBUT BUKAN MILIK TERGUGAT I DAN TERGUGAT II;

5. Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya Nomor 407/Pdt/2016/PT.BDG. tanggal 13 Oktober 2016 terlihat memihak, salah dalam penerapan hukum dan tidak cukup mempertimbangkan;

5.1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya Nomor 407/Pdt/2016/PT.BDG. tanggal 13 Oktober 2016 sangat memihak, salah dalam menerapkan hukum dan tidak cukup mempertimbangkan, hal ini terlihat dengan jelas dalam pertimbangan halaman 40 alinea 2 dikutip :

“ Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Pelawan bukan lagi sebagai pemilik objek tanah sengketa, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa, sebelumnya Pengadilan Negeri Bekasi melalui putusannya Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April telah menyatakan bahwa “tanah Milik Adat, Girik Nomor 215 Persil 10 bekas atas nama Sebih Bin Kemon seluas 18.700 m² beserta bangunan dan tanaman yang tumbuh di atasnya yang menjadi sengketa adalah hak milik yang sah dari Penggugat”;
- Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. ini tidak berwenang mengenyampingkan/membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi lain yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012;

5.2. Bahwa pertimbangan di atas kelihatannya terbalik seharusnya kata “sebelumnya” itu ditujukan kepada Pemohon Kasasi bukan kepada Termohon Kasasi, karena:

Halaman 40 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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 adalah hak milik yang sah dari Penggugat"; Majelis Hakim Tinggi lupa bahwa Pemohon Kasasi yang dinyatakan sebagai pemilik yang sah terlebih dahulu atas tanah tersebut sebagaimana putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005, dan bukan Termohon Kasasi dengan putusannya Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012;

Jadi pertimbangan Majelis hakim Tinggi tersebut benar-benar salah, karena bagaimana mungkin putusan Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012 lebih dahulu diputus dari pada putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005;

Artinya Pemohon Kasasi telah dinyatakan sebagai Pemilik SHGB Nomor 7/Bojong Menteng, kemudian 7 (tujuh) tahun setelahnya Termohon Kasasi mengajukan gugatan perkara Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanpa Pemohon Kasasi ditarik sebagai pihak, disinilah letak kecurangan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi;

Dengan demikian putusan Majelis hakim Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2016/PN.Bks., tanggal 1 Juni 2016 yang benar-benar sempurna mempertimbangkan secara komperhensif permasalahan hukum atas tanah milik Pemohon Kasasi sebagaimana pertimbangannya pada halaman 75 alinea 1 s/d halaman 76 alinea 1 dikutip di bawah ini:

"Menimbang, bahwa ternyata dalam dalil-dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap adanya Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/EKS/2015/PN.Bks., *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/Pdt/2006/PT.Bdg., *Juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1544 K/PDT/2008, *Juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 606 PK/Pdt/2011 dengan dasar Pelawan "Sebagai Pemilik yang sah" atas obyek sengketa yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 2994 yang

Halaman 41 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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

Putusan No. 1385/K/Pdt/2017/Idw. Indra R.A, SH. Yang berasal dari tanah Milik Adat Girik Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 m², yang terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu Kota Bekasi yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012 *juncto* Berita Acara Aanmaning Nomor Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012, tanpa melibatkan Terlawan sebagai pihak dalam perkara tersebut”;

”Menimbang, bahwa atas bukti hak kepemilikan obyek sengketa yang dimiliki oleh Pelawan tersebut, ternyata sebelumnya oleh Terlawan telah diajukan gugatan dalam suatu perkara lain, dan Pelawan digugat sebagai pihak (Tergugat III). Atas perkara yang diajukan Terlawan tersebut, telah dijatuhi putusan oleh Pengadilan Negeri Bekasi dengan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005 *Juncto* Nomor 214/Pdt/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007 *Juncto* Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 *Juncto* Nomor 606 PK/Pdt/2011 tanggal 10 Januari 2012 tersebut di atas;”

5.2.2. Bahwa lengkapnya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam melihat secara utuh permasalahan tanah sengketa kemudian dipertimbangkan lagi pada halaman 79 alinea 1 s/d halaman 80 alinea 2 dikutip :

“ menimbang, bahwa selanjutnya setelah diteliti oleh Majelis Hakim ternyata masalah status kepemilikan atas obyek sengketa yang didalilkan dalam dalil-dalil Pelawan sebagai miliknya (*vide* bukti P-1 sampai dengan P-8), berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan (*vide* bukti Terlawan T-1 sampai dengan T-5), telah dapat dibuktikan bahwa status kepemilikan hak atas obyek sengketa telah dipertimbangkan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan kini diajukan eksekusinya. Dengan kata lain telah ditentukan status hukum obyek sengketa dalam putusan yang akan dieksekusinya tersebut. Yakni dalam:

Halaman 42 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



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

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat Kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012;

“ Menimbang, bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan tentang adanya 2 (dua) putusan yang saling bertentangan, menurut Majelis Hakim, satu hal yang perlu diperhatikan adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sifat kekuatan pembuktian dari suatu putusan Pengadilan adalah bahwa suatu putusan Pengadilan kecuali mengenai status seseorang, hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga (Pasal 1917 *juncto* Pasal 1920 KUHPerdara); Oleh karena itu, suatu putusan Pengadilan yang tidak mengenai status orang tidak berlaku bagi setiap orang, melainkan pada azasnya hanya berlaku/mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap pihak-pihak yang berperkara..... dst.;

5.2.3. Dengan demikian ironis sekali pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya yang apa adanya dan semata-mata hanya mempertimbangkan putusan Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012;

5.2.4. Kekeliruan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi berikutnya dapat dilihat dari kata-kata : Majelis Hakim Pengadilan Negeri ini tidak berwenang mengenyampingkan/membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi lain yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012; Dari pertimbangan tersebut di atas terlihat dengan jelas Majelis Hakim Tinggi tidak membaca sama sekali putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016; Maka berarti Majelis Hakim Tinggi tidak konsiten dan bertolak belakang dengan pertimbangannya sendiri yaitu : disatu sisi

Halaman 43 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks tanggal 4 Oktober 2005 dan putusan Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 namun disisi lainnya menuduh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi mengenyampingkan perkara 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. Padahal tidak demikian, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi lebih cermat dan utuh mempertimbangkan putusan-putusan baik yang dimiliki Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi;

5.2.5. Dalam pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 tidak satupun kalimat yang menyatakan membatalkan putusan 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012, melainkan keseluruhan putusan baik yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi semuanya dipertimbangkan, sebagaimana pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dan juga pertimbangan pada halaman 80 alinea 2 dan halaman 82 alinea 1 dikutip:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karena senyatanya Pelawan adalah sebagai pihak dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat Kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012 yang akan dieksekusi tersebut di atas dan bukti kepemilikan atas obyek sengketa yang dipermalahkan telah ditentukan status hukumnya berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dimohonkan eksekusinya tersebut, maka adanya putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks., tanggal 19 September 2012 *juncto* Berita Acara *Aanmaning* Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks., tanggal 19 September 2012, bukan

Halaman 44 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa oleh karena itulah memperhatikan dalil-dalil perlawanan Pelawan dalam hubungannya dengan petitum yang diajukannya, ternyata berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dimohonkan eksekusinya (*vide* bukti T-1 sampai dengan T-5), telah dapat dibuktikan oleh Terlawan, Pelawan bukanlah pihak ketiga yang merupakan pemilik dari obyek sengketa..... Dst”;

- 5.2.6. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 yang secara konperhensif tersebut, maka terdapat persesuaian dan sejalan dengan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/ PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005 *juncto* Nomor 214/PDT/2006/ PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007 *juncto* Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 *juncto* Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012, sehingga tidak terjadi adanya tumpang tindihnya suatu putusan dan terdapat kepastian hukum di dalamnya;

Bahwa berdasarkan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 407/PDT/2016/PT.BDG. tanggal 13 Oktober 2016 tidak dapat dipertahankan karena jelas-jelas telah salah dalam menerapkan hukum, sehingga beralasan untuk dibatalkan kemudian Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat mengadili sendiri dengan menguatkan dan/atau mengembalikan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016, agar kepastian hukum di Negeri ini dapat tercipta;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terdapat perkara yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. *juncto* Nomor 218/PDT/2006/PT.BDG. *juncto* Nomor 1544 K/Pdt/2008 *juncto* Nomor 606 PK/PDT/2011 yang diputus tanggal 10 Januari 2012 dengan melibatkan pihak Pemohon Kasasi (sebagai Penggugat) dan Termohon kasasi (sebagai Tergugat III), sedangkan sewaktu Tergugat III mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali, juga mengajukan gugatan dengan obyek sengketa yang sama, yaitu Nomor 457/Pdt.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks. akan tetapi tidak melibatkan

Halaman 45 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1385 K/Pdt/2017 telah diputus pada tanggal 23 April 2012 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga obyek sengketa statusnya telah ditentukan terlebih dahulu pada perkara Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/Pdt/2011 yang merupakan milik Pemohon Kasasi (PT. Bangun Tjipta Pratama);

- Bahwa dikarenakan pada perkara Nomor 457/Pdt.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks. Pemohon kasasi tidak terlibat dalam perkara tersebut, maka Pemohon Kasasi tidak terikat dengan penetapan eksekusi Nomor 46/EKS.G/2012/PN. Bks., tersebut, karena terdapat kaedah hukum kekuatan pembuktian hanya mengikat pada pihak yang berperkara, sehingga pihak yang tidak termasuk dalam perkara tidak terikat dalam perkara tersebut (yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 102 K/Sip/1972);
- Bahwa ternyata Termohon Kasasi adalah bukan merupakan pihak Ketiga yang mengajukan perlawanan karena pada perkara Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011, Termohon Kasasi adalah sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat III dan pada perkara Nomor 457/Pdt.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks., Pemohon Kasasi tidak dilibatkan dalam perkara tersebut, maka dalam perkara perlawanan ini Termohon Kasasi adalah Pelawan yang tidak benar;
- Bahwa terhadap putusan Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/Pdt/2011, telah terbit Penetapan Eksekusi Nomor 13/EKS.G/2015/PN.Bks. yang pokok perkaranya telah melibatkan semua pihak termasuk Pemohon Kasasi sebagai Pemohon Eksekusi dan Termohon Kasasi sebagai Termohon Eksekusi III, maka penetapan eksekusi tersebut dapat dilaksanakan;
- Bahwa dengan demikian Termohon Kasasi tidak memenuhi syarat sebagai Pelawan yang benar, karena dalam perkara *a quo* Pelawan sebagai Termohon Eksekusi III, oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri, sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Bangun Tjipta Pratama dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 407/Pdt/2016/PT.Bdg. tanggal 13 Oktober 2016 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 yang serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang dituntut 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 dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. BANGUN TJIPTA PRIMA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 407/Pdt/2016/PT.Bdg. tanggal 13 Oktober 2016 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 25 Agustus 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

Halaman 47 dari 48 hal. Put. Nomor 1385 K/Pdt/2017

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

3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
putusan.mahkamahagung.go.id	
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001