



PUTUSAN
Nomor 304 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

BUDI KARTIKA, S.E., Direktur PT PAMULANG GRAHA CENTRAL MAS (Villa Permata Cikampek) berkedudukan di Jalan Arjuna Nomor 1 Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11470 atau di Gedung Tomang Tol Lantai III Jalan Arjuna Nomor 1 Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat atau Kantor Pemasaran Jalan Stasiun Cikampek, Cikampek Barat - Karawang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endang Suharta, S.H., dan Rekan, Para Advokat yang berkantor di Jalan Surotokunto Nomor 58, Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

Melawan

Dra. SITI AWANI binti H. MALIKI, bertempat tinggal di Kampung Kelapa Gading Timur, RT.03/04 Nomor 19 Kelurahan Kelapa Gading, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Fitrawira, S.H., dan Rekan, Para Advokat yang berkantor di Jalan Raya Plumpang Semper cq. Jalan Pengayom Blok B/Nomor 37 Lantai II, Level H Wilayah Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. **dr. DENNY DHARMAWAN**, bertempat tinggal Dusun/Kampung Sukamanah Barat Rt. 01 Rw. 04 Desa Cikampek Barat atau sekarang Kantor Puskesmas (Kepala Puskesmas) Drangdan Kabupaten/Kota Purwakarta;

Hal. 1 dari 5 hal. Put. Nomor ... K/Pdt/...



2. **ACHMADI BIN SUTARNO**, bertempat tinggal di Kampung Sukamanah Barat Rt.01 Rw.12 Desa Cikampek Barat, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang;

3. **ANDA SAPUTRA**, bertempat tinggal di Dusun Mekar Baru Rt.04 Rw.012 Desa Cikampek Kota, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang, atau Jalan Stasiun KA Belakang Kantor BRI Cikampek, Kota Karawang;

4. **SUGIYANTI alias ENONG BINTI WIRA ATMAJA**, bertempat tinggal di Dusun Kerajan Rt.02/Rw.01 Desa Pangulah Selatan, Kabupaten Karawang;

5. **MENTERI NEGARA AGRARIA, KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA BARAT, KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/ KOTA KARAWANG** berkedudukan di Jalan A. Yani Nomor 68 Karawang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II sampai dengan V,
Turut Tergugat/Turut Terbanding I sampai dengan V;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II sampai dengan Tergugat V, Turut Tergugat/Turut Terbanding I sampai dengan V di muka persidangan Pengadilan Negeri Karawang pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2004, Penggugat, Ibu Siti Awani telah membeli 5 (lima) bidang tanah sawah/tanah darat bersertifikat hak milik, tertulis atas nama Anda Saputra sebagai pemegang hak atas bidang-bidang tanah tersebut, dengan uraian sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 191, Luas 715 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 192, Luas 750 m²;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 193, Luas 710 m²;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 194, Luas 580 m²;



e. Sertifikat Hak Milik Nomor 195, Luas 620 m²;

Jadi luas tanah keseluruhannya sebanyak 3.771 m² (tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) (bukti P-1, a, b, c, d, e) dan bukti kwitansi sebagai tanda terima uang pembayaran yang sah, atas areal tanah tersebut (bukti P-2) berikut dengan Surat Pernyataan Penjual (ibu Sugiyanti alias Enong) tertanggal 9 Oktober 2004, bukti P-3 yang telah disetujui oleh Anda Saputra (Tergugat IV);

2. Bahwa pembeli Ibu Siti Awani telah membeli 5 (lima) bidang tanah seluas seluruhnya 3.771 M², sebagaimana tersebut pada butir 1 (satu) a, b, c, d, e tersebut di atas, kepada Ibu Sugiyanti alias Enong atau Tergugat V, dengan harga Rp33.930.000,00 (tiga puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) dan sejumlah uang tersebut telah diterima oleh penjual/ Tergugat V, atas dasar persetujuan tertulis dari Tergugat IV, Anda Saputra selaku pemegang hak atas bidang-bidang tanah tersebut, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 dengan ketentuan batas-batasnya, yang diuraikan sebagai berikut:

- Batas sebelah utara tanah makam penduduk setempat;
 - Batas sebelah timur lokasi bidang tanah Pak Dadang;
 - Batas sebelah selatan Jalan ke perumahan Villa Permata Cikampek;
 - Batas sebelah barat Jalan masuk ke perum, kompleks Villa Permata Cikampek;
3. Bahwa penyerahan terhadap bidang-bidang tanah tersebut kepada Ibu Sugiyanti alias Enong (Tergugat V) berdasarkan persetujuan tertulis dari Anda Saputra, selaku pemegang hak milik atas tanah tersebut untuk dijual kepada Ibu Siti Awani (Penggugat Asli) atau pembeli yang beritikad baik;
4. Bahwa terhadap bidang-bidang tanah Sertifikat Nomor 191 sampai dengan 195 tersebut tidak pernah dijual atau digadaikan sebagai jaminan meminjam uang kepada orang lain, melainkan bidang-bidang tanah tersebut telah dijual kepada Ibu Siti Awani oleh adik kandung, Anda Saputra yang bernama Ibu Sugiyanti alias Enong, bukti P-4;
5. Bahwa atas penjualan atau pelepasan hak atas tanah tersebut telah diketahui dan disaksikan oleh para saksi yang turut membubuhkan tanda

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013



tangan di dalam surat pernyataan jual beli, tertanggal 9 Oktober 2004 di Cikampek Barat. Dalam hal ini telah diketahui pula oleh Pemerintah Desa Cikampek Barat (wilayah hukum pemerintah desa setempat);

6. Bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan di atas, sesuai dengan keterangan dari H Anda Saputra bin Sayim (Anda Saputra) sendiri, yang telah dituangkan di dalam putusan perkara tindak pidana penipuan yang dilakukan secara berturut-turut Pasal 378 Jo. Pasal 64 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana Jo. Pasal 65 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana. Oleh Terdakwa Achmadi bin Sutar Nomor Keterangan selengkapnya *vide* Putusan Perkara Nomor 268/Pid.B/2007/PN Krw., yang telah diputuskan di dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 20 Juni 2007 dan diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 27 Juli 2007 *vide* keterangan dari H. Anda Saputra bin Sayim (Anda Saputra) pada halaman 9 sebagai saksi yang ke empat, dalam perkara *a quo*. Dan putusan perkara *aquo* telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) dan Terdakwa Achmadi bin Sutarno telah menjalani hukumannya, dan kini telah keluar/telah habis dari Lembaga Pemasyarakatan Kabupaten/Kota Karawang, *vide* keterangan/penjelasan dari putusan tersebut pada bagian paragraf halaman 1 dan halaman 2, menyatakan, “menimbang bahwa Penuntut Umum (JPU) telah mengajukan tuntutan pidananya, yang pada pokoknya berpendapat bahwa Terdakwa telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan dan oleh karena itu menuntut agar Pengadilan Negeri memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa Achmadi bin Sutarno terbukti bersalah melakukan tindak pidana Penipuan yang dilakukan secara berturut-turut, pasal 378 Jo. Pasal 64 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana Jo. Pasal 65 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana;
2. Menjatuhkan pidana penjara terhadap Terdakwa Achmadi bin Sutarno selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan penjara dikurangi masa penahanan yang telah dijalani;
3. Menyatakan barang bukti berupa berkas permohonan pembuatan akta jual beli tanah yang diajukan oleh saudara Achmadi bin Sutarno dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudari Siti Awani kepada PPAT Camat Cikampek atas tanah bersertifikat Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 atas nama Anda Saputra yang berlokasi di Kp. Sukamanah Desa Cikampek, Kabupaten Karawang, barang bukti dikembalikan kepada pemiliknya;

4. Menetapkan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp1.000,00 (seribu rupiah);
7. Bahwa setelah Penggugat dengan Tergugat V (Sugiyanti alias Enong) sesuai dengan persetujuan dari Anda Saputra, selaku Kakak Kandung dari Tergugat V (Sugiyanti alias Enong) melakukan transaksi jual beli terhadap bidang-bidang tanah seluas 3.771 m² melalui saudara Liya Hadi Sumpena bin Jumena (menantu) dari Ibu Sugiyanti alias Enong. Selanjutnya Penggugat memohon bantuan kepada saudara Achmadi bin Sutarno selaku Kepala Desa Cikampek Barat pada saat itu, dan selaku Mantan suami dari Penggugat, Siti Awani untuk mengurus proses jual beli bidang-bidang tanah tersebut kepada Kantor PPAT Kecamatan Cikampek. Akan tetapi ternyata tidak diurus justru oleh saudara Achmadi bin Sutarno terhadap sertifikat-sertifikat yang dititipkan tersebut, diserahkan kepada PT Pamulang Graha Central Mas (Villa Permata Cikampek) melalui kuasanya PT Pamulang Graha Central Mas (Villa Permata Cikampek), yakni saudara DR. Denny Dharmawan bin Drs. H Sumitra, M.Kes. untuk dijadikan uang atau dijual kepada PT Pamulang Graha Central Mas (Villa Permata Cikampek), dengan mengaku bahwa bidang-bidang tanah sertifikat tersebut adalah telah menjadi milik saya, Achmadi bin Sutarno (Terdakwa), (dahulu). Yang telah dibeli dari Anda Saputra melalui adik kandungnya, Sugiyanti alias Enong, karena pada saat itu Ibu Sugiyanti alias Enong sangat membutuhkan uang atau biaya untuk berobat, karena sakit yang terus menerus yang dialaminya. Padahal alasan-alasan yang dikemukakan oleh saudara Achmadi tersebut adalah sama sekali tidak benar, sehingga akibat kebohongan serta tipu muslihatnya yang dilakukan oleh saudara Achmadi tersebut telah merugikan pembeli (saudari Siti Awani) dengan jumlah uang yang tidak sedikit nilainya, berikut dengan tidak dapat mempergunakan bidang-bidang tanah yang telah dibelinya, yang bersertifikat Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 tersebut dan hal ini selanjutnya oleh Tergugat I,

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013

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)



terhadap Surat Sertifikat Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 tersebut diajukan permohonan untuk menjadi sertifikat hak guna bangunan (SHGB) untuk digabungkan ke Sertifikat Induk atas nama PT Pamulang Graha Central Mas dengan Nomor 1490/Desa Cikampek Barat. Jadi jelas bahwa Sertifikat-Sertifikat Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 tersebut, setelah diplot pada peta pendaftaran Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang ternyata bekas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 tersebut atas nama Anda Saputra berada di dalam HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 1490/Desa Cikampek Barat;

8. Bahwa atas perbuatan dan tindakan pidana yang telah dilakukan oleh saudara Achmadi bin Sutarno (Terdakwa) (dahulu) telah divonis atau diputus pidana, sebagaimana tersebut di dalam Putusan Perkara Nomor 268/Pid.B/2007/PN Krw., tertanggal 20 Juni 2007 di Pengadilan Negeri Karawang;
9. Bahwa akibat dari perbuatan pidana yang telah dilakukan oleh saudara Achmadi bin Sutarno (Terdakwa) (dahulu) sehingga Penggugat (saudari Siti Awani) telah menderita kerugian yang berupa uang tunai sebesar Rp33.930.000,00 (tiga puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) untuk biaya pembayaran bidang-bidang tanah seluas seluruhnya 3.771 m² tersebut di atas. Belum lagi termasuk biaya-biaya penanganan perkara ini, termasuk jasa tim kuasa hukum atau Pengacara yang memberikan bantuan hukum terhadap perkara ini, yang ditaksir kurang lebih Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) selama dalam pemeriksaan perkara ini (putusan) pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Karawang;
10. Sedangkan untuk biaya proses akta jual beli/balik nama melalui PPAT Kecamatan Cikampek rinciannya dapat kami sampaikan sebagai berikut :
 - a. Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) diberikan kepada saudara Achmadi bin Sutarno melalui saudara Liya Hadi Sumpena untuk mengurus proses jual beli lewat PPAT tersebut di atas;
 - b. Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) telah disetorkan ke bagian administrasi yang menangani akta jual beli pada PPAT tersebut, jadi total perincian pada butir 9 dan 10 a, b di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas adalah sebanyak Rp36.730.000,00 (tiga puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) bukti P-6;

11. Bahwa selain dari kerugian tersebut di atas, Penggugat (saudari Siti Awani) juga menderita kerugian yang berupa uang tunai dengan perinciannya sebagai berikut:

- a. Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) pada bulan Mei 2002;
- b. Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sekitar bulan Juli 2002;

Sehingga total uang yang diserahkan kepada saudara Achmadi bin Sutarno telah mencapai Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah), yang mana uang tersebut untuk biaya masuk kuliah anak Penggugat yang bernama Sukmawati ke STPDN (Sekolah Tinggi Pemerintah Dalam Negeri) yang disanggupi oleh saudara Achmadi bin Sutarno selaku ayah kandungnya sendiri, yang dapat memasukan kuliah anaknya kepada sekolah tinggi tersebut dengan biaya keseluruhan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan tetapi kenyataannya tidak berhasil (nihil) *vide* Bukti Berita Acara Pemeriksaan saksi korban (saudari Siti Awani bt H Maliki) dari Penyidik Polres Kabupaten Karawang pada halaman 2, 3 sebagaimana bukti P-7 (terlampir);

12. Bahwa selain kerugian yang diderita oleh Penggugat, sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 9, 10, 11, 12 di atas juga Penggugat (saudari Siti Awani) menderita kerugian yang berupa bidang-bidang tanah bersertifikat tersebut di atas, tidak dapat dipergunakan sebagaimana sifat dan peruntukannya, akibat dari perbuatan dan tindakan pidana yang telah dilakukan oleh saudara Achmadi bin Sutarno (Terdakwa) (dahulu);

13. Bahwa dengan adanya Keputusan Perkara Pidana atas nama Terdakwa Achmadi bin Sutarno Nomor 268/Pid.B/2007/PN Krw., tertanggal 20 Juni 2007 di Pengadilan Negeri Karawang tersebut, semestinya perusahaan PT Pamulang Graha Central Mas (Villa Permata Cikampek) atas sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Anda Saputra Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 dikembalikan kepada pemiliknya (Anda Saputra) atau Tergugat IV dan Tergugat V untuk diberikan kepada pembeli saudari Siti Awani bukan untuk dikuasai dan dimiliki oleh perusahaan PT Pamulang tersebut mengingat saudara Budi Kartika, S.E., selaku Direktur PT Pamulang Graha Central Mas (Villa Permata Cikampek), telah

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013

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

mengetahui dengan jelas tentang adanya Putusan perkara ini, sehingga atas penguasaan areal tanah yang bersertifikat Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 adalah hasil dari kejahatan atau hasil dari penipuan dari saudara Terdakwa Achmadi bin Sutarno, yang oleh karena itu dijaikan sebagai lahan usaha/mata pencaharian dari perusahaan PT Pamulang Graha Central Mas (Villa Permata Cikampek), usaha yang demikian patut diduga kuat menurut hukum adalah usaha yang bertentangan dengan undang-undang yang berlaku (usaha yang tidak halal menurut hukum) dan oleh karena itu patut kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang atau Yang terhormat Majelis Hakim yang menangani dan yang memeriksa perkara ini, untuk memberikan putusan sesuai dengan rasa keadilan menurut hukum;

14. Bahwa untuk tidak mengalihkan hak atas bidang-bidang tanah tersebut oleh pihak perusahaan PT Pamulang Graha Central Mas (Villa Permata Cikampek), maka kami dari kuasa hukum saudara Siti Awani telah meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang untuk melakukan pemblokiran atas areal tanah sertifikat Nomor 191 sampai dengan 195 berdasarkan putusan perkara pidana atas nama Terdakwa saudara Achmadi bin Sutarno sebagaimana putusan tersebut terlampir (foto copi) aslinya ada pada kami, bukti P-8 dan bukti P-9;
15. Bahwa surat gugatan ini diajukan alat-alat bukti atau fakta-fakta hukum yang cukup kuat dan saksi-saksi yang ikut mengetahui jalannya transaksi jual beli bidang-bidang tanah tersebut di Cikampek Barat, yakni pada tahun 2004 dan dapat kami buktikan di dalam persidangan pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Karawang sesuai dengan prosedur yang berlaku dalam tata cara beracara di Pengadilan yang berwenang;
16. Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dari gugatan Penggugat, kami dari tim kuasa hukum dari Penggugat mengajukan bukti-bukti surat-surat dan saksi-saksi sebagaimana yang kami sebutkan di atas. Dan sebagai bahan pertimbangan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang atau Yang terhormat Majelis Hakim yang memutuskan perkara ini, terlebih dahulu kami lampirkan bukti-bukti permulaan yang cukup, sebagai bahan pertimbangan hukum;

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)



17. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat agar tidak sia-sia (nihil) dikemudian hari, maka kami memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang atau Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan yang memutuskan perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) agar bidang-bidang tanah sebagaimana yang telah kami uraikan pada poin 1 (satu) butir a, b, c, d dan e dan poin 2 (dua) di atas, tidak dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain oleh para Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dan juga untuk menghindari timbulnya kerugian yang diderita oleh Penggugat (saudari Siti Awani) secara berlanjut. Maka perlu terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. "Menyatakan antara Penggugat (saudari Siti Awani) dengan Tergugat V (saudari Sugiyanti alias Enong) atas persetujuan dari Tergugat IV (saudara Anda Saputra) telah melakukan transaksi jual beli terhadap bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Milik atas nama Anda Saputra Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 tertanggal 9 Oktober 2004, di wilayah hukum Pengadilan Negeri Karawang dan di dalam wilayah kerja Kelurahan Cikampek Barat terhadap bidang tanah sawah/tanah darat Sertifikat Hak Milik atas nama Pemegang hak tertulis atas nama Anda Saputra, Sertifikat Hak Milik Nomor 191, luas 715 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 192, luas 750 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 193, luas 710 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 194, luas 580 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 195, luas 620 m², jadi luas tanah keseluruhannya sebanyak 3.771 m² (tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh satu) meter persegi, dengan batas-batasnya: batas sebelah utara: tanah makam penduduk setempat, batas sebelah timur: lokasi bidang tanah Pak Dadang, batas sebelah selatan: Jalan ke Perumahan Villa Permata Cikampek, batas sebelah barat: Jalan masuk ke Perum Kompleks Villa Permata Cikampek, yang terletak di Desa Sukamanah Timur Rt.

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02/12 Kecamatan Cikampek Barat, Kabupaten Karawang adalah sah dan berharga serta sifat mengikat menurut hukum;

3. Menyatakan bahwa Penggugat saudari Siti Awani adalah Penggugat/pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa plot peta pendaftaran tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang ternyata bekas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 berada di dalam HGB Nomor 1490/Desa Cikampek barat, tertulis atas nama PT Pamulang Graha Central Mas, adalah tidak sah. Dan oleh karena itu memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Badan Pertanahan Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Karawang untuk menerbitkan kembali Sertifikat Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 tersebut ke atas nama Tergugat IV (Anda Saputra). Dengan mencoret nama pemegang hak PT Pamulang Graha Central Mas, sehingga sertifikat tersebut tetap tercatat atas nama Anda Saputra seperti semula;
5. Menghukum kepada Tergugat I (saudara Budi Kartika, S.E) selaku pribadi dan selaku Direktur PT Pamulang Graha Central Mas dan Tergugat II (saudara DR. Denny Dharmawan) selaku kuasa pembebasan tanah dari PT Pamulang Graha Central Mas, Tergugat III (Achmadi bin Sutarno) dan Turut Tergugat (Menteri Negara Agraria - Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat, cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Karawang) yang berkantor di alamat Jalan Achmad Yani Nomor 68 dan serta berkedudukan di Kabupaten/Kota Karawang. Untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik tersebut, tertulis atas nama Anda Saputra Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 kepada Tergugat IV (Anda Saputra) dan Tergugat V (Sugiyanti alias Enong) kemudian untuk menyerahkan kepada Penggugat/pembeli (saudari Siti Awani)";
6. Menghukum Turut Tergugat (Menteri Negara Agraria - Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat, cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Karawang) untuk menerbitkan kembali

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

Sertifikat Hak Milik tersebut, tertulis atas nama Anda Saputra Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 tersebut. Dan mencoret nama yang timbul yakni atas nama PT Pamulang Graha Central Mas, yang dipimpin oleh saudara Budi Kartika, SE sebagai Direktur dan selaku pribadi;

7. Menghukum pihak siapa saha yang mengaku-ngaku mempunyai hak atas tanah sengketa dalam perkara ini, untuk segera mengosongkannya dan menyerahkannya kepada Tergugat IV dan Tergugat V, kemudian menyerahkannya kepada Penggugat/pembeli (saudari Siti Awani) dengan tanpa syarat dan seketika;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapt lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa gugatan Penggugat menurut Turut Tergugat kurang pihak, karena tidak disertakannya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, yang telah menerbitkan surat keputusan pemberian hak guna bangunan kepada PT Pamulang Graha Central Mas (Tergugat I);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Karawang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN Krw., tanggal 15 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan antara Penggugat (saudari Siti Awani) dengan Tergugat V (saudari Sugiyanti alias Enong) atas persetujuan dari Tergugat IV (saudara Anda Saputra) telah melakukan transaksi jual beli terhadap bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Milik atas nama Anda Saputra Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 tertanggal 9 Oktober 2004, di wilayah hukum Pengadilan Negeri Karawang dan di dalam wilayah kerja Kelurahan Cikampek Barat terhadap bidang tanah sawah/tanah darat sertifikat hak

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013

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 atas nama Pemegang hak tertulis atas nama Anda Saputra, Sertifikat Hak Milik Nomor 191, luas 715 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 192, luas 750 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 193, luas 710 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 194, luas 580 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 195, luas 620 m², jadi luas tanah keseluruhannya sebanyak 3.771 m² (tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh satu) meter persegi, dengan batas-batasnya: batas sebelah utara: tanah makam penduduk setempat, batas sebelah timur: lokasi bidang tanah Pak Dadang, batas sebelah selatan: Jalan ke Perumahan Villa Permata Cikampek, batas sebelah barat: Jalan masuk ke Perumahan Kompleks Villa Permata Cikampek, yang terletak di Desa Sukamanah Timur Rt. 02/12 Kecamatan Cikampek Barat, Kabupaten Karawang adalah sah dan berharga, serta sifat mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat saudara Siti Awani adalah Penggugat/pembeli yang beritikad baik;
 4. Menyatakan tidak berkekuatan hukum plot peta pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang bekas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 dalam HGB Nomor 1490/Desa Cikampek Barat, atas nama PT Pamulang Graha Central Mas;
 5. Memerintahkan pihak siapa saja yang mengaku-ngaku mempunyai hak atas tanah sengketa dalam perkara ini, untuk segera mengosongkannya dan menyerahkannya kepada Tergugat IV dan Tergugat V, kemudian menyerahkannya kepada Penggugat/pembeli (saudari Siti Awani) dengan tanpa syarat dan seketika;
 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.787.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Karawang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 147/PDT/2012/PT BDG, tanggal 24 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 10 September 2012 kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 September 2012 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.G/2011/PN Krw., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang tersebut pada tanggal 4 Oktober 2012;

Bahwa, memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Oktober 2012;
2. Tergugat II sampai dengan V/Turut Terbanding I sampai dengan IV pada tanggal 19 Oktober 2012;
3. Turut Tergugat/Turut Terbanding V pada tanggal 18 Oktober 2012;

Bahwa, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 22 Oktober 2012, sedangkan Para Turut Termohon Kasasi/ Tergugat II sampai dengan V, Turut Tergugat/Turut Terbanding I sampai dengan V tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi kurang pihak karena tidak diikutsertakannya Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., yang telah memproses dan atau menerbitkan akta-akta pengikatan pelepasan hak antara Budi Kartika, S.E., Tergugat I/ Pembanding I/Pemohon Kasasi dengan Anda Saputra,

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV/Terbanding IV yang kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1490/Desa Cikampek Barat atas nama PT Pamulang Graha Central Mas berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 282-550.2-32-2006, tanggal 17 Oktober 2006;

2. Bahwa gugatan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi yang ditujukan kepada Budi Kartika, S.E., sebagai Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi sebagai pribadi adalah salah alamat, karena dalam hal ini Budi Kartika, S.E., bukan bertindak untuk dan atas nama diri sendiri melainkan bertindak untuk dan atas nama PT Pamulang Graha Central Mas;
3. Bahwa dalam amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang tertanggal 15 November 2011 Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2011/PN Krw., halaman 60 Point 2, "...yang terletak di Desa Sukamanah Timur Rt.02/12 Kecamatan Cikampek Barat, Kabupaten Karawang..." seharusnya Kampung Sukamanah Rt.02/12 Desa Cikampek Barat, Kabupaten Karawang dalam hal ini ini obyek perkara yang dimaksud dalam putusan tersebut salah obyek/tidak sesuai dengan Plot Pendaftaran Pertanahan Kabupaten Karawang bekas Sertikat Hak Milik Nomor 191,192,193, 194 dan 195 dalam HGB Nomor 1490/Desa Cikampek Barat atas nama PT Pamulang Graha Central Mas;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi telah membeli 5 (lima) bidang tanah sawah/tanah darat bersertifikat Hak Milik Nomor 191,192,193,194 dan 195 atas nama Anda Saputra/Tergugat IV/Terbanding IV sesuai dengan kwitansi tertanggal 9 Oktober 2004 sebanyak Rp33.930.000,00 (tiga puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) yang diterima oleh Sugiyanti/Tergugat V/Terbanding V dengan persetujuan Anda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saputra/Tergugat IV/Tebanding IV dan surat pernyataan jual beli yang ditandatangani dan disetujui oleh Sugiyanti/ Tergugat V/Tebanding V dan Anda Saputra/Tergugat IV/Tebanding IV;

2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang dalam putusannya tanggal 15 November 2011 pada halaman 41 paragraf 4 "bahwa bukti surat P-2 berupa kwitansi tertanggal 9 Oktober 2004, penerimaan uang sebesar Rp33.930.000,00 (tiga puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) dari Siti Awani (Penggugat) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 3771 m² dengan Nomor 191,192,193,194 dan 195 atas nama Anda Saputra (Tergugat IV), yang terletak di Kampung Sukamanah Rt.02/12 Desa Cikampek Kecamatan Cikampek Kabupaten Karawang;

Yang menerima/Penjual: Sugiyanti/Nong (TergugatV);

Menyetujui : Anda Saputra;

3. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang tidak cermat dan teliti untuk mengetahui *legal standing* dan atau status hukum Sugiyanti/Nong (Tergugat V) bertindak sebagai Penjual, karena tidak ada dasar hukum yang menyatakan bahwa Sugiyanti/Nong dapat bertindak untuk dan atas nama Anda Saputra (Tergugat IV) bertindak sebagai penjual dalam transaksi jual beli beberapa bidang tanah tersebut dengan Siti Awani (Penggugat) sebagai Pembeli yang seharusnya dituangkan dalam bentuk Surat Kuasa atau akta hibah antara Anda Saputra/Tergugat IV dengan Sugiyanti/ Nong untuk membuktikan telah terjadi pemberian dan atau peralihan kepemilikan tanah-tanah atas nama Anda Saputra/Tergugat IV, dengan demikian transaksi jual beli tanah-tanah atas nama Anda Saputra/Tergugat IV yang dilakukan antara Siti Awani/Penggugat sebagai Pembeli dengan Sugiyanti alias Nong sebagai Penjual merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan baik Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi maupun Anda Saputra/Tergugat IV sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

4. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang yang mengkaitkan dengan tindak pidana yang dilakukan oleh Achmadi (Tergugat III) sebagaimana termuat dalam putusan tertanggal 15 November 2011 pada halaman 46 paragraf 3, "bahwa memperhatikan bukti surat P-5 khususnya yang menyangkut tentang keterangan Terdakwa Achmadi

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013

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

bin Sutarno (Tergugat III) antara lain menerangkan: bahwa Terdakwa (Tergugat III) menerima Sertifikat Asli Nomor 191,192,193,194 dan 195 atas nama Anda Saputra dari Saksi Liya, lalu terdakwa (Tergugat III) menawarkan kepada Saksi Dr. Denny Dharmawan (Tergugat II) selaku mediator PT Pamulang dengan menyatakan tanah tersebut adalah miliknya yang dibeli dari saksi Sugiyanti alias Enong (Tergugat V), namun pembayarannya belum lunas sehingga dijual lagi kepada Saksi Siti Awani/Penggugat, untuk melunasi pembayarannya kepada Saksi Sugiyanti alias Enong(Tergugat V)";

5. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang tidak cermat dan teliti, tindak pidana yang dilakukan Achmadi (Tergugat III) merupakan perbuatan untuk kepentingan diri sendiri dan pertanggungjawaban hukumnya sudah dijalankan oleh Achmadi secara pidana dalam bentuk penahanan, akibat dari ketidakjelasan secara hukum pihak-pihak yang dapat mewakili Anda Saputra sebagai pemilik beberapa bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 191,192,193,194 dan 195 atas nama Anda Saputra (Tergugat IV) pada saat itu, hal tersebut tidak dapat dihubungkan dengan Hak atau kewajiban seseorang yang melekat terhadap suatu benda, Sertifikat Hak Milik Nomor 191,192,193,194 dan 195 atas nama Anda Saputra (Tergugat IV) tetap milik dan kepunyaan Anda Saputra walau dititipkan oleh pihak manapun, sebelum proses peralihan kepemilikannya ditandatangani oleh Anda Saputra (Tergugat IV);

6. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang yang sebagaimana termuat dalam putusan tertanggal 15 November 2011 pada halaman 49 paragraf 2, "bahwa bukti surat T II-1 berupa Akta Surat Kuasa dibuat pada tanggal 4 Mei 2004 dimana Tergugat IV telah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk mewakili pemberi kuasa (Tergugat IV) dalam hal menjual atau mengalihkan tanah yang menjadi obyek perkara, akan tetapi berdasarkan bukti surat T.I-3.1, T.I-4.1, T.1-6.1, T.I-7.1, T.I-9.1 paralel bukti surat T.IV-1,T.IV-2,T.IV-3,T.IV-4, T.IV-5, Tergugat IV secara pribadi membuat pengikatan pelepasan hak dengan Tergugat I tertanggal 28 Februari 2005, sementara tidak dapat dibuktikan adanya pencabutan surat kuasa kepada Tergugat II sebagai penerima kuasa, secara yuridis tindakan Tergugat IV yang membuat pengikatan untuk pelepasan hak dengan Tegugat I adalah menyimpang dari surat kuasa yang diberikan tergugat IV kepada Tergugat II";

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

7. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang tidak cermat dan teliti, dengan mempertentangkan perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat IV sebagai pemberi kuasa dengan Tergugat II sebagai penerima kuasa dalam bentuk Surat Kuasa Nomor 22 Notariel tanggal 4 Mei 2004, untuk menjual atau mengalihkan tanah sengketa mewakili Tergugat IV dengan perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat IV yang ditandatangani oleh Budi Kartika, S.E/Tergugat I/Pembanding I/ Pemohon Kasasi dengan Anda Saputra/Tergugat IV/Terbanding IV dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Nomor 48, 49, 50, 51 dan 52 pada tanggal 28 Februari 2005 dibuat di hadapan Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 Kitab Undang Undang Hukum Perdata "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, "karena perbuatan hukum tersebut saling melengkapi yang mana Surat Kuasa Nomor 22 Notariel tanggal 4 Mei 2004, untuk menjual atau mengalihkan tanah sengketa mewakili Tergugat IV sebagai dasar hukum Tergugat II untuk menawarkan kepada Tergugat I menjual tanah-tanah milik Tergugat IV setelah disepakati harga dan luas tanah-tanah milik Tergugat IV kemudian dilanjutkan pada perbuatan hukum antara Tergugat IV sebagai penjual/pemilik tanah dengan Tergugat I sebagai Pembeli yang didasarkan pada bukti-bukti surat kepemilikan tanah yang masih atas nama Anda Saputra/Tergugat IV, yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 atas nama Anda Saputra;

8. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang dalam putusannya tanggal 15 November 2011 pada halaman 48 paragraf 3, "bahwa bukti surat yang berhubungan dengan akta pengikatan pelepasan hak dimaksud dibuat di hadapan Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sedangkan keberadaan tanah yang menjadi obyek pengikatan tersebut adalah terletak di Cikampek Barat, Kabupaten Karawang Propinsi Jawa Barat, bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pada Pasal 17 huruf a disebutkan: Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya; selanjutnya dalam Pasal 18 ayat 2 disebutkan: Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dan tempat kedudukannya;

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013



9. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang tidak cermat dan teliti dengan tidak diikutsertakannya dan atau dimasukkan Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., sebagai pihak dalam perkara ini, dalam hal ini Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., tidak mempunyai kesempatan untuk menjelaskan atau memberikan jawaban dalam perkara ini, Pemohon Kasasi adalah sebagai klien/pelanggan dari Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., menyampaikan permasalahannya untuk dapat atau tidaknya diproses mengenai peralihan kepemilikan antara Pemohon Kasasi dengan Anda Saputra/Tergugat IV/Terbanding IV, hal tersebut disanggupi oleh Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., yang aturan dan kewenangannya menjadi tanggung jawab Notaris Drs. Wijanto Suwongso, SH., yang kemudian dalam proses peralihan atau peningkatan hak tersebut diterima untuk diproses oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat/Menteri Agraria, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat, Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Karawang, Jalan A. Yani Nomor 68 Karawang untuk dijadikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1490/Desa Cikampek Barat atas nama PT Pamulang Graha Central Mas;

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

Bahwa Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dalam hal ini Tergugat I dapat dibenarkan karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti objek sengketa berupa tanah masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 191, 192, 193, 194 dan 195 masing-masing tertanggal 13 September 1993 atas nama Anda Saputra;

Bahwa terhadap tanah yang sudah bersertifikat hak milik (SHM) pemindahan hak harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam perkara ini tidak dilakukan;

Bahwa bukan pula oleh orang yang berhak, karena yang menjual adalah Sugiyanti alias Nong, sedangkan tanah tersebut milik Anda Saputra;

Bahwa antara Sugiyanti alias Nong dengan Anda Saputra tidak ada kuasa/atau pengalihan hak, sehingga dari fakta-fakta di atas, bahwa benar Penggugat dalam hal ini Siti Awami telah membeli dari pihak yang tidak berhak,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka berakibat jual beli tersebut cacat hukum, sehingga Penggugat bukanlah orang yang berhak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi BUDI KARTIKA, S.E., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 147/PDT/2012/PT BDG., tanggal 24 Juli 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 16/Pdt.G/2011/PN Krw., tanggal 15 November 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BUDI KARTIKA, S.E.**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 147/PDT/2012/ PT BDG, tanggal 24 Juli 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 16/Pdt.G/2011/PN Krw., tanggal 15 November 2011;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 3. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013



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

dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 17 Oktober 2013 oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

ttd.

ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum
M.H

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi...Rp | <u>489.000,00</u> |
| Jumlah.....Rp | 500.000,00 |

ttd.

Febry Widjajanto, S.H.,

M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata



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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No.304 K/Pdt/2013

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)