



PUTUSAN
Nomor 147 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PT NADYA VILLA**, dahulu berkedudukan di Jalan Boulevard Blok K LA 6 Nomor 7-9, Kelapa Gading, Jakarta Utara, sekarang berkedudukan di Rukan Artha Gading Niaga Blok C Nomor 15/16, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara;
2. **PT ISPI PRATAMA PERKASA LESTARI Group** atau disebut juga **PT ISPI Group**, berkedudukan di Rukan Artha Gading Blok C Nomor 15/16, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara;

Keduanya diwakili oleh Ir. Joseph Remmy Kohar selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Atmajaya Salim, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor Hukum "Atmajaya Salim & Co", beralamat di Gedung Smesco UKM Lt. 12 Jalan Gatot Subroto Kav. 94, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding;

L a w a n

R.E. BARINGBING, S.H., bertempat tinggal di Jalan Basoka I, Nomor 2 RT 006 RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

Dan

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Kecamatan Cikarang Timur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat;
2. **MAIN bin MILIH**, bertempat tinggal di Kampung Bogor RT 01 RW 03, Kelurahan Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Negara, Bekasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 859 K/Pdt/2014 tanggal 29 Januari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

Terlebih dahulu Penggugat menerangkan/menjelaskan bahwa sebelum gugatan ini, Penggugat sudah 2 x (dua kali) melakukan gugatan atas objek tanah yang sama terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I:

Pertama: Gugatan kami ajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Reg. Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., berdasarkan azas domisili Tergugat I/PT Nadya Vilia dan domisili Tergugat II/PT ISPI Group;

Putusan Perkara tersebut;

- Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan pertimbangan hukumnya; "Seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi, karena di atas tanah yang disengketakan terdapat rumah-rumah yang dihuni pihak lain dan objek tanah sengketa terletak di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II berdomisili di Bekasi";
- Kami tidak mengajukan Banding Putusan Tetap (*Inkracht*);

Kedua : Gugatan kami ajukan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Registrasi Perkara Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks;

Putusan-Putusan Perkara Tersebut;

- Di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks., tanggal 20 Desember 2006, dengan amar putusannya:

Mengadili:

Dalam Konvensi;

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

Halaman 2 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp10.934.000,00 (sepuluh juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Pertimbangan hukumnya halaman 53:

- Karena "Surat Kuasa" Main bin Milih yang dicabut ditengah perjalanan pemeriksaan perkara, sehingga Penggugat dalam perkara ini sudah tidak ada hak lagi untuk mengajukan gugatan dalam perkara;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47, tanggal 25 November 2004, atas tanah terperkara dari Main bin Milih kepada Penggugat belum merupakan alat bukti kepemilikan atas tanah;
- Di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 179/PDT/2007/PT. Bdg., tanggal 3 Oktober 2007, dengan amar putusannya;

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 Desember 2006, Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks, baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi yang dimohon banding dengan;

Mengadili Sendiri;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II/Terbanding I dan II dan Turut Tergugat/Turut Terbanding I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi I dan II/Terbanding I dan II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua

Halaman 3 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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

tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah
Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

- Di tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1386 K/PDT/208, tanggal 11 Februari 2009;

Pertimbangan Hukumnya:

- Menimbang, bahwa ternyata pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RE. Baringbing, S.H., tersebut, harus ditolak";

Amar Putusannya;

Mengadili:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi RE.Baringbing, S.H.,
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Bahwa setelah Penggugat/Pemohon Kasasi/RE Baringbing, S.H., mendapat salinan Putusan Kasasi Nomor 1386 K/Pdt/208., tanggal 11 Februari 2009 tersebut, Penggugat/Pemohon Kasasi/RE. Baringbing, S.H., meminta penjelasan dari Majelis Hakim Agung RI yang memeriksa perkara tersebut, Penggugat diterima salah seorang Hakim Agung yaitu Bapak Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H;

Beliau memberi penjelasan sebagai berikut:

- a. Putusan tersebut menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dengan pertimbangan:
 - Membenarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi (Tingkat Banding) yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi;
 - Mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung di Tingkat Kasasi;
- b. Putusan tersebut, tidak semata-mata dilihat dari segi hukum, akan tetapi dilihat juga dari keadilan dan manfaat putusan tersebut serta dapat atau tidaknya dilaksanakan;

Selanjutnya beliau memberi pendapat:

Apabila akan mengajukan gugatan kembali, sebaiknya tidak menuntut pengembalian tanah, sebab sudah sangat sulit mengosongkan tanah yang di atasnya terdapat puluhan rumah dan dibeli Para pemilik/penghuni dari Tergugat, lebih tepat menuntut pembayaran ganti rugi;

Gugatan



1. Bahwa Penggugat/RE. Baringbing, S.H., adalah pemilik satu-satunya atas bidang tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tanggal 25 November 2004, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta (bukti P-1) dengan bukti hak tanah berupa Sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik) Nomor 120/Setia Asih., dengan batas-batas sesuai dengan yang diterangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000., tanggal 9 September 2000, atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (bukti P-2) dan atau titik-titik yang ditunjukkan pada tanggal 18 Februari 2002, oleh Tim Peneliti dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang juga telah dicocokkan dengan *Blue Print* (Rencana Pembangunan Perumahan PT ISPI Group (bukti -3);
2. Bahwa jual beli objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan harga yang disepakati sebesar Rp1.180.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh juta rupiah) dan dari harga tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) atau \pm 83%, kemudian penjual/Main bin Milih telah melakukan penyerahan (*levering*) Yuridis hak kepemilikannya secara penuh atas tanah tersebut kepada RE. Baringbing.S.H/Penggugat yang diwujudkan dengan penyerahan bukti hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., an. Main bin Milih (penjual) dan penyerahan secara fisik atas tanah seluas 7.540 m² (tujuh ribu lima ratus empat puluh meter persegi), sedangkan tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha) dikuasai penghuni sebanyak 90 (sembilan puluh) unit rumah yang diperoleh dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan jual beli;
3. Bahwa jual beli tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., dari Turut Tergugat II/Main bin Milih kepada Penggugat telah dilakukan dan sesuai dengan undang-undang sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli telah terjadi seketika sejak Para Pihak menyepakati objek barang yang dijual dan harga jualnya, ketentuan undang-undang tersebut merupakan azas hukum jual beli yang berlaku secara universal. Azas hukum tersebut sesuai pula dengan doktrin hukum yang menyatakan jual beli bersifat terang dan kontan, yaitu dilakukan dihadapan Notaris/Pejabat Publik yaitu Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta, yang ditentukan undang-undang, yang dalam penerapannya sesuai pula dengan kaidah hukum sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didapati dalam Putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 475 K/Sip/1967 jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat dalam KUHPerdara/hukum adat *ic.* - jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan kontan dan diketahui seorang kepala kampung";

4. Bahwa oleh karena objek tanahnya sebagian (14.000 m²) masih dalam penguasaan PT Nadya Villa ataupun pihak lain, maka untuk itu Penjual /Main bin Milih telah memberikan Kuasa Penuh maupun Kuasa Khusus (bukti P-4) untuk dipergunakan Penggugat selaku pembeli untuk melakukan penyelesaian secara damai ataupun mengambil alih penguasaan (*levering* secara fisik) atas objek tanah tersebut melalui jalur hukum/Pengadilan, bahkan telah dilengkapi pula dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 47 tanggal 25 November 2004 (bukti P-5), untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan perundang-undangan yang mengatur peralihan hak alas tanah baik untuk diri sendiri ataupun kepada pihak lain;
5. Bahwa bukti hak atas tanah milik Main bin Milih seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang dibeli Penggugat tersebut berasal dari hak milik adat Girik/Kohir C Nomor 1005, Persil 343 Kelas Sawah, yang telah dikonversi pada tahun 1972 menjadi Sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik) Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Main bin Milih yang diterbitkan oleh Kantor Agraria (Pertanahan) Kabupaten Bekasi pada tanggal 21 Maret 1972, kemudian oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., dinyatakan hilang dan telah dipenuhi segala persyaratan untuk diterbitkan penggantinya sesuai ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Penggantian Sertifikat karena hilang, maka pada tanggal 19 September 2000, diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Asih atas nama Main bin Milih sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia an. Main bin Milih;
Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Turut Tergugat I pada tanggal 19 September 2000, dengan mempergunakan gambar situasi sesuai atau sama dengan yang terdapat pada Warkah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia an. Main bin Milih yang disimpan pada arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Turut Tergugat I;
6. Bahwa jual beli tanah tersebut dan Sdr. Main bin Milih kepada RE. Baringbing, S.H/Penggugat berawal atau bermula dari Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 April 2001, antara Main bin Milih dengan RE. Baringbing, S.H.

Halaman 6 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



yang sekarang sebagai Penggugat untuk mengurus pengembalian hak kepemilikan dan segala kepentingan Sdr. Main bin Milih atas tanah miliknya tersebut karena sebagian besar yaitu seluas 14.000 m² (1,4 ha) bidang tanah tersebut dikuasai PT ISPI Group/Tergugat II yang digunakan sebagai Komplek Perumahan yang setempat dikenal dengan nama Perumahan "Villa Mutiara Gading" dan di atas tanah tersebut telah dibangun 90 (sembilan puluh) unit rumah, sedangkan sisanya ± 7.540 m² (tujuh ribu lima ratus empat puluh meter persegi) merupakan tanah kosong keadaan seperti danau kedalaman ± 2 m (dua meter);

Foto copy Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 April 2001 tersebut di atas, sudah pernah disampaikan Penggugat kepada Tergugat I ketika akan ditempuh upaya Perdamaian pada bulan Mei/Juni 2002;

7. Bahwa PT ISPI Group/Tergugat II membangun rumah-rumah di atas tanah sengketa seluas 14.000 m² (1,4 ha) tersebut menurut penjelasannya dalam surat menyurat yang dilakukan RE. Baringbing, S.H., sejak tahun 2001 maupun dalam jawabannya selaku Tergugat I yang disampaikan dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Reg. Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., didasarkan atas peralihan Hak dari PT Nadya Villa/Tergugat I pada tahun 1999 dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tertanggal 21 Agustus 1997, dengan luas 34.644 m² sebagai wujud kerja sama dengan PT (SPI Group/Tergugat II membangun perumahan di Desa Setia Asih termasuk di atas tanah sengketa yang dinamai Perumahan Villa Mutiara Gading (bukti P-6 Hal.8 butir 37);
8. Bahwa menurut keterangan dan penjelasan Tergugat II PT Nadya Villa selaku Tergugat I dalam perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., di Pengadilan Negeri Jakarta Utara (bukti P-6 halaman 14), yang juga dituangkan dalam putusan perkara tersebut pada intinya menerangkan bahwa tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dibeli oleh PT Nadya Villa tahun 1995 masing-masing dari:
Ahli waris almarhum Mislam bin Majih seluas 11.650 m² (sebelas ribu enam ratus lima puluh meter persegi), dengan alas bukti hak berupa surat girik (tidak menyebut nomor girik dan nomor persilnya);
H. Aselih Riman seluas 10.400 m² (sepuluh ribu empat ratus meter persegi), dengan atas bukti hak berupa surat girik, (tidak menyebut nomor girik dan nomor persilnya);



Bahwa dalil Tergugat I yang mengatakan telah membeli tanah sengketa dari kedua orang tersebut ternyata hanya isapan jempol belaka, sebab tidak ada buktinya, karena dalam Acara Pembuktian Perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Utara., maupun dalam perkara Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks., Tergugat tidak memberikan ataupun memperlihatkan bukti pembeliannya tersebut;

9. Bahwa dari keterangan/penjelasan PT Nadya Villa/Tergugat I tersebut dalam Bukti P-6 seperti diuraikan pada Angka Nomor 7 dan Angka Nomor 8 di atas yang tanpa bukti tersebut, telah terbukti PT Nadya Villa/Tergugat I membeli tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dari orang yang bukan pemilik dan yang tidak berhak menjual serta mempergunakan alat bukti hak yang tidak benar yaitu berupa surat girik, karena pemilik atas objek tanah tersebut yang benar adalah Sdr. Main bin Milih dan bukti hak atas tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria (Pertanahan) Kabupaten Bekasi tanggal 21 Maret 1972;
10. Kalaulah benar PT Nadya Villa membeli tanah seluas 21.540 m² dari 2 (dua) orang masing-masing Sdr. M. Islam bin Majib dan Sdr. Aselin Riman, sekalipun ada buktinya berupa akta, namun peralihan hak/pelepasan hak atas tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dilakukan orang yang bukan pemilik dan bukan dengan bukti hak yang benar atas tanah 21.540 m² tersebut sebagaimana didalilkan Tergugat I, maka perbuatan seperti itupun menurut hukum adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya tidak dapat dipergunakan untuk objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang disengketakan;
11. Bahwa oleh karena Akta dan surat-surat yang berkaitan dengan Peralihan/ Pelepasan Hak yang cacat hukum sebagaimana diuraikan pada Angka Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9 dan Angka Nomor 10 di atas telah dipergunakan Tergugat I untuk memohon diterbitkannya Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997 dan SHGB Nomor 100/Setia Asih., atas nama PT Nadya Villa (Tergugat I) yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1997, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atau "dengan kata lain" Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 27 Agustus 1997 dan SHGB Nomor 100/Setia Asih yang diterbitkan tanggal 28 Agustus 1997, atas nama PT Nadya Villa yang dibuat meliputi seluruh objek tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Sdr. Main bin Milih seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi);

Padahal tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) telah ada bukti haknya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Main bin Milih yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 1972;

Maka menurut hukum Gambar Situasi Nomor 10760/1997 dan SHGB Nomor 100/Setia Asih tersebut, adalah cacat hukum. Sebab tidak boleh ada 2 (dua) bukti hak berupa sertipikat atas bidang tanah yang sama. Apalagi sertipikat yang belakangan diterbitkan berupa hak guna bangunan (HGB);

12. Bahwa dengan mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih an. PT. Nadya Villa yang cacat hukum tersebut, pada sekitar tahun 1998/1999 Tergugat I telah menyerahkan tanah sengketa seluas 14.000 m² (1,4 ha) kepada PT ISPI Group/Tergugat II sebagai wujud kerja sama dibidang Developer membangun sebanyak 90 (sembilan puluh) unit rumah di atas tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha);
13. Bahwa oleh karena penyerahan hak kepemilikan dan atau penguasaan atas tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha) dari Tergugat I/PT Nadya Villa kepada Tergugat II/PT ISPI Group didasarkan pada bukti hak yang cacat hukum (SHGB Nomor 100/Setia Asih) maka menurut hukum, penyerahan hak atas tanah seluas 14.000 m² tersebut adalah cacat hukum;
14. Bahwa perbuatan Tergugat I sebagaimana diuraikan pada Angka Nomor 7, 8, 9, 10, 11, 12 dan Angka Nomor 13 di atas dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu Tergugat I telah melanggar hak subjektif orang lain dalam hal ini Sdr. Main bin Milih dan juga telah pula melakukan perbuatan yang melanggar undang-undang yakni memohon hak tanah di atas tanah milik Main bin Milih, kemudian mengalihkan hak atas tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat II;
15. Bahwa sejak tahun 1999 Tergugat II/PT ISPI Group (Kerja sama Tergugat II dan Tergugat I) secara bersama-sama telah membangun sebanyak 90 (sembilan puluh) unit rumah di atas tanah seluas ±14.000 m² (1,4 ha) kemudian mengalihkan hak kepemilikan ataupun penguasaan tanah dan rumah yang dibangun tersebut kepada 90 (sembilan puluh) orang yang membeli dari PT ISPI Group/Tergugat II perbuatan Tergugat II yang demikian diklasifikasi merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu membangun rumah-rumah di atas

Halaman 9 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)



tanah milik orang lain, kemudian menyerahkan dan atau mengalihkan hak atas tanah yang bukan miliknya kepada 90 (sembilan puluh) orang pembeli dengan mempergunakan bukti hak yang cacat hukum;

16. Bahwa menurut hukum, peralihan hak kepemilikan ataupun penguasaan ataupun dengan bentuk-bentuk dan cara lain atas tanah tersebut dari PT ISPI Group/Tergugat II kepada ke-90 orang/Para Pembeli rumah Perumahan Villa Mutiara Gading dan kepada siapa saja yang didasarkan dari Gambar Situasi Nomor 10760/1997 dan SHGB Nomor 100/Setia Asih yang cacat hukum, baik hal itu dilakukan atas nama PT Nadya Villa/Tergugat I maupun atas nama PT ISPI Group/Tergugat II, maka menurut hukum adalah cacat hukum, yang secara otomatis pula semua perbuatan-perbuatan administratif maupun fisik atas tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha) tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;
17. Bahwa oleh karena PT ISPI Group/Tergugat II tidak bersedia menyelesaikan sengketa objek tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha) tersebut, maka Penggugat telah menempuh upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Register Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut dengan kapasitas Penggugat bertindak sebagai kuasa khusus dan Main bin Milih dengan maksud dan tujuan agar hak dan kepentingan Main bin Milih atas tanah tersebut dapat dituntut ganti ruginya dari PT ISPI Group/Tergugat II yaitu ganti rugi karena Sdr. Main bin Milih tidak dapat mengambil manfaat dari tanahnya tersebut sejak Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah tersebut dari tahun 1996 sampai tahun 2005 (sepuluh tahun), dan ganti rugi immateriil akibat karena tidak mendapat penghasilan dari tanahnya tersebut, yang jumlah tuntutananya justru lebih besar dari harga jual tanah tersebut;
18. Bahwa gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut tersebut, telah diputus pada tanggal 6 Desember 2005, dengan amar putusannya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan pertimbangan hukumnya mengatakan bahwa gugatan tidak sempurna karena nyata-nyata di atas tanah yang dipersengketakan telah berdiri banyak bangunan rumah yang dimiliki ataupun dikuasai pihak lain yang seharusnya diikutsertakan dalam perkara dan lagipula karena objek gugatan mengenai barang tidak bergerak yang letaknya di wilayah Pengadilan Negeri Bekasi, maka berdasarkan Pasal 118 Ayat (3) HIR seharusnya gugatan dilakukan di Pengadilan Negeri Bekasi (bukti P-7);



19. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Tergugat I dan Tergugat II telah mengetahui dan menyadari kekeliruan dan kesalahannya, yaitu:

Bahwa objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) tersebut telah ada bukti haknya berupa Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 1972, atas nama Main bin Milih (*vide* butir 6);

Tergugat I telah membeli/melepaskan hak atas tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dari orang yang bukan pemilik yang benar (*vide* butir Nomor 7, 8 dan 9);

Tergugat I mempergunakan Akta Pelepasan Hak atas tanah yang tidak benar/cacat hukum tersebut untuk memohon Bukti Hak SHGB Nomor 100/ Setia Asih dan Gambar Situasi Nomor 10760/1997;

20. Bahwa kemudian dengan akal liciknya Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II berusaha mempengaruhi Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II untuk membuat penyelesaian secara damai tanpa mengikutsertakan RE. Baringbing, S.H. selaku pemilik yang sah atas objek tanah tersebut sejak tanggal 25 November 2004, sekarang Penggugat. Sehingga tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat ternyata Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II telah melakukan perdamaian dengan PT ISPI Group/Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Perdamaian Nomor 8 tertanggal 23 Desember 2005, yang dibuat dihadapan H Irfan Ardiansyah, S.H., Notaris di Bekasi (bukti P-8);

21. Bahwa perbuatan PT Nadya Villa/Tergugat I dan PT ISPI Group/Tergugat II yang melakukan perdamaian atas objek tanah tersebut dengan Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II baik langsung ataupun tidak langsung atau baik tersurat ataupun tersirat adalah:

- a. Merupakan bukti pengakuan yang sah atas objek tanah sengketa sebagai milik Main bin Milih yang berarti pula Tergugat I tidak mengakui pembelian objek tanah tersebut dari ahli waris Almarhum Mislam bin Majih seluas 11.650 m² (sebelas ribu enam ratus lima puluh meter persegi) maupun dari H. Aselih bin Riman seluas 10.400 m² (sepuluh ribu empat ratus meter persegi) sebagaimana didalilkan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut maupun dalam Perkara Nomor 193/ Pdt.G/2006/PN.Bks yang didalilkan dibeli Aselih Riman dan Mislan bin Majih yang sama sekali tidak ada bukti berupa apapun hanya bohong-bohongan/isapan jempol belaka;



- b. Mengakui, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak sebagai pemilik atas tanah yang luasnya 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi);
- c. Merupakan bukti pengakuan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II karena menguasai tanah tersebut tanpa hak atau setidaknya-tidaknya dengan bukti hak yang cacat hukum, membangun rumah-rumah, kemudian mengalihkan kepemilikan ataupun penguasaannya kepada Para Pembeli rumah Perumahan Villa Mutiara Gading yang secara nyata sampai sekarang menguasai tanah milik Penggugat tersebut;

22. Bahwa perbuatan Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum, sebab Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II tidak mempunyai hak dan tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam bentuk dan atau merupakan apapun atas objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih dengan Surat Ukur Nomor 436/2000 tanggal 19 September 2000 tersebut, terhitung sejak tanggal 25 November 2004, karena telah dijual kepada RE. Baringbing, S.H./dalam perkara ini bertindak selaku Penggugat;

Larangan tersebut secara implisit disebutkan dengan tegas dalam Pasal 3 Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tanggal 25 November 2004, maka perbuatan Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena itu Akta Perdamaian yang dibuat oleh Main bin Milih/Turut Tergugat II dengan PT Nadya Villa/Tergugat I dan PT ISPI Group/Tergugat II menurut hukum tidak sah dan tidak mengikat terhadap objek tanah tersebut maupun terhadap Penggugat/RE. Baringbing. S.H.;

23. Bahwa kemudian sesuai anjuran Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam pertimbangan hukumnya tersebut, maka Penggugat mengajukan kembali Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi, dimana RE. Baringbing, S.H. bertindak untuk diri sendiri dan juga sebagai Kuasa Hukum dari Sdr. Main bin Milih dengan Surat Kuasa tertanggal 25 November 2005, yang kemudian diketahui dari dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II yang mengatakan bahwa Kuasa Main bin Milih kepada RE.Baringbing,S.H tersebut telah dicabut pada tanggal 26 Mei 2006, (Rekayasa dari Tergugat I);

Note : Padahal pencabutan tersebut tidak diketahui/belum pernah diberi tahu Sdr. Main bin Milih kepada RE. Baringbing, S.H., sampai mendaftarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara tersebut pada tanggal 22 Juli 2006 dan baru diketahui setelah Para Tergugat memberikan "jawaban" atas gugatan perkara tersebut: (diduga kuat rekayasa Tergugat II);

24. Bahwa Perkara Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi Reg. Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks., telah diputus;

- Di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 Desember 2006;

Amar Putusannya:

"Menolak gugatan Penggugat seluruhnya";

- Di Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 3 Oktober 2007:

Amar Putusannya:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 Desember 2006, Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks., baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding I dan Terbanding II dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding;

- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Konvensi I dan II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- Di Tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI;

Pertimbangan Hukumnya:

"Menimbang, bahwa ternyata pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RE. Baringbing, S.H., tersebut harus ditolak";

Amar Putusannya:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi RE. Baringbing, S.H.;

- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

25. Bahwa setelah mempertimbangkan aspek untung ruginya, kemudian Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat/R.E. Baringbing, S.H., mengambil keputusan lebih baik mengajukan kembali gugatan daripada mengajukan Peninjauan Kembali (PK) dengan memperhatikan

Halaman 13 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)



pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung (*Judex Juris*) dan anjuran dari Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara *quad non* di Tingkat Kasasi serta tidak mengikutkan dalam tuntutan hak Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II atas tanah tersebut dari Tahun 1996 sampai dengan Tahun 2004;

26. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat seluas $\pm 14.000 \text{ m}^2$ (empat belas ribu meter persegi) atau $\pm 1,4$ hektar, telah dipergunakan Tergugat I dan Tergugat II dengan mendirikan 90 (sembilan puluh) unit bangunan rumah, kemudian ke-90 (sembilan puluh) unit bangunan rumah tersebut telah dijual/dialihkan hak kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya kepada Pihak lain/ Pembeli dengan mempergunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Pahlawan Setia., atas nama PT. Nadya Villa yang cacat hukum tersebut, sehingga sudah sangat sulit pelaksanaan putusan perkara ini apabila Penggugat menuntut pengosongan tanah seluas $\pm 1,4$ hektar (14.000 m^2) tersebut walaupun hal tersebut merupakan tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II;
27. Bahwa oleh karena itu sesuai tujuan hukum yaitu dapat dilaksanakan dan bermanfaat, maka adalah lebih tepat dan bijaksana Penggugat menuntut ganti rugi atas tanah seluas 14.000 m^2 ($\pm 1,4$ hektar) tersebut yang telah dipergunakan Tergugat I dan Tergugat II sejak objek tanah tersebut dibeli Penggugat dari Turut Tergugat II/Main bin Milih tanggal 25 November 2004, dengan bukti hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., an. Main bin Milih, sedangkan tanah kosong berupa danau-danau seluas 7.540 m^2 (tujuh ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang telah diserahkan Turut Tergugat II/Sdr. Main bin Milih kepada Penggugat pada tanggal 28 November 2004, tidak patut dituntut ganti ruginya kepada Tergugat I dan Tergugat II karena secara faktual tidak pernah dikuasai Tergugat I dan Tergugat II sejak dilakukan jual beli dari Main bin Milih kepada Penggugat:
- a. Ganti Rugi Materiil:
- Penggugat menuntut ganti rugi atas tanah seluas 14.000 m^2 (1,4 ha), yaitu sebagai berikut:
1. Ganti rugi tanah dihitung sesuai harga jual tanah tersebut atau harga rata-rata tanah di sekitarnya per satu meter persegi pada saat dilakukan Eksekusi Putusan Perkara *a quo* atau pada saat ada kesepakatan penyelesaian secara damai;
 2. Ganti kerugian karena Penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah yang dibeli tersebut, namun sebaliknya Tergugat I dan



Tergugat II telah mengambil manfaat yang sangat besar/berlipat-lipat dari hasil penjualan tanah milik Penggugat tersebut kepada Pihak lain sejak tahun 2004 sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, bahkan sampai gugatan perkara ini atau penyelesaiannya dengan perdamaian, yang perhitungannya didasarkan fakta-fakta normatif dengan penjelasan sebagai berikut:

- Harga jual rata-rata tanah tersebut dari tahun 2004 hingga dengan tahun 2012;
 - a. Harga jual tahun 2004 sesuai harga pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tanggal 25 November 2004, seharga Rp155.000,00/m² (seratus lima puluh lima ribu per meter persegi);
 - b. Harga jual rata-rata tanah sekitarnya menurut pasaran setempat hasil penelitian bulan Mei 2012, dari keterangan staf Kelurahan dan staf Kecamatan serta masyarakat setempat disimpulkan rata-rata Rp535.000,00/m² (lima ratus tiga puluh lima ribu per meter persegi);

Sehingga harga rata-rata dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2012 per meter persegi =

$$\frac{\text{Rp}155000,00 + \text{Rp}.535.000,00}{2} = \text{Rp}345.000,00;$$

Maka dari harga jual rata-rata tanah tersebut yang dinikmati Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2004 sampai dengan 2012 dengan keuntungan bisnis Tergugat setiap tahun = 20% pertahun;

$$= (14.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}345.000,00) \times 20\% = \text{Rp}966.000.000,00/\text{tahun} \text{ (sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah pertahun);}$$

Maka ganti rugi yang dituntut dan wajib dibayar Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat adalah sebesar.

- a. Dari sejak tanah tersebut dibeli Penggugat dari Main bin Milih/Turut Tergugat II tanggal 25 November 2004, sampai tanggal waktu perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 10 Juli 2012, sudah 8 (delapan) tahun:

$$8 \text{ Tahun} \times \text{Rp}966.000.000,00 = \text{Rp}7.728.000.000,00 \text{ (tujuh miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah),}$$



b. Dari sejak perkara itu didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sampai dilaksanakan seluruh isi putusan perkara ini, setiap tahunnya sebesar Rp966.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah);

b. Ganti Rugi Immaterial;

Bahwa selain ganti rugi materiel sebagaimana disebut pada Angka Nomor 27 huruf 'a' dan 'b', Penggugat juga menuntut ganti rugi immaterial, karena Tergugat I dan Tergugat II yang sebenarnya sejak tahun 2002 sudah mengetahui secara pasti kesalahannya menerbitkan SHGB di atas tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang sudah ada bukti haknya berupa Sertifikat Hak Milik, dan pembebasannya dari orang yang bukan pemilik, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak mau melakukan penyelesaian dengan Penggugat tetapi sengaja mempertahankan kesalahannya tersebut bertahun-tahun, sehingga memaksa Penggugat untuk menempuh penyelesaian melalui Pengadilan;

perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang didasarkan iktikad Buruk tersebut, telah mengakibatkan Penggugat harus mengorbankan pikiran, tenaga, waktu yang sangat melelahkan dalam waktu yang lama hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, sudah hampir 8 (delapan) tahun. Pengorbanan Penggugat secara totalitas pikiran, tenaga dan waktu selama 8 (delapan) tahun tersebut harus diganti rugi oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat yang karena tidak bisa dihitung secara konkrit, maka menurut hukum dapat dikompensasikan dengan uang sejumlah Rp2.850.000.000,00 (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

28. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, maka perlu dilakukan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat II (termasuk Tergugat I didalamnya), sesuai alasan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 127 HIR, yaitu dengan alasan:

- a. Barang/tanah objek sengketa telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Pihak lain, sehingga sudah berubah menjadi uang;
- b. Tergugat II merupakan badan hukum perseroan terbatas, yang sewaktu-waktu pemilikan sahamnya dapat berganti-ganti ataupun mengalami pailit bahkan badan hukum tersebut bisa dibubarkan sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan kedua hal yang sangat mendasar di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik PT.ISPI Group/Tergugat II berupa pemblokiran dana/uang Tergugat I dan Tergugat II atas nama PT. ISPI Pratama Perkasa Lestari Group yang ada di Bank mana saja, (yang akan diajukan Penggugat dengan surat tersendiri) sebesar/sebanyak Rp22.500.000.000,00 (dua puluh dua miliar lima ratus juta rupiah) jumlah tersebut untuk mencukupi:

- Tuntutan pembayaran ganti rugi tanah dengan perhitungan harga jual tanah disekitarnya saat ini rata-rata Rp535.000,00 permeter persegi, yang mana setiap tahun harga jual tanah pasti naik minimal 15% (lima belas persen) karena pesatnya perluasan pembangunan daerah sekitarnya;
- Tuntutan pembayaran ganti kerugian; hingga Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini diperkirakan sebesar Rp11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah);
- Tuntutan pembayaran ganti kerugian atas pengorbanan Penggugat secara totalitas pikiran, tenaga dan waktu selama 8 (delapan) tahun yang karena tidak bisa dihitung secara konkrit, maka menurut hukum dikompensasikan dengan uang sejumlah Rp2.850.000.000,00 (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya Eksekusi;

29. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan atas alat bukti otentik yang sah dan benar menurut hukum yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan kuat serta tidak dapat disangkal tentang kebenarannya, bahkan telah mendapat pengakuandari PT ISPI Pratama Perkasa Lestari Group/Tergugat II yang dituangkan dalam bukti otentik (Bukti P...), sehingga khusus mengenai objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sudah tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dipersengketakan, maka menurut Pasal 180 HIR, sebagian putusan perkara ini yaitu pembayaran ganti rugi tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha) dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sedangkan sebahagian lainnya dapat dilaksanakan setelah ada keputusan yang pasti;

30. Bahwa untuk mencegah Tergugat I dan Tergugat II (PT ISPI Group) mengulur-ulur waktu melaksanakan kewajibannya berdasarkan putusan

Halaman 17 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)



perkara ini, maka perlu dilakukan upaya pemaksaan (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) setiap hari keterlambatan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

Provisi Sita Jaminan;

- Menyatakan dana/uang milik PT ISPI Pratama Perkasa Lestari Group atau disebut juga PT ISPI Group/Tergugat II yang ada di Bank mana saja, diblokir sebesar Rp22.500.000.000,00 (dua puluh dua miliar lima ratus juta rupiah);

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;
3. Menyatakan demi hukum, Penggugat/R.E. Baringbing, S.H., adalah satu-satunya pemilik yang sah sejak tanggal 25 November 2004, atas bidang tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi dengan batas-batas sesuai yang dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000 tanggal 9 September 2000, yang dijahitkan menjadi satu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 25 November 2004, yang dibuat dihadapan Hastholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;
4. Menyatakan, tidak sah dan cacat hukum Akta Perdamaian Nomor 8 tertanggal 23 Desember 2005, antara Main bin Milih/Turut Tergugat II disatu pihak dengan PT Nadya Villa/Tergugat I dan PT ISPI Group/Tergugat II pihak lainnya yang dibuat dihadapan H. Irfan Ardiansyah, SH.,LL.M., Notaris di Bekasi dan atau tidak berkekuatan hukum diberlakukan terhadap objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;
5. Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih tertanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama PT Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I dan semua perbuatan hukum dan perbuatan Administrasi turutannya mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih sebagai dasarnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah menurut hukum penyerahan (*levering*) tanah kosong (keadaan seperti danau) seluas 7.540 m² dari Main bin Milih kepada Penggugat dari objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;
7. Menyatakan tidak sah menurut hukum penguasaan Tergugat II atas tanah seluas ± 14.000 m² (embat belas ribu meter persegi) objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih dan perbuatan-perbuatan hukum turutannya;
8. Menyatakan Tergugat I/PT Nadya Villa dan Tergugat II/PT ISPI Group serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat II/PT ISPI Pratama Perkasa Lestari Group atau disebut juga PT ISPI Group (termasuk didalamnya PT Nadya Villa/ Tergugat I) membayar ganti rugi dan ganti kerugian kepada Penggugat, yaitu berupa:
 - a. Ganti Rugi *Materiil*:
 - 1) Ganti Rugi tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha), dihitung berdasarkan harga jual tanah tersebut atau harga rata-rata tanah di sekitarnya per satu meter persegi pada saat dilakukan eksekusi putusan perkara *a quo* atau pada saat ada kesepakatan penyelesaian secara damai;
 - 2) Ganti kerugian karena Penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha) sejak tanggal 25 November 2004, sampai tanggal waktu gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sebesar Rp7.728.000.000,00 (tujuh miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah);
 - 3) Ganti kerugian karena tidak dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut sejak tanggal waktu perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, setiap tahunnya Rp966.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah) sampai Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan seluruh amar putusan perkara ini;
 - b. Kerugian *non materiil (immateriil)*:

Pengorbanan Penggugat secara totalitas, pikiran, tenaga dan waktu selama 8 (delapan) tahun dipaksa Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus penyelesaian/pegembalian hak atas tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II, maka kerugian waktu, tenaga dan pikiran tersebut harus diganti rugi oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dikompensasikan dengan uang sejumlah Rp2.850.000.000,00 (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 19 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan perkara ini dapat dilaksanakan sampai dengan dilaksanakan seluruh putusan perkara ini secara sempurna;
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib tunduk terhadap putusan perkara ini;
12. Menghukum Tergugat I/PT Nadya Villa dan Tergugat II/PT ISPI Group secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Penggugat mengajukan perubahan gugatan sebagai berikut:

- a. Sebagaimana kami/Penggugat menyampaikan dalam persidangan hari Senin tanggal 24 September 2012, seperti perihal di atas sebelum dimulai pemeriksaan perkara (masih dalam periode mediasi);
- b. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam *posita* butir Nomor 8 dan 9 pada halaman 7 dan 8, maka dalam petitum gugatan perlu kami tambahkan 1 (satu) poin dengan menentukan urutan butir Nomor 3, sebagai berikut:

"Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972, yang telah diganti tanggal 19 September 2000, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., karena alasan hilang, dengan bentuk apapun kepada siapapun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau kuasanya yang sah menurut hukum dengan bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia atau dengan Sertifikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih";

Sehingga petitum selengkapnya berubah menjadi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Main

Halaman 20 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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

bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972, yang telah diganti tanggal 19 September 2000, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih karena alasan hilang dengan bentuk apapun kepada siapapun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau kuasanya yang sah menurut hukum dengan bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia atau dengan Sertifikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih;

4. Menyatakan demi hukum, Penggugat/R.E. Baringbing, S.H., adalah satu-satunya pemilik yang sah sejak tanggal 25 November 2004, atas bidang tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi dengan batas-batas sesuai yang dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000 tanggal 9 September 2000, yang dijahitkan menjadi satu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 25 November 2004, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;
5. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Perdamaian Nomor 8 tertanggal 23 Desember 2005, antara Main bin Milih/Turut Tergugat II disatu pihak dengan PT Nadya Villa/Tergugat I dan PT ISPI Group/Tergugat II pihak lainnya yang dibuat dihadapan H. Irfan Ardiansyah, S.H., LL.M., Notaris di Bekasi dan atau tidak berkekuatan hukum diberlakukan terhadap objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;
6. Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih tertanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama PT Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I dan semua perbuatan hukum dan perbuatan administrasi turutannya mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih sebagai dasarnya;
7. Menyatakan sah menurut hukum penyerahan (*levering*) tanah kosong (keadaan seperti danau) seluas 7.540 m² dari Main bin Milih kepada Penggugat dari objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;
8. Menyatakan tidak sah menurut hukum penguasaan Tergugat II atas tanah seluas ± 14.000 m² (embat belas ribu meter persegi) objek tanah

Halaman 21 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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

Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih dan perbuatan-perbuatan hukum turutannya.

9. Menyatakan Tergugat I/PT Nadya Villa dan Tergugat II/PT ISPI Group serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Menghukum Tergugat II/PT ISPI Pratama Perkasa Lestari Group atau disebut juga PT ISPI Group (termasuk didalamnya PT Nadya Villa/ Tergugat I) membayar ganti rugi dan ganti kerugian kepada Penggugat yaitu berupa:

a. Ganti Rugi *Materiil*:

- 1) Ganti Rugi tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha), dihitung berdasarkan harga jual tanah tersebut atau harga rata-rata tanah di sekitarnya per satu meter persegi pada saat dilakukan Eksekusi Putusan Perkara *a quo* atau pada saat ada kesepakatan penyelesaian secara damai;
- 2) Ganti Kerugian karena Penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah seluas 14.000 m² (1,4 ha) sejak tanggal 25 November 2004, sampai tanggal waktu gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sebesar Rp7.728.000.000,00 (tujuh miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah);
- 3) Ganti kerugian karena tidak dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut sejak tanggal waktu perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, setiap tahunnya Rp966.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah) sampai Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan seluruh amar putusan perkara ini;

b. Kerugian *non materiil/immateriil*;

Pengorbanan Penggugat secara totalitas, pikiran, tenaga dan waktu selama 8 (delapan) tahun dipaksa Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus penyelesaian/pegembalian hak atas tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II, maka kerugian waktu, tenaga dan pikiran tersebut harus diganti rugi oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dikompensasikan dengan uang sejumlah Rp2.860.000.000,00 (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 22 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan perkara ini dapat dilaksanakan sampai dengan dilaksanakan seluruh putusan perkara ini secara sempurna;
 12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib tunduk terhadap putusan perkara ini;
 13. Menghukum Tergugat I/PT Nadya Villa dan Tergugat II/PT ISPI Group secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- c. Perubahan/penambahan ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Surat Gugatan yang didaftarkan pada tanggal 10 Juli 2012, Register Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks;

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

Dalam Eksepsi:

Bagian I

Kompetensi Absolut

Karena Petitum Butir 6 Menuntut Majelis Hakim Menyatakan Cacat Hukum Suatu Keputusan Tata Usaha Negara

1. Bahwa dalam posita butir 7 dan *petitum* butir 6 gugatan *a quo*, berbunyi sebagai berikut:

Posita butir 7 gugatan *a quo*:

"Bahwa PT ISPI Group/Tergugat II membangun rumah-rumah di atas tanah sengketa seluas 14.000 m² tersebut menurut penjelasannya dalam surat menyurat yang dilakukan R.E Baringbing, S.H., sejak tahun 2001 maupun dalam jawabannya selaku Tergugat I yang disampaikan dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Reg. Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut didasarkan atas penyerahan peralihan hak dari PT Nadya Villa/Tergugat I pada tahun 1999 dengan bukti berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tertanggal 21 Agustus 1997, dengan luas 34.644 m² sebagai wujud kerjasama dengan PT ISPT Group/Tergugat II membangun perumahan di Desa Setia Asih termasuk di atas tanah sengketa yang dinamai Perumahan Villa Mutiara Gading";

Petitum butir 6 gugatan *a quo*:



"Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih tertanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama PT Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I dan semua perbuatan hukum dan perbuatan Administrasi turutannya mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih sebagai dasarnya";

2. Bahwa dalam Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), ditentukan:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

3. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 1 angka (3) UU PTUN, pengertian sifat konkret, individual, dan final yaitu sebagai berikut:

- a) Konkret : objek yang diputuskan dalam Keptun tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;
- b) Individual : Keptun tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu;
- c) Final : sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum;

4. Bahwa Sertifikat tanah *in casu* Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara (Keputusan TUN) karena SHGB merupakan penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual, dan final yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat TUN *in casu* Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kepala Kantor Pertanahan;

5. Bahwa oleh karena itu, dalam perkara *a quo*, SHGB Nomor 100/Setia Asih (SHGB Nomor 100) tertanggal 28 Agustus 1997, atas nama Tergugat I (PT Nadya Villa) adalah Keputusan TUN mengingat SHGB Nomor 100 merupakan penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual, dan final yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat I), dimana dalam SHGB Nomor 100/Setia Asih tertanggal 28 Agustus 1997 tersebut sangat jelas sekali pemegang haknya adalah Tergugat I dengan objek tanah seluas



34.644 m² (tiga puluh empat ribu enam ratus empat puluh empat meter persegi);

6. Bahwa dengan demikian menjadi terang dan jelas bahwa *petitum* butir 6 Gugatan *a quo* merupakan tuntutan pembatalan Keputusan TUN *in casu* SHGB Nomor 100 sehingga Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* karena merupakan Kompetensi dari PTUN, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar mengeluarkan Putusan Sela sebelum memeriksa pokok perkara *a quo* sebagaimana diatur dalam Pasal 134 HIR dengan menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks ini;

Bagian II

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Error In Persona*)

A. Uraian Penggugat tentang penguasaan sebagian objek tanah;

7. Bahwa pada *Posita* Gugatan *a quo* butir 2 menyatakan bahwa "tanah seluas 14.000 m² dikuasai penghuni sebanyak 90 (sembilan puluh) unit rumah yang diperoleh dari Tergugat I dan Tergugat II", tetapi Penggugat hanya menggugat PT. Nadya Villa (Tergugat I) dan PT ISPI Pratama Lestari Perkasa (Tergugat II), sementara penghuni 90 unit rumah yang menguasai tanah sengketa tidak ikut digugat oleh Penggugat;
 8. Bahwa sebagaimana asas *legima persona standi in judicio* yaitu "setiap orang yang mempunyai hak dan ingin menuntut ataupun mempertahankan diri, berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat atau Tergugat, maka penghuni-penghuni lainnya harus menjadi pihak-pihak yang berperkara karena penghuni-penghuni tersebut merupakan pihak materiil sekaligus formil yang berhubungan dalam perkara *a quo*;
 9. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pemilik-pemilik 90 unit rumah di atas tanah sengketa sebagai Pihak yang berperkara, maka mengakibatkan gugatan menjadi *error in persona* karena kurang pihak, oleh karena itu gugatan Penggugat demi hukum haruslah tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Mulia;
- B. Gugatan Penggugat masih kurang pihak;
10. Bahwa dari gugatan-gugatan Penggugat sebelumnya dalam perkara Nomor 50/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., (bukti TI-1), perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., (bukti TI-2) dan perkara Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks., (bukti TI-3a, TI-3b, dan TI-3c) Penggugat secara tegas menjelaskan riwayat tanah sengketa dengan menuliskan beberapa nama, antara lain sebagaimana



tertuang dalam Akta Pinjaman Uang dengan Kuasa Nomor 7 tanggal 4 Mei 1972, (Akta Pinjaman Uang Nomor 07) di Jakarta (Protokol Notaris Raharti Sudjardjati, S.H.) (bukti TI-4a, 4b dan 4c), yakni:

10.1. Tuan Robert Purba, sebagai kuasa dari Turut Tergugat II Main bin Milih dan Tuan Main bin Milih;

10.2. Tuan George Karundeng, sebagai kuasa dari Tuan Widyo Budi;

11. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Desa Setia Asih Nomor 07/598A/2002 tanggal 30 Maret 2002, Perihal: Keterangan Riwayat Tanah atas nama Main bin Milih (bukti TI-5) dan Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 6301-1-454-05-2002 tertanggal 23 Mei 2002, Perihal: Permasalahan Sertifikat HM Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih (bukti TI-6), ternyata tanah Main bin Milih tersebut telah dijual berturut-turut kepada:

- a. Winaryo Sutianto;
- b. R. Subiyakto Masrur;
- c. almarhum Mislam bin Majih; dan
- d. H. Aselih Riman.

12. Bahwa dengan demikian, demi hukum Penggugat harus juga menggugat Para pihak yang disebut dalam Akta Nomor 07 tanggal 4 Mei 1972 tersebut, yakni Tuan Robert Purba dan Tuan George Karundeng, dan pihak-pihak yang disebut pada butir 11 di atas, yakni Winaryo Sutianto, R. Subiyakto Masrur, dan H. Aselih Riman sebagai Tergugat-Tergugat dalam perkara ini. Karena pihak-pihak tersebut tidak digugat, maka secara hukum Gugatan Penggugat jelas kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bagian III

Gugatan Kabur, Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

A. Penggugat tidak yakin pihak yang menguasai tanah 14.000 m²;

13. Bahwa pada *posita* gugatan *a quo* butir 4 menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa oleh karena objek tanahnya sebagian (14.000 m²) masih dalam penguasaan PT Nadya Villa ataupun pihak lain, maka untuk itu Penjual/ Mian bin Milih telah memberikan kuasa penuh maupun Kuasa Khusus (bukti P-4) untuk dipergunakan Penggugat";

14. Bahwa gugatan *a quo* sangatlah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena Penggugat mendalilkan penguasaan tanah seluas 14.000 m² dikuasai PT Nadya Villa ataupun pihak lain, yang berarti Penggugat tidak yakin pihak mana yang menguasai tanah 14.000 m² tersebut, apakah PT Nadya Villa



atau pihak lain, namun Penggugat telah menjadikan PT Nadya Villa sebagai Tergugat I dalam perkara ini;

B. Batas-batas tanah sengketa tidak dijelaskan secara rinci;

15. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci batas-batas tanah sengketa. Penggugat hanya menunjuk Surat Ukur Nomor 436/2000 tanggal 9 September 2000, an. Main bin Milih. Batas-batas tanah yang dituntut oleh Penggugat tentu berbeda dan tidak jelas karena tanah sengketa sudah dipecah-pecah menjadi \pm 90 kavling yang menjadi milik penghuni-penghuni rumah;

16. Bahwa gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana pertimbangan-pertimbangan hukum dalam yurisprudensi Indonesia, sebagai berikut:

16.1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Bahwa gugatan yang tidak menyebut secara jelas dan terperinci letak, batas dan luas tanah dari masing-masing pemiliknya dinyatakan kabur dan gugatan tidak dapat diterima";

16.2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

17. Bahwa tidak jelasnya batas-batas tanah sengketa tersebut, menunjukkan bahwa gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Oleh karena itu, dengan demikian gugatan Penggugat demi hukum haruslah tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

C. Gugatan Tidak Jelas;

18. Bahwa *Petitum* butir 3 Gugatan *a quo*, berbunyi sebagai berikut:

"Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972, yang telah diganti tanggal 19 September 2000, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih karena alasan hilang, dengan bentuk apapun kepada siapapun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau Kuasanya yang sah menurut hukum dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia atau dengan Sertifikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih";

19. Bahwa dalam tuntutan tersebut di atas, Penggugat meminta agar "semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah dalam bentuk apapun kepada siapapun" dinyatakan tidak sah. Tuntutan tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan lebih rinci bentuk-bentuk perbuatan yang tergolong sebagai perbuatan peralihan hak atas objek tanah sengketa tersebut, dan tidak menjelaskan kepada siapa saja perbuatan peralihan hak atas tanah objek sengketa dilakukan;

20. Bahwa suatu *petitum* dalam gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas dan rinci maksud tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana pertimbangan hukum dalam yurisprudensi Indonesia, sebagai berikut:

20.1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Karena *petitum* gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

21. Bahwa tidak jelasnya maksud tuntutan dari Penggugat tersebut di atas, menunjukkan bahwa *petitum* dan gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Oleh karena itu, dengan demikian gugatan Penggugat demi hukum haruslah tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

Bagian IV

Pendapat Hakim Mahkamah Agung Sebagaimana Dikutip

Penggugat Tidak Ada Urgensi Dan Bukan Suatu Fakta Hukum

22. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat mengemukakan hasil putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Negeri Bekasi hingga Putusan Kasasi Mahkamah Agung, serta mengemukakan pendapat dari salah satu Hakim Mahkamah Agung mengenai perkara tersebut;

23. Bahwa gugatan *a quo* adalah dalam ranah perkara perdata, dimana mengenai pembuktiannya yang dicari adalah kebenaran formil yang berarti terikat pada keterangan atau alat-alat bukti yang disampaikan Para pihak, dan hakim terikat pada peristiwa yang diakui atau disengketakan;

24. Bahwa dalam gugatan *a quo*, tidak ada urgensi dari pendapat hakim Mahkamah Agung tersebut, dan pendapat tersebut tidak dapat dijadikan suatu fakta hukum, maupun suatu alat bukti, karena sifatnya hanya sebatas opini pribadi, yang dikhawatirkan dapat mempengaruhi hakim dalam pengambilan keputusan, sedangkan prinsipnya suatu putusan hakim

Halaman 28 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan pada alat-alat bukti dan keyakinan hakim yang bersifat mandiri dan bebas;

25. Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 6 Maret 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.091.000,00 (satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 237/Pdt/G/2013/PT Bdg. tanggal 24 Juli 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
 - Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 6 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut
- Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Penggugat/R.E. Baringbing, S.H adalah satu-satunya pemilik yang sah sejak tanggal 25 November 2004, atas bidang tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi dengan batas-batas sesuai yang dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000 tanggal 9 September 2000, yang dijahitkan menjadi satu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 25 November 2004, yang dibuat dihadap Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Main

Halaman 29 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)



bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972, yang telah diganti tanggal 19 September 2000, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih karena alasan hilang, dengan bentuk apapun kepada siapaun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau Kuasanya yang sah menurut hukum dengan bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia atau dengan Sertifikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih;

4. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Perdamaian Nomor 8 tanggal 23 Desember 2005, antara Main bin Malih/Turut Tergugat II disatu pihak dengan PT Nadya Villa/Tergugat I dan PT ISPI Group/Tergugat II pihak lainnya yang dibuat dihadap H. Irfan Ardiansyah, S.H., LL.M., Notaris di Bekasi dan atau tidak berkekuatan hukum diberlakukan terhadap objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;
5. Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih tertanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama PT Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I dan semua perbuatan hukum dan perbuatan Administrasi turutannya mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih sebagai dasarnya;
6. Menyatakan sah menurut hukum penyerahan (*levering*) tanah kosong (keadaan seperti danau) seluas 7.540 m² dari Main bin Milih kepada Penggugat dari objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;
7. Menyatakan tidak sah menurut hukum penguasaan Tergugat II atas tanah seluas ± 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih dan perbuatan-perbuatan hukum turutannya;
8. Menyatakan Tergugat I/PT Nadya Villa dan Tergugat II/PT ISPI Group serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat I, II untuk membayar harga tanah objek perkara seluas ± 14.000 m² Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih kepada Penggugat sebesar Rp7.490.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I, II untuk membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat sebesar Rp1.498.000.000,00 (satu miliar empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);

11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib tunduk terhadap putusan perkara ini;

12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat I, II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 859 K/Pdt/2014 tanggal 29 Januari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. PT NADYA VILLA, 2. PT ISPI PRATAMA PERKASA LESTARI GROUP atau disebut juga PT ISPI Group tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 859 K/Pdt/2014 tanggal 29 Januari 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 4 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 5 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 237/Pdt.G/2012/PN Bks *juncto* Nomor 237/Pdt/2013/PT Bdg. *juncto* Nomor 859 K/Pdt/2014 *juncto* Nomor 19/Akta.PK/Pdt/2016/PN Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2016;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada tanggal 4 November 2016;

Halaman 31 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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

2. Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 25 Oktober 2016;
3. Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 25 Oktober 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 November 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

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

A. Pendahuluan

1. Bahwa, sebelum Para Pemohon Peninjauan Kembali menjabarkan mengenai bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan, maka terlebih dahulu Para Pemohon Peninjauan Kembali menjabarkan hal-hal sebagai berikut:

Riwayat Tanah Sengketa

2. Bahwa atas tanah SHGB Nomor 100/Setia Asih, Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I memperolehnya secara sah dan berasal dari tanah yang riwayatnya jelas, yaitu mulai dari tanah tersebut masih milik Turut Termohon Peninjauan Kembali II semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II sampai menjadi milik Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I sebagai pemilik terakhir dari tanah tersebut;
3. Bahwa berdasarkan Buku C Tanah, tanah tersebut semula tercatat atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dengan C Nomor 306/1476 Persil 69 seluas 22.050 m² (dua puluh dua ribu lima puluh meter persegi);
4. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 7 tanggal 4 Mei 1972 yang dibuat di hadapan Notaris Raharti Sudjardjati, S.H., Turut Termohon Peninjauan Kembali II/ semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut

Halaman 32 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Tergugat II melakukan pinjaman uang dengan kuasa menjual kepada Widyo Budi dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 38 seluas 18.000 m² (delapan belas ribu meter persegi) atas nama Maih bin Milih dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34 seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II;

5. Bahwa Akta Nomor 7 tanggal 4 Mei 1972 yang dibuat di hadapan Notaris Raharti Sudjardjati, S.H., pada intinya menyatakan:

- Bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II mengaku berhutang kepada Widyo Budi dengan adanya pinjaman uang sebesar Rp1.815.000,00 (satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah) dari Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II kepada Widyo Budi;
- Bahwa pinjaman uang tersebut berlaku selama 3 (tiga) bulan, dihitung mulai tanggal penandatanganan akta, yaitu tanggal 4 Mei 1972 dan jatuh tempo pada tanggal 4 Agustus 1972;
- Bahwa sebagai jaminan, Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Widyo Budi untuk dengan harga Rp1.815.000,00 (satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah) menjual atau melelang:
 - a) Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 38, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Babelan, Desa Pahlawan Setia, dengan luas 18.000 m² (delapan belas ribu meter persegi), menurut Gambar Situasi tertanggal 21 Maret 1972 Nomor 4657/1972, tercatat atas nama Maih bin Milih (Turut Termohon Peninjauan Kembali II);
 - b) Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Babelan, Desa Pahlawan Setia, dengan luas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi), menurut Gambar Situasi tertanggal 21 Maret 1972 Nomor 4651/1972, tercatat atas nama Turut Termohon Peninjauan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II;

- Bahwa apabila sampai jatuh tempo Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II belum melakukan pembayaran hutang, maka Turut Termohon Peninjauan Kembali II/ semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II wajib menyerahkan tanah dan hak-hak tanahnya kepada Widyo Budi dalam keadaan kosong (tidak dihuni) agar pihak kedua dapat menjual atau melelang tanah tersebut guna pelunasan hutang;
 - Bahwa pada hari Akta Nomor 7 Notaris Raharti Sudjardjati, S.H. dibuat, Widyo Budi telah menerima kedua sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 38 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tersebut;
6. Bahwa atas kuasa menjual yang dimiliki Widyo Budi, Widyo Budi menjual Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia kepada Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto;
7. Bahwa berdasarkan :
- Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630.1-454-05-2002 (*vide* bukti TI-6) tanggal 23 Mei 2002 perihal Permasalahan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih (d/h Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) atas nama Main bin Milih; dan
 - Surat Kepala Desa Setia Asih Nomor 07/598/5/2002 (*vide* bukti TI-5) tanggal 30 Maret 2002 perihal keterangan riwayat tanah atas nama Main bin Milih;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia dipecah dan dijual sebagian oleh Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto kepada Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476; dan sebagian lagi dijual Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto kepada Subyakto Masrur seluas 11.650 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982;
8. Bahwa bagian Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476, kemudian dijual kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;
9. Bahwa bagian tanah Subyakto Masrur seluas 11.650 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982

Halaman 34 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)



kemudian dijual kembali kepada Mislan bin Majih berdasarkan C 1.409, Persil 69;

Kemudian pada tanggal 6 September 1994, ahli waris Mislan bin Majih menjual habis tanah tersebut, yaitu tanah dengan Nomor SPOP: 290 Persil 69 Kls: 32 dengan luas girik 12.456 m² (dua belas ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi), terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

Bahwa pada peralihan tanah tersebut, ahli waris Mislan bin Majih telah menerima uang pembayaran atas tanah dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebesar Rp119.462.500 (seratus sembilan belas juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) dari Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

10. Bahwa dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I-Terbanding I-Tergugat I memiliki keseluruhan tanah yang dimaksud oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia; Bahwa dengan demikian pula terbukti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tidak hilang!
11. Bahwa dengan dimilikinya seluruh tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tersebut oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, dan ditambah dengan tanah lainnya yang dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I sebagai pemilik terakhir mengajukan permohonan dan memenuhi segala prosedur dan persyaratan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan dalam rangka memperoleh SHGB Nomor 100 tanggal 28 Agustus 1997 (*vide* bukti TI-7) atas nama PT Nadya Villa (Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I) seluas 34.644 m² (tiga puluh empat ribu enam ratus empat puluh empat meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997 yang diterbitkan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I;



12. Bahwa berdasarkan riwayat tanah yang demikian, Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah pemilik sah atas SHGB Nomor 100/Setia Asih seluas 34.644 m² yang di dalamnya mencakup tanah seluas 21.540 m² yang dahulu merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia;

Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah pemilik sah objek tanah sengketa seluas 21.540 m² (dahulu merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) berdasarkan SHGB Nomor 100/Setia Asih;

13. Bahwa berdasarkan :

- Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630.1-454-05-2002 (*vide* bukti TI-6) tanggal 23 Mei 2002 perihal Permasalahan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih (d/h Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) atas nama Main bin Milih; dan
- Surat Kepala Desa Setia Asih Nomor 07/598/5/2002 (*vide* bukti TI-5) tanggal 30 Maret 2002 perihal keterangan riwayat tanah atas nama Main bin Milih;

Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia dipecah dan dijual sebagian oleh Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto kepada Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476; dan sebagian lagi dijual Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto kepada Subyakto Masrur seluas 11.650 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982;

14. Bahwa bagian Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476, kemudian dijual kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

15. Bahwa bagian tanah Subyakto Masrur seluas 11.650 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982 kemudian dijual kembali kepada Mislan bin Majih berdasarkan C 1.409, Persil 69;

Kemudian pada tanggal 6 September 1994, ahli waris Mislan bin Majih menjual habis tanah tersebut, yaitu tanah dengan Nomor SPOP: 290 Persil 69 Kls: 32 dengan luas girik 12.456 m² (dua belas ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi), terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) kepada



Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

Bahwa pada peralihan tanah tersebut, ahli waris Mislan bin Majih telah menerima uang pembayaran atas tanah dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebesar Rp119.462.500 (seratus sembilan belas juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) dari Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

16. Bahwa dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I memiliki keseluruhan tanah yang dimaksud oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia; Bahwa dengan demikian pula terbukti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tidak hilang!;

17. Bahwa dengan dimilikinya seluruh tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tersebut oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan ditambah dengan tanah yang lainnya yang dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I sebagai pemilik terakhir mengajukan permohonan dan memenuhi segala prosedur dan persyaratan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan dalam rangka memperoleh SHGB Nomor 100 tanggal 28 Agustus 1997 atas nama PT Nadya Villa (Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I) seluas 34.644 m² (tiga puluh empat ribu enam ratus empat puluh empat meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997 yang diterbitkan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I;

18. Bahwa berdasarkan perolehan secara sah dan jelas sebagaimana Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I rinci di atas, maka Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah pemilik sah dan satu-satunya atas objek tanah yang dipersengketakan;

Termohon Peninjauan Kembali Semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



19. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2002, Termohon Peninjauan Kembali/ semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat selaku kuasa hukum dari Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah menerima Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630.1-454-05-2002 (*vide* bukti TI-6), dimana dinyatakan dalam surat tersebut bahwa Tergugat III menyadari terdapat kekeliruan atau ketidaksesuaian antara fakta dengan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih;
20. Bahwa atas kekeliruan tersebut, Turut Termohon Peninjauan Kembali I/ semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I melakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih karena Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih mengandung cacat hukum;
21. Bahwa selanjutnya Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I-Turut Terbanding I-Turut Tergugat I juga meminta Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II, melalui Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat selaku kuasa hukumnya, untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I untuk diproses pembatalannya;
22. Bahwa dengan diketahuinya fakta yang demikian, dimana terdapat kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, melainkan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akta kuasa untuk menjual serta mengajukan gugatan-gugatan kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;
23. Bahwa pada tanggal 25 November 2004, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat melakukan perjanjian pengikatan jual



beli dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II atas tanah Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih, dan pada tanggal 25 November 2004 berdasarkan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 48, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat memperoleh kuasa untuk menjual dari Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II atas tanah Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih, padahal diketahuinya bahwa atas tanah tersebut terdapat permasalahan/sengketa kepemilikan tanah;

Jadi Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat yang semula “Kuasa Hukum” mendadak berubah menjadi “Pemilik” tanah sengketa!;

24. Bahwa kemudian bersama-sama dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan dengan perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT. (*vide* bukti TI-2) mengenai sengketa tanah tersebut, dan diputuskan oleh Majelis Hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
25. Bahwa bersama-sama dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kembali mengajukan gugatan perkara Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.BKS. (*vide* bukti TI-3a) atas sengketa tanah yang sama, pada tingkat pertama, banding, sampai kasasi, dimana diputus oleh Majelis Hakim Agung bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jawa Barat tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang sehingga permohonan kasasi oleh R.E. Baringbing harus ditolak;
26. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kembali mengajukan gugatan perkara Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.BKS. atas sengketa tanah yang sama dalam perkara Peninjauan Kembali ini. Dalam perkara ini kembali terjadi akrobat kapasitas dimana Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang semula adalah “Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum” sekarang dalam perkara ini menjadi “Pemilik” tanah sengketa.

Mohon hal ini menjadi perhatian Ketua Mahkamah Agung!;

27. Bahwa atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan membeli tanah yang diketahuinya sedang dalam sengketa dan kemudian mengajukan gugatan, dimana Penggugat harus meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk menanggapi gugatan tersebut. Dapat dilihat bahwa sejak awal terdapat maksud yang tidak baik dari Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas kepemilikan tanah tersebut;

28. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tanggal 25 November 2004 (*vide* bukti P-1) dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 48 tanggal 25 November 2004 (*vide* bukti P-2), dibuat pada saat adanya sengketa atas tanah tersebut, atau setidaknya tidaknya diketahui oleh Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa. Adalah suatu kejanggalan dimana terdapat pihak yang mau membeli tanah yang diketahuinya sedang dalam sengketa;

29. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas sudah terang dan jelas bahwa Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I baik secara materiil maupun immateriil;

Turut Termohon Peninjauan Kembali I/Semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum

30. Bahwa atas permohonan dari Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, pada tanggal 9 September 2000 Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I menerbitkan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia;

31. Bahwa pada saat menerima permohonan sampai setelah penerbitannya, Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut

Halaman 40 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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 Kasasi I/ Turut Terbanding I/Turut Tergugat I belum mengetahui adanya kekeliruan dimana Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II memberikan keterangan yang tidak benar sewaktu proses pengajuan sertifikat pengganti karena hilang yang mengakibatkan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih;

Bahwa setelah mengetahui fakta yang sebenarnya, Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I mengirimkan Surat Nomor 630.1-454-05-2002 (*vide* bukti TI-6) tanggal 23 Mei 2002 yang pada intinya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih cacat hukum dan oleh karena itu Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I melakukan pemblokiran atas sertifikat tersebut;

32. Bahwa dalam Surat Nomor 630.1-454-05-2002 Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I juga meminta Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atau Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II selaku pihak yang memegang asli Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih untuk menyerahkan sertifikat tersebut untuk diproses pembatalannya. Bahwa asli Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih tidak diserahkan oleh Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding-Penggugat atau Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, akan tetapi Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I tidak melakukan upaya administratif maupun upaya lain dalam meminta penyerahan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih tersebut;

33. Bahwa sampai saat ini Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I tidak melakukan upaya yang seharusnya dilakukan, yaitu menghapuskan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih dari daftar buku tanah dimana Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah

Halaman 41 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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

mengetahui adanya kekeliruan dan cacat hukum dalam Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih;

34. Bahwa belum dihapuskannya Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih tersebut oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah membuka peluang bagi Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atau Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II untuk terus melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut yang merugikan orang lain, termasuk namun tidak terbatas pada diajukannya gugatan kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang tentu merugikan kepentingan Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;
35. Bahwa disebutkan dalam Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan: "Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan";
- Bahwa berdasarkan Surat Nomor 630.1-454-05-2002 Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I-Turut Terbanding I-Turut Tergugat I menyatakan bahwa terdapat cacat hukum/cacat administratif dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih;
36. Bahwa berdasarkan Pasal 120 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan:
- "(1) Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan/atau sertipikat yang diketahui cacat hukum administratif dalam penerbitannya;
- (2) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya";
- Bahwa berdasarkan peraturan tersebut Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I-Turut Terbanding I-Turut

Halaman 42 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)

Halaman 42



Tergugat I diwajibkan untuk memproses pembatalan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih, namun sampai saat ini Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I belum melaksanakan kewajiban tersebut; Bahwa belum dilaksanakannya kewajiban pembatalan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I adalah sebuah bentuk Perbuatan Melawan Hukum dimana hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, karena tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan bagian tanah objek sengketa;

37. Bahwa dengan tidak dilakukannya kewajiban oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah mengirimkan surat pada tanggal 17 April 2015 yang pada intinya meminta penjelasan dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I-Turut Terbanding I/Turut Tergugat I mengenai kejelasan proses pemblokiran dan pembatalan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih;

Bahwa atas surat yang Penggugat kirimkan tersebut, Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah menanggapi dengan Surat KBPN Bekasi Nomor 446/600-32.16/VI/2015 tanggal 10 Juni 2015 yang memberikan penjelasan:

- 1) Bahwa sesuai surat kami tanggal 23 Mei 2002 Nomor 6304-454-05.2002 perihal permasalahan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih kami masih berusaha untuk menarik asli Sertifikat tersebut supaya tidak disalahgunakan mengingat terdapat cacat hukum, untuk selanjutnya akan diproses pembatalannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- 2) Bahwa berdasarkan data yang tercatat dalam komputerisasi Kantor Pertanahan (KPP) Kabupaten Bekasi Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih ini masih tercatat atas nama Main bin Milih dan masih dicatat pemblokirannya sampai saat ini;
- 3) Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih masih dalam proses gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan perkara Nomor



237/Pdt.G/2012/PN.Bks *juncto* Nomor 237/Pdt/2013/PT.Bdg. *juncto*
Nomor 52/Akta.K/2013/PN.Bks.;

38. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas sudah terang dan jelas bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/ Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan yang merugikan Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I baik secara materiil maupun immateriil; Turut Termohon Peninjauan Kembali II/Semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

39. Bahwa pada tanggal 4 Mei 1972, berdasarkan Akta Nomor 7 tanggal 4 Mei 1972 (*vide* bukti TI-4a) yang dibuat di hadapan Notaris Raharti Sudjardjati, S.H., Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 38 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia kepada Widyo Budi sebagai jaminan hutang; Bahwa dengan diserahkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, beserta dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 38 oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II kepada Widyo Budi, maka Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II tidak lagi memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Namun demikian, Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II masih menguasai secara fisik tanahnya;

40. Bahwa dengan adanya kuasa menjual apabila Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak membayar hutang sampai tanggal jatuh tempo, yaitu tanggal 4 Agustus 1972, Widyo Budi dapat menjual atau melelang tanah tersebut sebagai pelunasan hutang. Dengan kuasa yang demikian, setelah lewat jatuh tempo dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II tidak membayar hutangnya, Widyo Budi menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia kepada Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982;



41. Bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II mengajukan permohonan sertifikat pengganti, dengan dalih bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia hilang. Atas permohonan tersebut, Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I menerbitkan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia pada tanggal 19 September 2000. Padahal, fakta yang sebenarnya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tersebut tidak hilang melainkan telah dijadikan jaminan hutang oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan tidak dikembalikan karena Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak membayar hutangnya;
42. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih, terdapat dua sertifikat atas tanah seluas 21.540 m², yaitu SHGB Nomor 100/Setia Asih (karena Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia telah digabung dan menjadi bagian dari tanah SHGB Nomor 100/Setia Asih) dan Sertifikat pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;
- Jelas bahwa Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih diterbitkan dengan adanya kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II;
43. Bahwa Surat Ukur Nomor 436/2000 dalam Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih ternyata sama dengan Surat Ukur Nomor 4651/1972 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 30/Pahlawan Setia. Jelas terlihat bahwa gambar dalam kedua Surat Ukur tersebut hanya menjiplak (*copy-paste*);
- Bahwa pembuatan Surat Ukur Nomor 436/2000 dilakukan tanggal 9 September 2000 dan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, dimana pada kurun waktu tahun 2000 bentuk tanah sudah berbeda, tidak sama lagi seperti bentuk tanah di kurun waktu tahun



1972. Sudah banyak perubahan bentuk tanah dan bangunan-bangunan di atas tanah tersebut;

Jadi jelas terlihat bahwa tidak ada pengukuran yang dilakukan pada pembuatan Surat Ukur Nomor 436/2000, dan patut diduga pula terdapat pemalsuan yang dilakukan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II sebagaimana Laporan Polisi Nomor LP/384/K/V/2015/SPKT/Resta Bekasi tanggal 5 Mei 2015 di Kepolisian Resort Kota Bekasi;

44. Bahwa berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630.1-454-05-2002 (*vide* bukti TI-6) tanggal 23 Mei 2002, Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, pada saat itu Drs. M. Saleh Manaf, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih cacat hukum dan telah dimintakan pengembaliannya untuk diproses pembatalannya;

45. Bahwa dengan diketahuinya fakta yang sebenarnya, Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak memperbaiki kesalahannya melainkan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II melalui kuasa hukumnya, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat, mengajukan gugatan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut (*vide* bukti TI-2);

46. Bahwa atas itikad baik Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, pada tanggal 23 Desember 2005, berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 8 (*vide* bukti TI-13) yang dibuat antara Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, pada intinya dinyatakan bahwa:

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I-Terbanding I-Tergugat I adalah pemegang dan pemilik hak atas tanah yang dimaksud dalam SHGB Nomor 100/Setia Asih;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak pernah hilang,



melainkan telah dikuasakan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II kepada Widyo Budi, yang kemudian oleh Widyo Budi telah dijual kepada Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto;

- Bahwa setelah gugatan perkara Nomor 126/Pdt/G/2005/PN.JKT.UT Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II menyatakan tidak akan menuntut lagi dan/atau menggugat/mempersalahkan tanah tersebut baik melalui maupun di luar lembaga peradilan, dikarenakan Turut Termohon Peninjauan Kembali II semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah menyadari kekeliruannya;
- 47. Bahwa dengan dibuatnya Akta Perdamaian Nomor 8 (*vide* bukti TI-13) tersebut, Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II mengakui bahwa permohonan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih didasarkan pada fakta yang tidak benar, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tidak pernah hilang melainkan telah dijamin kepada Widyo Budi;
- 48. Bahwa kemudian diketahui ternyata Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah melakukan pengikatan jual beli atas tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia kepada kuasa hukumnya sendiri pada saat itu, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tanggal 25 November 2004, dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II juga memberikan kuasa untuk menjual kepada Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat atas tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, berdasarkan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 48 tanggal 25 November 2004;



- Bahwa meskipun mengetahui bahwa permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih didasarkan pada keterangan yang tidak benar atau palsu, selain mengajukan gugatan kepada PT Nadya Villa, Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II juga menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih tersebut kepada Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat yang saat itu merupakan kuasa hukumnya; dan Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding-Penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut padahal diketahuinya tanah tersebut sedang berada dalam sengketa;
49. Bahwa setelah menjual tanah tersebut pun Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II menandatangani Akta Perdamaian Nomor 8 (*vide* bukti TI-13) yang di dalamnya juga Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II tidak mengungkapkan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih tersebut telah dijual. Dengan dijualnya tanah tersebut, meskipun penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada fakta yang tidak benar dan cacat hukum, Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah tidak berhak untuk menandatangani Akta Perdamaian Nomor 8 tersebut. Ditambah lagi bahwa dari Akta Perdamaian Nomor 8 tersebut Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II juga memperoleh kompensasi atas itikad baik Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Dengan kata lain, terlihat bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan curang dan/atau penipuan yang merugikan Penggugat, bahkan sampai sekarang dimana permasalahan tanah tersebut tidak kunjung selesai;
50. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas sudah terang dan jelas bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah melakukan PMH yang merugikan Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I baik secara materiil maupun immateriil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 237/PDT.G/2012/PN.BKS tertanggal 06 Maret 2013, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 237/PDT/2013/PT. BDG tertanggal 24 Juli 2013, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 859 K/PDT/2014 tertanggal 29 Januari 2015;

51. Bahwa Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 06 Maret 2013 Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks. berbunyi sebagai berikut:

“Mengadili:

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.091.000,00 (satu juta sembilan puluh satu rupiah).”

52. Bahwa terhadap Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 06 Maret 2013 Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks. tersebut, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding-Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding pada Pengadilan Negeri Jawa Barat melalui Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bekasi dan telah teregister dengan nomor perkara Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg; Majelis Hakim Tinggi telah memeriksa dan memutuskan perkara Permohonan Banding tersebut dengan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 24 Juli 2013 Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

“Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 08 Maret 2013 Nomor: 237/Pdt/G/2012/PN.Bks. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat I, II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan demi hukum Penggugat/ R.E Baringbing, S.H., adalah satu-satunya pemilik yang sah sejak tanggal 25 Nopember 2004 atas bidang tanah seluas 21.540 m² (dua puluh

Halaman 49 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi dengan batas-batas sesuai yang dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000 tanggal 9 September 2000 yang dijahitkan menjadi satu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 25 Nopember 2004 yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH., Notaris di Jakarta;

- 3) Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor: 34/Pahlawan Setia atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972 yang telah diganti tanggal 19 September 2000 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih karena alasan hilang, dengan bentuk apapun kepada siapapun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau Kuasanya yang sah menurut hukum dengan bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia atau dengan Sertifikat Pengganti Nomor: 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih;
- 4) Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Perdamaian Nomor 8 tanggal 23 Desember 2005 antara Main bin Milih/ Turut Tergugat II di satu pihak dengan PT. Nadya Villa/ Tergugat I dan PT. ISPI Group/ Tergugat II pihak lainnya yang dibuat dihadap H. Irfan Ardiansyah, SH. LLM., Notaris di Bekasi atau tidak berkekuatan hukum diberlakukan terhadap obyek tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/ Setia Asih;
- 5) Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih tertanggal 28 Agustus 1997 dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tertanggal 21 Agustus 1997 atas nama PT. Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I dan semua perbuatan hukum dan perbuatan Administrasi turutannya mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih sebagai dasarnya;



- 6) Menyatakan sah menurut hukum penyerahan (levering) tanah kosong (keadaan seperti danau) seluas 7.540 m² dari Main bin Milih kepada Penggugat dari objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;
- 7) Menyatakan tidak sah menurut hukum penguasaan Tergugat II atas tanah seluas ± 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih dan perbuatan-perbuatan hukum turutannya;
- 8) Menyatakan Tergugat I/PT Nadya Villa dan Tergugat II/ PT ISPI Group serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 9) Menghukum Tergugat I, II untuk membayar harga tanah objek perkara seluas ± 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) kepada Penggugat sebesar Rp7.490.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah);
- 10) Menghukum Tergugat I, II untuk membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat sebesar Rp1.498.000.000,00 (satu miliar empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);
- 11) Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib terhadap putusan perkara ini;
- 12) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonsensi

Menolak gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi

Menghukum Tergugat I, II Kompensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

53. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 24 Juli 2013 Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg tersebut, Para Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan Permohonan Kasasi pada Mahkamah Agung RI melalui Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bekasi dan telah teregister dengan nomor perkara Nomor 859 K/Pdt/2014;

Majelis Hakim Agung telah memeriksa dan memutuskan perkara Permohonan Kasasi tersebut dengan adanya Putusan Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI tanggal 25 Januari 2015 Nomor Nomor 859 K/Pdt/2014, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

“Mengadili :

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. PT NADYA VILLA, 2. PT ISPI PRATAMA PERKASA LESTARI GROUP

54. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung telah memeriksa dan memutuskan perkara Permohonan Kasasi tersebut adalah sebagai berikut:

“Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri) sudah menerapkan hukum dengan tepat dan benar dengan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikan tanah objek sengketa sehingga dinyatakan Penggugat/Termohon Kasasi sebagai satu-satunya pemilik sah dari tanah tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., berdasarkan APJB Nomor 47, tanggal 25 November 2004, sehingga dengan demikian tidak sah dan batal demi hukum perbuatan pengalihan hak atas tanah tersebut. Akte Perdamaian tidak sah, SHGB Nomor 100/Setia Asih dan karenanya levering tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih, dari Main bin Milih kepada Penggugat adalah sah menurut hukum, sehingga perbuatan Tergugat-II/Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar tanah Rp7.490.000.000,00 dan ganti rugi yang diharapkan Rp1.498.000.000,00 dengan demikian cukup beralasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi”;

55. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan ini akan mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali dengan alasan bahwasanya telah ditemukan bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan;

C. Bukti Baru (*Novum*) Yang Bersifat Menentukan

56. Bahwa, yang menjadi alasan bagi Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali dan Memori Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 859 K/PDT/2014 tertanggal 29 Januari 2015 adalah karena telah ditemukannya suatu bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 67 huruf b *juncto* Pasal 69 huruf b UUMA berupa :

Halaman 52 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli Foto Istri almarhum Mislan bin Majih bersama keluarga pada saat menerima uang pembayaran atas tanah Nomor SPOP: 290 Persil 69 Kls: 32 dengan luas ukur 12.575 m² (*novum 1*);
- Asli Tulisan yang dipegang oleh Istri almarhum Mislan bin Majih (*novum 2*);

Novum 1 dan Novum 2 ditemukan oleh Ir. J. Remmy Kohar.

- Asli Surat Conversi Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih (*novum 3*);
- Asli Surat Pernyataan Riwayat Pemilikan Tanah tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih dan Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*novum 4*);
- Asli Surat Keterangan dan Pernyataan tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih dan Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*novum 5*);
- Asli Surat Keterangan Kepala Desa tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa dan dikuatkan oleh Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*novum 6*);

Novum 3 sampai dengan Novum 6 ditemukan oleh Syamsudin bin Majih alias Udin Kombo;

- Asli Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 302/Pdt.G/2015/PN.Bks tertanggal 27 April 2016 (*novum 7*);

Bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Para Pemohon Peninjauan Kembali juga akan mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Syamsudin bin Majih (*novum 8*) dan Saksi H. Nimi (*novum 9*), yang keterangannya akan disampaikan dalam sidang pengesahan *novum*;

57. Bahwa, telah kami uraikan pada Bagian A. Pendahuluan, Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah pemilik sah atas SHGB Nomor 100/Setia Asih seluas 34.644 m² yang didalamnya mencakup tanah seluas 21.540 m² yang dahulu merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia;

58. Bahwa berdasarkan :

- Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630.1-454-05-2002 (*vide* bukti TI-6) tanggal 23 Mei 2002 perihal Permasalahan

Halaman 53 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih (d/h Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) atas nama Main bin Milih; dan
- Surat Kepala Desa Setia Asih Nomor 07/598/5/2002 (*vide* bukti TI-5) tanggal 30 Maret 2002 perihal keterangan riwayat tanah atas nama Main bin Milih;

Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia dipecah dan dijual sebagian oleh Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto kepada Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476; dan sebagian lagi dijual Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto kepada Subyakto Masrur seluas 11.650 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982;

59. Bahwa bagian Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476, kemudian dijual kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/ semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I.

60. Bahwa bagian tanah Subyakto Masrur seluas 11.650 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982 kemudian dijual kembali kepada Mislan bin Majih berdasarkan C 1.409, Persil 69;

Kemudian pada tanggal 6 September 1994, ahli waris Mislan bin Majih menjual habis tanah tersebut, yaitu tanah dengan Nomor SPOP: 290 Persil 69 Kls: 32 dengan luas girik 12.456 m² (dua belas ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi), terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

Bahwa pada peralihan tanah tersebut, ahli waris Mislan bin Majih telah menerima uang pembayaran atas tanah dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebesar Rp119.462.500 (seratus sembilan belas juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) dari Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

61. Bahwa dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I-Terbanding I-Tergugat I memiliki keseluruhan tanah yang dimaksud oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia;

Bukti-Bukti Baru (*Novum*) Memiliki Sifat “Menentukan” Dan Merupakan Bukti Baru Yang Belum Pernah Diajukan Dalam Pemeriksaan Perkara *A quo*;

Halaman 54 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)



62. Bahwa, kemudian apakah Bukti-Bukti Baru (*Novum*) yang Para Pemohon Peninjauan Kembali memiliki sifat “menentukan”? Dalam hal ini Para Pemohon Peninjauan Kembali membahas satu-persatu bukti-bukti baru (*novum*) tersebut:

- Asli Foto Istri almarhum Mislan bin Majih bersama keluarga pada saat menerima uang pembayaran atas tanah Nomor SPOP: 290 Persil 69 Kls: 32 dengan luas ukur 12.575 m² (*novum* 1)

Bahwa Bukti Baru (*novum*) tersebut membuktikan dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwasanya Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I telah membeli sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia dari ahli waris Mislan bin Majih. Pada tanggal 6 September 1994, ahli waris Mislan bin Majih menjual habis tanah tersebut, yaitu tanah dengan Nomor SPOP: 290 Persil 69 Kls: 32 dengan luas girik 12.456 m² (dua belas ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi), terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

Sedangkan sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia yang lainnya, yang dimiliki oleh Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476, juga telah dibeli oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

- Asli Tulisan yang dipegang oleh Istri almarhum Mislan bin Majih (*novum* 2)

Bahwa bukti baru (*novum*) tersebut membuktikan dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwasanya pada tanggal 6 September 1994 telah terjadi transaksi jual beli sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia dari ahli waris Mislan bin Majih dilakukan secara tunai dan seketika dibuktikan dengan adanya penyerahan pembayaran harga tanah dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) tersebut sebesar Rp119.462.500 (seratus sembilan belas juta empat ratus enam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh dua ribu lima ratus rupiah) dari Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

- Asli Surat Konversi Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih (*novum* 3)

Bahwa bukti baru (*novum*) tersebut membuktikan dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwasanya sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) merupakan milik dari Mislan bin Majih. Pada tanggal 1 Juni 1992, Mislan bin Majih mengajukan Konversi Hak Tanah kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi u.b. Sie Pendaftaran Tanah;

Bahwa dalam bukti baru (*novum*) tersebut juga ada tandatangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan Setia Asih Bapak H. Syamsuri Hadi yang mengetahui dan membenarkan bahwa Mislan bin Majih benar-benar pemilik tanah seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang merupakan sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia;

- Asli Surat Pernyataan Riwayat Pemilikan Tanah tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih dan Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*Novum* 4);

Bahwa bukti baru (*novum*) tersebut membuktikan dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwasanya sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) merupakan milik dari Mislan bin Majih. Pada tanggal 1 Juni 1992, Mislan bin Majih membuat Surat Pernyataan Riwayat Pemilikan Tanah dengan menyebutkan bidang tanah yang dimilikinya tercatat pada girik nomor 290, persil nomor 69, kelas 32 seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi). Mislan bin Majih juga menjelaskan batas-batas tanah miliknya yaitu batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Nari, SH., batas sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik H. Murtamah Murtalih, batas sebelah Selatan

Halaman 56 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



berbatasan dengan saluran air, dan batas sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik H. Hitib SH;

Bahwa dalam bukti baru (*novum*) tersebut juga ada tandatangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan Setia Asih Bapak H. Syamsuri Hadi yang menguatkan dan membenarkan pernyataan tersebut;

- Asli Surat Keterangan dan Pernyataan tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih dan Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*Novum* 5);

Bahwa bukti baru (*novum*) tersebut membuktikan dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwasanya sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) merupakan milik dari Mislan bin Majih. Pada tanggal 1 Juni 1992, Mislan bin Majih membuat Surat Keterangan dan Pernyataan dengan menyebutkan bidang tanah yang dimilikinya tercatat pada girik nomor 290, persil nomor 69, kelas 32 seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi). Mislan bin Majih juga menyatakan tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa baik haknya maupun batas-batasnya; tidak dibebani dengan hak lain; tidak dipergunakan sebagai jaminan hutang serta tidak digadaikan;

Bahwa dalam bukti baru (*novum*) tersebut juga ada tandatangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan Setia Asih Bapak H. Syamsuri Hadi yang menguatkan dan membenarkan keterangan tersebut;

- Asli Surat Keterangan Kepala Desa tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa dan dikuatkan oleh Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*Novum* 6);

Bahwa bukti baru (*novum*) tersebut membuktikan dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwasanya sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) merupakan milik dari Mislan bin Majih. Pada tanggal 1 Juni 1992, Kepala Desa Setia Asih H. Syamsuri Hadi



membuat Surat Keterangan Kepala Desa yang isinya menerangkan dengan sebenarnya atas bidang tanah yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi), dengan batas-batas tanah yaitu batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Nari, SH., batas sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik H. Murtamah Murtalih, batas sebelah Selatan berbatasan dengan saluran air, dan batas sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik H. Hotib SH, adalah milik Mislan bin Majih Kohir/Persil Nomor 69, Girik Nomor 290, pekerjaan Wiraswasta, alamat Kp. Tanah Tinggi RT. 03/02, Desa Setia Asih;

- Asli Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 302/Pdt.G/2015/PN.Bks tertanggal 27 April 2016 (*Novum* 7);

Bahwa bukti baru (*novum*) tersebut membuktikan dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwasanya Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I-Terbanding I-Tergugat I adalah Pemilik sah Objek Sengketa seluas 21.540 m² (yang dahulu merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) berdasarkan SHGB Nomor 100/Setia Asih. Tanah seluas 21.540 m² (yang dahulu merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) merupakan bagian dari SHGB Nomor 100/Setia Asih yang luas keseluruhannya adalah seluas 34.644 m²;

Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat, Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I diperintahkan untuk melanjutkan proses penghapusan dan atau pencoretan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi setelah putusan perkara Nomor 302/Pdt.G/2015/PN.Bks. berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikut Para Pemohon Peninjauan Kembali kutip pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 302/Pdt.G/2015/PN.Bks tertanggal 27 April 2016 (*Novum* 7);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan pihak Tergugat tersebut diatas, akan dipertimbangkan alas hak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah perkara tersebut sehingga timbul 2 (dua) Sertifikat Hak atas tanah perkara;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut diatas terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat yang didukung oleh keterangan para saksi Penggugat, bahwa semula tanah perkara adalah milik dari Tergugat I Main bin Milih yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik no. 34/Pahlawab Setia atas nama Malih bin Milih. Kemudian sebagaimana yang diuraikan dalam Akta Pinjaman Uang Dengan Kuasa Nomor 7 tanggal 4 Mei 1972, yang menerangkan bahwa Malih bin Milih memberikan kuasa kepada Robert Purba untuk mencari pinjaman uang dengan jaminan tanah. Selanjutnya Widyo Budi/Turut Tergugat I melalui Kuasanya George Karundeng telah memberikan pinjaman uang tersebut kepada Main bin Milih sebesar Rp1.815.000,00 (satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah) dengan syarat pinjaman selama 3 (tiga) Bulan yaitu sejak tanggal penandatanganan Akta tersebut tanggal 4 Mei 1972 sampai dengan tanggal 4 Agustus 1972 dengan memberikan 2 (dua) jaminan Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 38/Pahlawan Setia dengan luas tanah 18.000 m² atas nama Main bin Milih dan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia dengan luas tanah 21.540 m² (objek Perkara), dengan ketentuan jika uang pinjaman tidak dikembalikan pada waktu yang ditentukan tersebut, maka dapat dijual kepada yang diberi kuasa atau kepada orang lain. (bukti P-3a, bukti P-3b dan bukti P-3c);

Menimbang, bahwa kemudian tanah tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 34, karena pinjaman tidak dapat dikembalikan telah dijual oleh Widyo Budi kepada Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto/Turut Tergugat II dan sebagian tanah tersebut seluas 11.650 m² dijual oleh Winaryo Sutianto kepada R.

Halaman 59 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)



Subyakti Masrur/Turut Tergugat IV dan dijual lagi kepada Mislan bin Majih/Turut Tergugat V, dengan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21-09-1982. Sisa tanah seluas 10.400 m² dijual oleh Winaryo Sutianto kepada H. Aselih Riman/Turut Tergugat III. Kemudian Mislan bin Majih dan H. Aselih Riman menjual tanah tersebut kepada Penggugat PT Nadya Villa pada tahun 1994. (bukti P-4a, bukti P-4b, bukti P-5a, bukti P-5b, bukti P-13a dan bukti P-13b);

Menimbang, bahwa setelah PT Nadya Villa membeli tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia seluas 21.540 m² tersebut dan tanah lainnya sekitar tanah perkara, sehingga disatukan dalam satu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Desa Setia Asih Tahun 1997 dengan luas seluruhnya menjadi 34.644 m². (bukti P-1a dan bukti P-1b);

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan dari saksi yang diajukan oleh Kuasa Penggugat yang bernama Syamsudin bin Majih dan M. Nimih yang menyatakan bahwa tanah perkara yang terakhir dikuasai oleh Mislan bin Majih dan H. Aselih Riman telah dibeli oleh PT Nadya Villa pada tahun 1994, sehingga saksi Syamsudin bin Majih tidak mengerjakan tanah itu lagi sejak tahun 1996, karena PT Nadya Villa telah menimbun dan meratakan tanah serta mendirikan perumahan di tanah tersebut dan Tergugat I. Main bin Mlih tidak ada mengajukan keberatan ketika tanah perkara dikerjakan oleh PT Nadya Villa untuk mendirikan Perumahan, serta telah ditempati oleh orang-orang yang telah membeli dari PT Nadya Villa;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Alas Hak atau dasar perolehan dari tergugat II atas tanah perkara;

Menimbang, bahwa pada tahun 2000 dengan alasan Sertifikat Hak milik Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Main bin Milih terhadap tanah perkara dinyatakan hilang, Tergugat I telah mengajukan permohonan Sertifikat Pengganti ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih tahun 2000 atas nama Main bin Milih. (bukti T.II-7a, bukti T.II-7b, bukti T.II-8 dan bukti T.II-3);



Menimbang, bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kemudian Tergugat I Main bin Milih telah membuat Akta pengikatan Untuk jual Beli Nomor 47 tanggal 25 Nopember 2004 antara Main bin Milih/Tergugat I dengan R.E. Baringbing/Tegugat II, terhadap sebidang tanah seluas 21.540 m² sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih sebagai Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia yang dinyatakan hilang (bukti T.II-1). Juga Tergugat I Main bin Milih memberikan Akta Kuasa Menjual Nomor 48 tertanggal 25 Nopember 2004 kepada R.E. Baringbing/Tergugat II yaitu untuk menjual tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih seluas 21.540 m² (bukti T.II-2);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas dari bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat II tersebut diatas, maka terhadap objek perkara seluas 21.540 m² tersebut telah terbit 2 (dua) sertifikat Hak yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih tahun 1997 atas nama Penggugat PT Nadya Villa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih tahun 2000 atas nama Tergugat I Main bin Milih;

Menimbang, bahwa dengan adanya 2 (dua) Sertifikat Hak terhadap sebidang tanah yang merupakan objek perkara *a quo*, maka sudah jelas ada yang tidak benar dalam proses penerbitan salah satu dari kedua Sertifikat Hak tersebut yaitu antara penerbitan SHGB Nomor 100/Setia asih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Tergugat II, bahwa Tergugat I Main bin Miih mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik pengganti ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dengan alasan sertifikat Nomor 34/Pahlawan Setia telah hilang, sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih (bukti T.II-7a, bukti T.II-7b, bukti T.II-8 dan bukti T.II-3). Pada hal Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tersebut bukan hilang, tetapi telah dijual oleh Tergugat I Main bin Milih kepada Widyo Budi karena tidak dapat membayar hutangnya. Selanjutnya Widyo Budi menjual kepada Jenderal Polisi Winaryo Sutianto, kemudian dijual sebagian



kepada R. Subyakto Masrur dan dijual lagi kepada Mislan bin Majih, sebagian lagi dijual oleh Winaryo Sutianto kepada Aselih Riman. Kemudian Mislan bin Majih dan Aselih Riman menjual kepada Penggugat PT Nadya Villa. (bukti P-3a, bukti P-3b, bukti P-3c, bukti P-4a, bukti P-4b, bukti P-5a, bukti P-5b, bukti 13a dan bukti P-13b);

Menimbang, bahwa Penggugat telah membuat laporan Polisi, karena Tergugat I Main bin Milih telah memberikan keterangan palsu dengan mengatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Setia Asih hilang, padahal telah dijual kepada Widyo Budi dan laporan tersebut masih dalam proses penyidikan (bukti P-11 dan bukti P-14);

Menimbang, bahwa setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Tergugat III menelusuri Penerbitan kedua Sertifikat tersebut yaitu SHGB Nomor 100/Setia Asih dan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih, maka telah ditentukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Tergugat III bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih yang tidak benar dan telah dinyatakan cacat hukum dan diproses pembatalannya dan diadakan pemblokiran (bukti T.III-2, bukti T.III-3 dan bukti T.III-4);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas oleh karena penerbitan sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih telah terbukti didasarkan pada alasan yang tidak benar dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Tergugat III telah menyatakan cacat hukum serta sedang diproses pembatalannya dan telah diblokir, maka Sertifikat Hak milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa karena telah dinyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih atas tanah perkara cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga SHGB Nomor 100/Setia Asih yang merupakan Sertifikat yang sah terhadap tanah perkara, maka Penggugat PT Nadya Villa adalah pemilik sah atas objek tanah sengketa seluas 21.540 m² (dahulu merupaka Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) berdasarkan SHGB Nomor 100/Setia Asih dan perbuatan Tergugat I/Main bin Milih dan Tergugat II/R.E. Baringbing yang menyatakan tanah perkara



sebagai haknya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat Point 2 dan Point 3 dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena tanah perkara seluas 21.540 m² (dahulu merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) telah dinyatakan sebagai milik dari Penggugat PT Nadya Villa, dan telah digabung menjadi satu dengan tanah disekitarnya yang telah dibeli oleh Penggugat, dan disatukan kedalam SHGB Nomor 100/Setia Asih, sehingga luas keseluruhan menjadi 34.644 m², maka tanah perkara seluas 21.540 m² dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, merupakan bagian dari SHGB Nomor 100/Setia Asih yang luas keseluruhan adalah 34.644 m². Sehingga petitum gugatan Penggugat point 4 dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan pada point 5 dan point 6 yaitu mengenai tuntutan ganti kerugian Materil dan kerugian Immateril, karena terhadap hal ini tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dipersidangan melalui alat buktinya, maka kedua petitum ini dinyatakan tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, bahwa karena Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Tergugat III/Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi diperintahkan untuk melanjutkan proses penghapusan atau pencoretan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi setelah perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian petitum gugatan pada point 7 dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan point 8 yang menyatakan agar terhadap tanah perkara diletakkan Sita jaminan, oleh karena selama proses pemeriksaan perkara *a quo* permohonan peletakkan Sita jaminan tersebut tidak dilanjutkan oleh pihak Penggugat, sehingga Sita Jaminan tidak diletakkan oleh Pengadilan terhadap objek perkara, maka petitum ini tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan pada point 9 yang memohonkan agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III



supaya dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) jika lalai melaksanakan isi putusan ini, terhadap hal ini oleh beberapa Putusan Mahkamah Agung RI yang menyatakan terhadap pembayaran sejumlah uang dan perkara yang dapat dilaksanakan Eksekusi, tidak dapat dikenakan uang paksa (*dwangsom*). Maka petitum gugatan point 9 ini dinyatakan tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik tanah perkara seluas 21.540 m² dan merupakan bagian dari SHGB Nomor 100/Setia Asih, maka Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini. Dengan demikian gugatan point 10 dikabulkan;

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka bukti-bukti baru (*novum*) yang Para Pemohon Peninjauan Kembali miliki jelas merupakan bukti-bukti baru (*novum*) yang memiliki sifat “menentukan” di dalam proses Peninjauan Kembali, sehingga bukti-bukti baru (*novum*) tersebut telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan Pasal 67 huruf b UU MA;

Disamping itu, bukti-bukti baru (*novum*) yang Para Pemohon Peninjauan Kembali miliki merupakan bukti baru yang belum pernah diajukan dalam pemeriksaan perkara *a quo*, baik pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bekasi, tingkat banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat, maupun tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI;

63. Bahwa, untuk memperkuat keabsahan pengajuan bukti-bukti baru (*novum*) yang Para Pemohon Peninjauan Kembali miliki di atas, berikut Para Pemohon Peninjauan Kembali sampaikan salah satu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI perkara Nomor 422 K/Sip/1959 tertanggal 28 November 1959, yang menyatakan sebagai berikut :

“Hal yang merupakan suatu *novum* ialah yang belum pernah diajukan dalam pemeriksaan tingkat pertama dan pemeriksaan tingkat banding”;

- D. *Judex Juris* Mahkamah Agung RI Keliru dan Salah Dalam Membuat Pertimbangan Hukum Pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 859 K/PDT/2014 tertanggal 29 Januari 2015;

64. Bahwa *Judex Juris*/Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 25 Januari 2015 Nomor Nomor 859 K/Pdt/2014, memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:



“Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri) sudah menerapkan hukum dengan tepat dan benar dengan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikan tanah objek sengketa sehingga dinyatakan Penggugat/Termohon Kasasi sebagai satu-satunya pemilik sah dari tanah tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih berdasarkan APJB Nomor 47, tanggal 25 November 2004, sehingga dengan demikian tidak sah dan batal demi hukum perbuatan pengalihan hak atas tanah tersebut. Akte Perdamaian tidak sah, SHGB Nomor 100/Setia Asih dan karenanya levering tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih, dari Main bin Milih kepada Penggugat adalah sah menurut hukum, sehingga perbuatan Tergugat I-II/Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar tanah Rp7.490.000.000,00 dan ganti rugi yang diharapkan Rp1.498.000.000,00 dengan demikian cukup beralasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi”;

65. Bahwa setidaknya ada 4 (empat) point pertimbangan hukum *Judex Juris*/Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 25 Januari 2015 Nomor Nomor 859 K/Pdt/2014 yang keliru dan salah, yaitu:

- Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikan tanah objek sengketa sehingga dinyatakan Penggugat/Termohon Kasasi sebagai satu-satunya pemilik sah dari tanah tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih berdasarkan APJB Nomor 47, tanggal 25 November 2004;
- Akte Perdamaian tidak sah
- *Levering* tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih, dari Main bin Milih kepada Penggugat adalah sah menurut hukum;
- Perbuatan Tergugat I-II/Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar tanah Rp7.490.000.000,00 dan ganti rugi yang diharapkan Rp1.498.000.000,00;

66. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali akan mengulas 4 (empat) point pertimbangan hukum *Judex Juris*/Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 25 Januari 2015 Nomor 859 K/Pdt/2014 yang keliru dan salah;

Halaman 65 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan Hukum:

Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikan tanah objek sengketa sehingga dinyatakan Penggugat/Termohon Kasasi sebagai satu-satunya pemilik sah dari tanah tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih, berdasarkan APJB Nomor 47, tanggal 25 November 2004;

67. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan tegas menolak pertimbangan hukum tersebut, pertimbangan hukum tersebut adalah keliru dan salah;

68. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tidak dengan serta merta memindahkan hak atas tanah. Akta Pengikatan Jual Beli hanya merupakan perjanjian bahwa kedua belah pihak akan melakukan jual beli hak atas tanah. Jual beli tanah baru terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

69. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas, maka secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat dijadikan sebagai bukti bahwa kepemilikan hak tanah telah beralih sebelum akta tersebut ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli;

70. Bahwa, timbul pertanyaan: apakah ada akta pengikatan jual beli tersebut? Apabila ada, apakah telah dilakukan pembayaran dari pembeli kepada penjual? Dan apakah akta pengikatan jual beli tersebut sudah ditingkatkan menjadi akta jual beli? Setelah dikaitkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan terbukti fakta-fakta sebagai berikut:

- Berdasarkan Surat Pernyataan dari Main bin Milih tanggal 15 Agustus 2006, (*vide* bukti TI-10) yang ditandatangani oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan disaksikan oleh istrinya, Sopiah binti Kilang diatas kertas bermaterai cukup,

Halaman 66 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



menyatakan bahwasanya Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II menyangkal keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 25 November 2004 dan Main bin Milih mengakui tidak pernah menerima uang sebesar Rp980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);

71. Bahwa, persesuaian antara ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan bukti TI-10, membuktikan tidak pernah terjadi jual beli antara Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II;
72. Bahwa kemudian terbukti pula berdasarkan Asli Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 302/Pdt.G/2015/PN.Bks. tertanggal 27 April 2016 (*novum* 7) Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, salah satunya dikarenakan pada tanggal 25 November 2004, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II atas tanah Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih, dan pada tanggal 25 November 2004 berdasarkan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 48, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat memperoleh kuasa untuk menjual dari Turut Termohon Peninjauan Kembali II semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II atas tanah Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih, padahal diketahuinya bahwa atas tanah tersebut terdapat permasalahan/sengketa kepemilikan tanah;
73. Bahwa perlu Para Pemohon Peninjauan Kembali sampaikan pula bahwa dalam agenda sidang Pemeriksaan Setempat Perkara Nomor 302/Pdt.G/2015/PN.Bks Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat (dalam perkara tersebut sebagai Tergugat II) sama sekali tidak dapat menunjukkan letak dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya! Sangat jelas terlihat ketidaktahuan Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengenai tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah jelas dan tegas tidak pernah ada jual beli diantara Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding/Penggugat dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 25 November 2004 tidak memiliki kekuatan hukum karena telah dibantah dengan tegas oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II/Turut Tergugat II sehingga Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak memiliki legal standing;

Pertimbangan Hukum:

Akte Perdamaian tidak sah

74. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan tegas menolak pertimbangan hukum tersebut, pertimbangan hukum tersebut adalah keliru dan salah;
75. Bahwa Akta Perdamaian Nomor 8 Tanggal 23 Desember 2005 (*vide* bukti TI-13) adalah bukti nyata pengakuan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) mengenai kesalahan pemahaman mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia yang sebenarnya sudah dijual habis, namun dimohonkan penerbitan sertifikat penggantinya dengan alasan hilang yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih mengandung cacat hukum;
76. Bahwa Akta Perdamaian Nomor 8 Tanggal 23 Desember 2005 (*vide* bukti TI-13) adalah perjanjian yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata dan menurut Pendapat Ahli Hukum – M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan dan Eksekusi Bidang Perdata, Gramedia, Jakarta, 1995, *hal.* 279., menyatakan dalam Pasal 1858 ayat (1) KUHPerdata, perdamaian antara para pihak sama kekuatannya dengan putusan hakim yang penghabisan. Hal ini pun ditegaskan kembali dalam Pasal 130 ayat (2) HIR, bahwa putusan akta perdamaian memiliki kekuatan yang sama seperti putusan yang berkekuatan hukum tetap;
77. Bahwa inti dari Akta Perdamaian tersebut adalah:

Halaman 68 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I-Terbanding I-Tergugat I adalah pemegang dan pemilik hak atas tanah yang dimaksud dalam SHGB Nomor 100/Setia Asih;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II tidak pernah hilang, melainkan telah dikuasakan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II kepada Widyo Budi, yang kemudian oleh Widyo Budi telah dijual kepada Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto;
- Bahwa setelah gugatan perkara Nomor 126/Pdt/G/2005/PN.JKT.UT. Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II menyatakan tidak akan menuntut lagi dan/atau menggugat/mempersalahkan tanah tersebut baik melalui maupun di luar lembaga peradilan, dikarenakan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah menyadari kekeliruannya;

78. Bahwa dengan dibuatnya Akta Perdamaian Nomor 8 tersebut (*vide* bukti TI-13), Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II mengakui bahwa permohonan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih didasarkan pada fakta yang tidak benar, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tidak pernah hilang melainkan dijamin kepada Widyo Budi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah jelas dan tegas Akta Perdamaian Nomor 8 tersebut adalah sah, dan membuktikan bahwasanya Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II mengakui kesalahannya dengan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia hilang. Kesalahan yang dilakukan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II itu kemudian dipergunakan oleh Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih, yang mana atas Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan

Halaman 69 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Asli Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 302/Pdt.G/2015/PN.Bks tertanggal 27 April 2016 (*novum* 7);

Pertimbangan Hukum:

Levering tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih, dari Main bin Milih kepada Penggugat adalah sah menurut hukum.

79. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan tegas menolak pertimbangan hukum tersebut, pertimbangan hukum tersebut adalah keliru dan salah;

80. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih merupakan sertifikat pengganti dari Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, yang diproses oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dengan alasan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia hilang. Kemudian Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I-Turut Terbanding I/Turut Tergugat I menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 120/Setia Asih;

81. Bahwa pada faktanya Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tidaklah hilang;

82. Bahwa pada awalnya Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia adalah milik dan atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II. Dikarenakan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak dapat melunasi hutangnya pada Widyo Budi, maka dengan telah dimilikinya kuasa menjual oleh Widyo Budi, Widyo Budi menjual Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia kepada Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto;

83. Bahwa berdasarkan :

- Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630.1-454-05-2002 (*vide* bukti T1-6) tanggal 23 Mei 2002 perihal Permasalahan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 120/Setia Asih (d/h Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia) atas nama Main bin Milih; dan

Halaman 70 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Kepala Desa Setia Asih Nomor 07/598/5/2002 (*vide* Bukti TI-5) tanggal 30 Maret 2002 perihal keterangan riwayat tanah atas nama Main bin Milih;

Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia dipecah dan dijual sebagian oleh Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto kepada Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476; dan sebagian lagi dijual Purnawirawan Jenderal Polisi Drs. Winaryo Sutianto kepada Subyakto Masrur seluas 11.650 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982;

84. Bahwa bagian Aselih bin Riman seluas 10.400 m² berdasarkan C 306/1476, kemudian dijual kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

85. Bahwa bagian tanah Subyakto Masrur seluas 11.650 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/WT/IX/82 tanggal 21 September 1982 kemudian dijual kembali kepada Mislan bin Majih berdasarkan C 1.409, Persil 69. Hal ini terbukti dengan Bukti-Bukti Baru (*novum*), yaitu:

- Asli Surat Conversi Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih (*novum* 3);
- Asli Surat Pernyataan Riwayat Pemilikan Tanah tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih dan Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*novum* 4);
- Asli Surat Keterangan dan Pernyataan tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa Setia Asih dan Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*novum* 5);
- Asli Surat Keterangan Kepala Desa tertanggal 1 Juni 1992, yang ditandatangani oleh H. Syamsuri Hadi selaku Kepala Desa dan dikuatkan oleh Drs. Bambang Sulaksana selaku Camat Kecamatan Tarumajaya (*novum* 6);

Terbukti bahwasanya Mislan bin Majih adalah pemilik dari sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, seluas 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi);

86. Bahwa kemudian pada tanggal 6 September 1994, ahli waris Mislan bin Majih menjual habis tanah tersebut, yaitu tanah dengan Nomor SPOP: 290 Persil 69 Kls: 32 dengan luas girik 12.456 m² (dua belas ribu empat

Halaman 71 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



ratus lima puluh enam meter persegi), terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

Bahwa pada peralihan tanah tersebut, ahli waris Mislan bin Majih telah menerima uang pembayaran atas tanah dengan luas ukur 12.575 m² (dua belas ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebesar Rp119.462.500 (seratus sembilan belas juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) dari Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

Hal ini terbukti dengan Bukti-Bukti Baru (*novum*), yaitu:

- Asli Foto Istri almarhum Mislan bin Majih bersama keluarga pada saat menerima uang pembayaran atas tanah Nomor SPOP: 290 Persil 69 Kls: 32 dengan luas ukur 12.575 m² (*novum* 1);
- Asli Tulisan yang dipegang oleh Istri almarhum Mislan bin Majih (*novum* 2);

87. Bahwa dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I memiliki keseluruhan tanah yang dimaksud oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia; Bahwa dengan demikian pula terbukti Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia tidak hilang!

88. Bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali I semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebagai badan pemerintah yang menerbitkan sertifikat pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih sudah menyadari kesalahannya, dengan memblokir sertifikat tersebut, namun demikian belum juga melanjutkannya ketahapan penghapusan dan/atau pencoretan dari buku tanah. Hal inilah yang masih digunakan oleh Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat untuk mengaku-aku memiliki tanah bekas/ex Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah jelas dan tegas bahwasanya levering tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih, dari Main bin Milih kepada Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, karena terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih didasari atas adanya



kebohongan pada saat memproses sertifikat pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih yang dilakukan Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II-Turut Terbanding II-Turut Tergugat II dan Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat pada Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I;

Baik Turut Termohon Peninjauan Kembali II/semula Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding-Penggugat maupun Turut Termohon Peninjauan Kembali I/semula Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Asli Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 302/Pdt.G/2015/PN.Bks tertanggal 27 April 2016 (*novum* 7);

Pertimbangan Hukum:

Perbuatan Tergugat I-II/Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar tanah Rp7.490.000.000,00 dan ganti rugi yang diharapkan Rp1.498.000.000,00;

89. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan tegas menolak pertimbangan hukum tersebut, pertimbangan hukum tersebut adalah keliru dan salah;

90. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih. Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah terbukti tidak memiliki hak apapun karena sertifikat pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Pahlawan Setia adalah cacat hukum;

91. Bahwa perhitungan Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengenai harga tanah dan ganti rugi yang diharapkan adalah tidak berdasar. Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut permintaan bagian atas harga jual yang ditetapkan maupun keuntungan yang diperoleh Para Pemohon Peninjauan Kembali.

92. Bahwa, dalam Hukum Acara Perdata dikenal asas hukum pembuktian: "siapa yang mendalilkan dia yang membuktikan". Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak membuktikan dalilnya dengan bukti-bukti perincian kerugian yang sah secara hukum.



Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai tuntutan ganti rugi adalah sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang menyatakan bahwa : “bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 31 September 1983, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa: “...oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh Judex Facti, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 550/K/Sip/1970 tanggal 8 Mei 1980, dimana dalam pertimbangan hukumnya MA menyatakan bahwa : “... petitum ke 4 sampai dengan 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1954 K/Pdt/1987, dimana dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa: “... kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang pada pokoknya berbunyi: “Penuntutan ganti kerugian yang tidak disertai dengan perincian mengenai ganti rugi yang dituntut tidak dapat diterima”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut: “Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, karena kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum”;

E. Fakta Tambahan

93. Bahwa, dalam gugatan awal, tertanggal 10 Juli 2012 halaman 4, Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat dalam gugatannya tegas menyatakan hal sebagai berikut: Bahwa setelah Penggugat/Pemohon Kasasi/RE Baringbing, SH., mendapat Salinan Putusan Kasasi Nomor 1386 K/Pdt/2008 tanggal 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2009 tersebut, Penggugat/Pemohon Kasasi/RE Baringbing, SH., meminta penjelasan dari Majelis Hakim Agung RI yang memeriksa perkara tersebut, Penggugat diterima salah seorang Hakim Agung yaitu Bapak Dr. H. Abdurrahman, SH., MH.

Beliau memberi penjelasan sebagai berikut:

- a. Putusan tersebut menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dengan pertimbangan:
 - membenarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi (Tingkat Banding) yang membatalkan Putusan Pengadilan negeri Bekasi;
 - Mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jawa Barat menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung di Tingkat Kasasi;
- b. Putusan tersebut tidak semata-mata dilihat dari segi hukum, akan tetapi dilihat juga dari keadilan dan manfaat putusan tersebut serta dapat atau tidaknya dilaksanakan;

Selanjutnya beliau memberi pendapat:

Apabila akan mengajukan gugatan kembali, sebaiknya tidak menuntut pengembalian tanah, sebab sudah sangat sulit mengosongkan tanah yang di atasnya terdapat puluhan rumah dan dibeli Para pemilik/penghuni dari Tergugat, lebih tepat menuntut pembayaran ganti rugi”;

Hal tersebut di atas juga tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 25 Januari 2015 Nomor Nomor 859 K/Pdt/2014 pada halaman 4;

94. Bahwa Ketua Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 25 Januari 2015 Nomor Nomor 859 K/Pdt/2014 yang dimohonkan Peninjauan Kembali ini adalah Hakim Agung yang pernah ditemui oleh Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat, yaitu Bapak Dr. H. Abdurrahman, SH., MH;
95. Bahwa terlepas ada atau tidak adanya komitmen/kepentingan antara Termohon Peninjauan Kembali/semula Termohon Kasasi-Pembanding-Penggugat dengan Bapak Dr. H. Abdurrahman, SH., MH., namun secara etika seorang Hakim Agung MARI tidak boleh bertemu dengan pihak berperkara, atau apabila Hakim Agung MARI mendapatkan berkas perkara yang ternyata salah satu pihaknya adalah pihak yang pernah bertemu dan pernah meminta saran hukum, maka seharusnya Hakim Agung tersebut menolak menangani perkara tersebut;

Halaman 75 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

96. Bahwa Peraturan Bersama Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Komisi Yudisial Republik Indonesia Nomor 02/PB/MA/IX/2012 – Nomor 02/PB/P.KY/09/2012 tentang Panduan Penegakan Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim, mengatur:

– Pasal 5 ayat (3) huruf e :

“Hakim tidak boleh berkomunikasi dengan pihak yang berperkara di luar persidangan kecuali dilakukan di dalam lingkungan gedung pengadilan demi kepentingan kelancaran persidangan yang dilakukan secara terbuka, diketahui pihak-pihak yang berperkara, tidak melanggar prinsip persamaan perlakuan dan ketidakberpihakan”;

– Pasal 7 ayat (3) huruf f :

“Hakim tidak boleh memberi keterangan atau pendapat mengenai substansi suatu perkara di luar proses persidangan pengadilan, baik terhadap perkara yang diperiksa atau diputusnya maupun perkara lain”;

– Pasal 18 ayat (2) :

“Pelanggaran sedang meliputi pelanggaran atas Pasal 5 ayat (3) huruf a dan e; Pasal 6 ayat (2) huruf d dan e; Pasal 6 ayat (3) huruf a dan b; Pasal 7 ayat (3) huruf b, e, f dan j; Pasal 9 ayat (4) huruf b dan g; Pasal 9 ayat (5) huruf a, d dan j; Pasal 11 ayat (3) huruf b; Pasal 11 ayat (4) huruf c”;

97. Bahwa berdasarkan Peraturan Bersama Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Komisi Yudisial Republik Indonesia Nomor: 02/PB/MA/IX/2012 Nomor 02/PB/P.KY/09/2012, Para Pemohon Peninjauan Kembali menduga tindakan Bapak Dr. H. Abdurrahman, SH., MH., yang bertemu dan memberikan pendapat mengenai perkara *a quo* masuk dalam kategori Pelanggaran Sedang, dan oleh karenanya Para Pemohon Peninjauan Kembali akan segera menggunakan hak hukumnya untuk mengajukan Laporan pelanggaran Kode Etik dan Perilaku Hakim baik kepada Komisi Yudisial Republik Indonesia maupun kepada Badan Pengawas Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Tambahan Memori Peninjauan Kembali

Bagian I

Pendahuluan

Halaman 76 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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

1. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali telah menyatakan Permohonan Peninjauan Kembali berdasarkan Surat Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor: 237/Pdt.G/2012/PN.BKS jo. Nomor 237/Pdt/2013/PT. Bdg jo. Nomor 859 K/PDT/2014 jo. Nomor: 19/Akta.PK/Pdt/2016/PN.BKS tanggal 5 September 2016 (Lampiran 1).
2. Bahwa terkait permohonan tersebut telah dilaksanakan persidangan guna penyempahan *novum* dan Penandatanganan Berita Acara Sumpah oleh para tersumpah (yang menemukan *novum*);
Bahwa Termohon Peninjauan Kembali/R.E. Baringbing, S.H. juga telah menyerahkan Kontra Memori Peninjauan Kembali yang Para Pemohon Peninjauan Kembali terima pada tanggal 13 Januari 2017;
3. Bahwa kemudian Para Pemohon Peninjauan Kembali telah menerima Tembusan Surat Nomor W11.U5/519/HT.04.10/1/2017.PK tertanggal 25 Januari 2017 perihal Pengiriman Berkas Perkara Peninjauan Kembali yang dikirimkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi kepada Mahkamah Agung RI (Lampiran 2);
4. Bahwa oleh karena terdapat hal penting lainnya yang juga merupakan salah satu alasan hukum untuk diajukannya Permohonan Peninjauan Kembali (dan belum Para Pemohon Peninjauan Kembali sampaikan baik dalam Memori Peninjauan Kembali tertanggal 05 September 2016 maupun dalam Tambahan Memori Peninjauan Kembali tertanggal 14 September 2016), dengan ini Para Pemohon Peninjauan Kembali kembali mengajukan Tambahan Memori Peninjauan Kembali yang ke-2 dengan alasan-alasan sebagaimana kami uraikan selanjutnya di bawah ini. Adapun Tambahan Ke-2 Memori Peninjauan Kembali ini terkait erat dan harus dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Memori dan Tambahan Memori Peninjauan Kembali yang telah Para Pemohon Peninjauan Kembali sampaikan sebelumnya;
5. Bahwa diatur dalam Pasal 67 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 (UU 14/1985) tentang Mahkamah Agung sebagaimana terakhir kali diubah dalam Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009:
"Permohonan Peninjauan Kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkara diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;

Halaman 77 dari 83 hal. Put. Nomor 147 PK/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)



- b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
 - c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut;
 - d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
 - e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
 - f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata";
6. Bahwa sebagai bentuk penegasan, Permohonan Peninjauan Kembali yang terurai dalam Memori Kasasi, Tambahan Memori Kasasi dan Tambahan Ke-2 Memori Kasasi ini diajukan dengan alasan: (i) telah ditemukannya surat-surat bukti yang bersifat menentukan (*novum*), dan (ii) terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata; sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Undang Undang 14/1985. Oleh karenanya Permohonan Peninjauan Kembali ini sudah sepatutnya untuk diterima dan dikabulkan oleh Mahkamah Agung RI *cq.* Majelis Hakim Agung;

Bagian II

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung Dan Majelis Hakim Agung Telah Salah/Keliru Dalam Menerapkan Hukum;

7. Bahwa Majelis Hakim Tinggi Bandung memutus perkara *a quo* dengan membatalkan Putusan Sela Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks dan Mengadili Sendiri, dengan pertimbangan:

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pemeriksaan perkara ini telah memeriksa pokok perkara dengan menerima bukti-bukti dari kedua belah pihak berperkara berupa bukti P-I s.d P-14, T-I s.d T-14 serta kedua belah pihak berperkara tidak mengajukan saksi, sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat untuk terdapatnya peradilan cepat, sederhana, dan murah akan memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut:"

8. Bahwa dengan pertimbangan yang demikian, telah terang dan jelas bahwa Majelis Hakim Tinggi telah keliru dalam memahami makna Asas Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan. Dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (4) dan



Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman:

Pasal 2 ayat (A):

"Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan." Pasal 4 ayat (2):

"Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan."

Bahwa diterangkan dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (4):

"Yang dimaksud dengan "sederhana" adalah pemeriksaan dan penyelesaian perkara dilakukan dengan cara efisien dan efektif;

Yang dimaksud dengan "biaya ringan" adalah biaya perkara yang dapat dijangkau oleh masyarakat;

Namun demikian, asas sederhana, cepat, dan biaya ringan dalam pemeriksaan dan penyelesaian perkara di pengadilan tidak mengesampingkan ketelitian dan kecermatan dalam mencari kebenaran dan keadilan."

Frase "cepat" tidak dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, tetapi banyak ahli menyatakan bahwa frase "cepat" tidak diartikan dalam segi waktu, namun diartikan lebih luas daripada sekedar itu. Frase "cepat" dimaknai bahwa proses berjalannya peradilan tidak boleh berlarut-larut.

9. Bahwa diatur pula dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, khususnya mengenai proses peradilan ulangan (Banding) terhadap putusan pengadilan tingkat pertama yang memutus kompetensi absolut peradilan:

"Jika Hakim Pengadilan Negeri memutuskan, bahwa ia tidak berhak memeriksa perkaranya, dan Pengadilan Tinggi berpendapat lain, Pengadilan Tinggi dapat menyuruh Pengadilan Negeri memutuskan perkaranya atau memutusnya sendiri perkaranya."

10. Bahwa sebagaimana kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 346 K/Sip/1982 tanggal 26 April 1983:

"Seharusnya Pengadilan Tinggi setelah mempertimbangkan bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa perkara ini, memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengadili dan memutuskan sekali lagi perkaranya."

11. Bahwa dalam bukunya, "Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding" (Cetakan Pertama,



Jakarta: Sinar Grafika, 2006; halaman 165-166), M. Yahya Harahap, S.H. berpendapat:

"Pengadilan Negeri (PN) berpendapat gugatan yang disengketakan tidak termasuk yurisdiksi absolut atau relatifnya. Atas dasar itu, PN menjatuhkan putusan menyatakan diri tidak berwenang mengadili. Terhadap putusan itu, Penggugat banding. Pada tingkat banding Pengadilan Tinggi berpendapat, sengketa yang diajukan dalam gugatan termasuk yurisdiksi Pengadilan Negeri tersebut; maka Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan akhir yang amar putusannya terdiri dari menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa perkara dan memerintahkan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutus pokok perkara";

12. Bahwa berdasarkan Undang Undang 48/2009, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan buku M. Yahya Harahap, S.H., secara jelas dapat disimpulkan terdapat kaidah hukum yang berlaku dalam proses peradilan ulangan (Banding) yaitu:

Apabila terhadap putusan Pengadilan Negeri (yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa) Pengadilan Tinggi berpendapat lain, maka setelah menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang memeriksa, Pengadilan Tinggi kemudian memerintahkan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutus pokok perkaranya;

Bahwa kaidah hukum tersebut adalah terkait dengan ketertiban prosedur pemeriksaan fakta yang dalam sistem hukum Indonesia harus dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, yaitu dilakukan oleh pengadilan tingkat pertama dan kemudian diperiksa kembali oleh pengadilan tingkat banding. Oleh karena itulah Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Banding disebut sebagai *Judex Facti*;

13. Bahwa kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum dan/atau pelanggaran ketentuan-ketentuan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tinggi mengakibatkan adanya kesalahan dalam memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Tinggi akan langsung memeriksa dan mengadili perkara. Jelas bahwa Majelis Hakim Tinggi telah melampaui kewenangannya;
14. Bahwa sebagaimana telah Para Pemohon Peninjauan Kembali uraikan di atas, pengertian Asas Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan harus dimaknai sebagai asas yang mengatur bahwa proses berjalannya peradilan tidak boleh berlarut-larut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menggunakan Asas Peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan sebagai dasar bahwasanya Majelis Hakim Tinggi berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah kekeliruan dan kesalahan yang nyata serta merupakan suatu pelanggaran hukum terhadap Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 346 K/Sip/1982 tanggal 26 April 1983 dan Doktrin/Pendapat Ahli Hukum - M. Yahya Harahap, S.H.;

15. Bahwa Majelis Hakim Tinggi tidak memiliki kewenangan untuk langsung memeriksa perkara ini, karena seharusnya Majelis Hakim Tinggi memerintahkan Pengadilan Negeri untuk memeriksa kembali pokok perkara;

Bagian III

Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi Telah Salah/Keliru Dalam Menerapkan Hukum Dengan Menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung

16. Bahwa kemudian secara nyata Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi juga telah melakukan kesalahan/kekeliruan dalam menerapkan hukum dengan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana Putusannya dalam tingkat kasasi;
17. Bahwa Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi telah luput dalam melihat adanya kesalahan/kekeliruan penerapan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tinggi dengan langsung memeriksa dan mengadili sendiri perkara *a quo*, tanpa mengembalikan berkas perkara dan memerintahkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadili pokok perkara, sebagaimana telah Para Pemohon Peninjauan Kembali uraikan di atas;

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

Bahwa alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Mengenai adanya kekhilafan hakim;

Bahwa setelah meneliti secara saksama memori Peninjauan Kembali dan tambahan memori Peninjauan Kembali dan kontra memori Peninjauan Kembali dan tambahan kontra memori Peninjauan Kembali dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung, Mahkamah Agung ditingkat Peninjauan Kembali



berpendapat bahwa putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* tidak mengandung kekhilafan atau kekeliruan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Bahwa terbukti objek sengketa adalah milik sah Termohon Peninjauan Kembali dibeli dari pemilik asal Main bin Malih dihadapan PPAT sehingga telah benar perbuatan Para Pemohon Peninjauan Kembali menguasai objek sengketa adalah melawan hukum;

b. Mengenai bukti surat baru bertanda PK-I sampai dengan PK-VIII;

Bahwa setelah meneliti bukti-bukti tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa bukti bertanda PK-I sampai dengan PK-VI bukan bukti bersifat menentukan karena bukan bukti sah kepemilikan tanah, sedangkan bukti bertanda PK-VII dan PK-VIII terbit setelah perkara *a quo* diputuskan oleh *Judex Facti* sehingga bukan *novum* sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali PT NADYA VILLA, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. PT NADYA VILLA, 2. PT ISPI PRATAMA PERKASA LESTARI Group** atau disebut juga **PT ISPI Group** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Juni 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

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

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