



PUTUSAN

Nomor 204 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **AHMAD RIZAKI**, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 5, RT 01/27, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kodya Bekasi;
2. **IKSAN SAHRONI**, bertempat tinggal di Jalan Pengasinan Tengah Nomor 75, RT 01/27, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kodya Bekasi;
3. **LUKMAN NULHAKIM**, bertempat tinggal di Jalan Pengasinan Tengah Nomor 74, RT 01/27, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kodya Bekasi;
4. **RIDWAN AHMAD SAYUTI**, bertempat tinggal di Jalan Pengasinan Tengah Nomor 9, RT 01/27, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kodya Bekasi;
5. **AHMAD FIQRI**, bertempat tinggal di Kampung Bulak Nomor 32 A, RT 03/21, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi, Kodya Bekasi;
6. **AHMAD RAMDONI**;
7. **DEDE ZULKARNAIN**;
8. **AHMAD ZAZULI**, Nomor 6 sampai dengan Nomor 8 bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 5, RT 01/01, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi, bertindak untuk dan atas nama sendiri dan/atau selaku ahli waris orang tuanya yaitu almarhum H. Achmad Sayuti dan almarhumah Ny. Hj. Neneng Hana, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Mohamad Ridwan Thalib, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Graha FIM, Jalan Duren Tiga Raya 19#7, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2016;

Para Pemohon Peninjauan Kembali ke II dahulu Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/ Terbantah I sampai dengan VIII/Para Pembanding;

Lawan

Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 204 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TUAN CHRISTIAN GUNAWAN, S.H., selaku Direktur dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Anugerah Cita Raya, berkedudukan di Jalan Susilo Raya Nomor 20, Grogol, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Daniel Z. Mertadiwangsa, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Teh Nomor 5-C (Lantai II), Jakarta Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2016;

Termohon Peninjauan Kembali ke II dahulu Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembantah/Terbanding;

dan:

1. J. SUBIANTO HADIWINATA, selaku Direktur Utama PT Berkatama Raya Finance, dahulu berkedudukan di Wisma Dharmala Niaga Lantai II, Jalan Abdul Muis Nomor 6-8-10, Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;

2. SADERAH SUSANTADIREDJA, selaku Direktur PT Berkatama Raya Finance, dahulu berkedudukan di Wisma Dharmala Niaga Lantai II, Jalan Abdul Muis Nomor 6-8-10, Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;

3. Ir. ALI HANAFIAH, bertempat tinggal di Perum Taman Permatabuana, Jalan Pulau Laki Blok NI Nomor 45, Kebun Jeruk, Jakarta Barat;

4. VERA EUNIKE JOHANES, bertempat tinggal di Jalan Susilo Raya Nomor 22, Grogol, Jakarta Barat;

5. NOTARIS BENNY DJAJA, S.H., S.E, M.M., bertempat tinggal di Perum Citra Garden II, Blok J5 Nomor 8, Jakarta Barat;

6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KODYA BEKASI, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 25, Bekasi Timur, Kodya Bekasi;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali ke II dahulu Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Para Turut Termohon Kasasi/Terbantah IX sampai dengan XIV/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali ke II dahulu Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 204 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi/Para Terbantah I sampai dengan VIII/Para Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 516 PK/Pdt/2014., tanggal 27 November 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Pemohon Peninjauan Kembali ke II dahulu Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Para Terbantah I sampai dengan VIII/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali ke II dahulu Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Para Turut Termohon Kasasi/Terbantah IX sampai dengan XIV/Para Turut Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., (Bukti P-1), Pembantah dan Terbantah I, Terbantah II dan Hajjah Neneng Hana telah sepakat untuk mengadakan pengikatan jual beli atas 6 (enam) bidang tanah milik Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII, yaitu:
 - a. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3176/Margahayu, seluas 630 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 07/1999;
 - e. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - f. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m² ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
2. Bahwa dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (*vide* Bukti P-1) disebutkan, harga jual beli 6 (enam) bidang tanah tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak, baik untuk sekarang maupun untuk nanti pada waktunya dilaksanakan jual beli sebagaimana mestinya dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, yaitu sebesar Rp3.026.625.000,00 (tiga miliar dua puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh Pembantah kepada Terbantah I, Terbantah II dan Hajjah Neneng Hanna pada waktu penandatanganan akta pengikatan jual beli dan kuasa tersebut, sehingga untuk penerimaan uang sejumlah tersebut oleh para

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 204 PK/Pdt/2017



pihak akta pengikatan jual beli dan kuasa Bukti P-1 dinyatakan sebagai tanda penerimaan (kuitansi) yang sah;

3. Bahwa dengan telah dibayar dengan lunas oleh Pembantah seluruh harga dari 6 (enam) bidang tanah seperti tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (*vide* Bukti P-1) maka Terbantah I, Terbantah II dan Hajjah Neneng Hanna telah menyerahkan kepada Pembantah 6 (enam) buah asli sertifikat-sertifikat tanah hak milik yang telah dijual kepada Pembantah yaitu:
 - a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3172;
 - b. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3173;
 - c. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3175;
 - d. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3176;
 - e. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3177;
 - f. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3676;
4. Bahwa selanjutnya Pembantah bersama dengan Terbantah I sampai dengan VII dihadapan Notaris Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., membuat Akta Kuasa Nomor 32 tanggal 17 September 2001 dimana Nyonya Hajjah Neneng Hanna memberi kuasa kepada Pembantah untuk menjual kepada diri sendiri seluruh bagian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, Sertifikat Hak Milik 3176/Margahayu dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3177 Margahayu (Bukti P-2), Akta Kuasa Nomor 33 tanggal 17 September 2001 dimana Terbantah II memberi kuasa kepada Pembantah untuk menjual kepada diri sendiri seluruh bagian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu (Bukti P-3) dan Akta Kuasa Nomor 34 tanggal 17 September 2001 dimana Terbantah I memberi kuasa kepada Pembantah untuk menjual kepada diri sendiri seluruh bagian bidang tanah Sertifikat Hak Milk Nomor 3676/Margahayu (Bukti P-4);
5. Bahwa dengan demikian, dengan sudah dibayar lunas seluruh harga tanah sesuai bukti Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (*vide* Bukti P-1) dan bukti-bukti Akta Kuasa Nomor 32 tanggal 17 September 2001 *vide* Bukti P-2), Akta Kuasa Nomor 33 tanggal 17 September 2001 (*vide* Bukti P-3) dan Akta Kuasa Nomor 34 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-4), serta fakta hukum seluruh asli sertifikat tanah sudah diserahkan dan menjadi milik Pembantah, maka seluruh bidang-bidang tanah yang tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 yang harganya sudah dibayar lunas seluruhnya oleh Pembantah sesungguhnya sudah menjadi milik Pembantah



dan Pembantah sedang bersiap untuk menyelesaikan akta-akta jual belinya dan balik nama sertifikat-sertifikat pada instansi pertanahan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

6. Bahwa namun dalam Perkara Perdata Nomor 324/Pdt.G/2005/PN Bks., dihadapan Pengadilan Negeri Bekasi antara Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII sebagai Penggugat melawan Terbantah IX sampai dengan Terbantah XIV sebagai Para Tergugat, telah dilaksanakan penyitaan jaminan atas bidang-bidang tanah yang telah dibayar lunas harganya oleh Pembantah yaitu:
 - a. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3676 seluas 14.030 m² yang terletak di Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi;
 - b. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3172 seluas 1.095 m²;
 - c. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3173 seluas 1.020 m²;
 - d. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3175 seluas 395 m²;
 - e. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3177 seluas 610 m² yang terletak di Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi (Bukti P-5);
7. Bahwa sita jaminan yang telah diletakkan atas bidang-bidang tanah yang harganya sudah dibayar lunas oleh Pembantah sangat merugikan Pembantah sebab Pembantah bukan pihak dalam Perkara Perdata Nomor 324/Pdt.G/2005/PN Bks., yang sedang berjalan diantara Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII melawan Terbantah IX sampai dengan Terbantah XIV dan sita jaminan tersebut mengakibatkan tertundanya proses pembuatan akta jual beli berdasarkan akta-akta kuasa *vide* Bukti P-2, Bukti P-3 dan Bukti P-4 dan balik nama sertifikat-sertifikat tanah hak milik yang sudah dibayar lunas harganya oleh Pembantah;
8. Bahwa oleh karena itu Pembantah berkepentingan untuk mengajukan bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) ini agar sita jaminan atas bidang-bidang tanah yang sudah dibayar lunas oleh Pembantah diperintahkan oleh pengadilan untuk diangkat mengingat Pembantah bukan pihak dalam Perkara Perdata Nomor 324/Pdt.G/2005/PN Bks., dihadapan Pengadilan Negeri Bekasi dan bidang-bidang tanah yang disita tersebut harganya sudah dibayar lunas oleh Pembantah dan sudah diikat dalam Akta



Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 dan Akta Kuasa Nomor 32 tanggal 17 September 2001, Akta Kuasa Nomor 33 tanggal 17 September 2001 dan Akta Kuasa Nomor 34 tanggal 17 September 2001 (*vide* Bukti-Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4) sebagaimana sudah Pembantah jelaskan dalam butir 3 dan butir 4 gugatan ini dan asli sertifikat tanah tersebut juga sudah diserahkan dan ada pada Pembantah sehingga bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) yang diajukan Pembantah sebagai pemilik bidang-bidang tanah tersebut adalah sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, dalam Putusannya Nomor 674 K/Pdt/1989 tanggal 8 Desember 1990 yang berbunyi:

“*Judex Facti* yang berpendirian bahwa absahnya jual beli tanah digantungkan secara mutlak pada adanya *juridische levering* (balik nama tanah) dari pemilik semula kepada pembeli, adalah merupakan suatu pendirian yang keliru dan bertentangan dengan jiwa dan ketentuan yang diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5/1960 maupun dengan yurisprudensi tetap yang masih diikuti sampai sekarang, yaitu karakter transaksi jual beli tanah menurut undang-undang pokok agraria adalah bersifat *kontante handeling* (perbuatan tunai);

Azas yang berasal dari hukum adat ini dalam transaksi jual beli tanah tidak mengenal pemisahan antara *juridische levering* (*overschrijving*) dengan *feitelijk levering* sehingga tanah adalah meskipun belum dilakukan balik nama (*overschrijving*) dari atas nama penjual kepada nama pembeli”;

9. Bahwa dalam hukum acara perdata terdapat kaidah hukum yang melarang/tidak membolehkan sita jaminan atas harta milik pihak ketiga yang bukan merupakan pihak dalam perkara yang sedang berjalan sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 476 K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974 yang berbunyi:

“Penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) yang diperintahkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri dilarang atau tidak diperbolehkan terhadap harta atau barang miliknya pihak ketiga. Penyitaan jaminan harus dilakukan atas barang miliknya Tergugat”;

10. Bahwa mengingat bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) ini didasarkan pada bukti-bukti kepemilikan autentik yang tidak dapat dibantah yaitu Bukti-Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 180 HIR dan petunjuk Mahkamah Agung RA dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 1971 serta Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku pada halaman 134, maka kiranya putusan dalam perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima seluruh bantahan Pembantah;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas bidang tanah:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
4. Menyatakan batal Penetapan Sita Jaminan Nomor 15/CB/2006/324/Pdt.G/2005/PN Bks., tanggal 3 Juli 2006;
5. Memerintahkan mengangkat sita jaminan atas bidang-bidang tanah:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Sertifikat Hak Milk Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Sertifikat Hak Milk Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - e. Sertifikat Hak Milk Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII membayar ongkos perkara;

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 7 dari 19 hal. Put. Nomor 204 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

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 230/Pdt.Bth/2007/PN Bks., tanggal 29 Januari 2008 adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah sebahagian;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas bidang tanah:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
4. Menyatakan batal Penetapan Sita Jaminan Nomor 15/CB/2006/324/Pdt.G/2005/PN Bks, tanggal 3 Juli 2006;
5. Memerintahkan mengangkat sita jaminan atas bidang-bidang tanah:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
6. Mengukum Terbantah I sampai dengan VIII untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini dihitung sebesar Rp3.034.000,00 (tiga juta tiga puluh empat ribu rupiah);
7. Menolak bantahan Pembantah selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 220/Pdt/2008/PT BDG., tanggal 8 Agustus 2008 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding, semula Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal 29 Januari 2008,

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 204 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 230/Pdt.Bth/2007/PN Bks., yang dimohonkan banding tersebut;

- Menghukum Para Pembanding semula Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp260.000,00 (dua ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1391 K/Pdt/2009., tanggal 20 Januari 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. H. Achmad Sayuti, 2. Iksan Sahroni, 3. Lukman Nulhakim, 4. Ridwan Ahmad Sayuti, 5. Ahmad Fiqri, 6. Ahmad Ramdoni, 7. Dede Zulkarnain dan 8. Ahmad Zazuli, tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VII dan VIII untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 516 PK/Pdt/2014., tanggal 27 November 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. H. Achmad Rizaki, 2. Iksan Sahroni, 3. Lukman Nulhakim, 4. Ridwan Ahmad Sayuti, 5. Ahmad Fiqri, 6. Ahmad Ramdoni, 7. Dede Zulkarnain dan 8. Ahmad Zazuli, tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VII dan VIII/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 516 PK/Pdt/2014., tanggal 27 November 2014 diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Terbantah I sampai dengan VIII/Para Pembanding pada tanggal 30 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Terbantah I sampai dengan VIII/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali ke II pada tanggal 18 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Ke II Terhadap Dua Putusan Yang Berbeda Nomor 230/Pdt.Bth/2007/PN Bks., *juncto* Nomor 220/Pdt/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1391 K/Pdt/2009., *juncto* Nomor 516

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 204 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PK/Pdt/2014., *juncto* Nomor 4/Akta.PK/Pdt/2014/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Mei 2016 itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembantah/Terbanding pada tanggal 31 Mei 2016 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali /Para Pemohon Kasasi/Terbantah I sampai dengan VIII/Para Pembanding, Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembantah/Terbanding mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Juni 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 formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali ke II/Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Terbantah I sampai dengan VIII/Para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

I. Tentang adanya kekeliruan terkait dasar kepemilikan objek tanah sengketa di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Peninjauan Kembali pada perkara bantahan sehingga mengeluarkan putusan yang isinya bertentangan dengan fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dan diputus serta berkekuatan hukum tetap di dalam putusan perkara pokok;

Terdapatnya 2 (dua) putusan peninjauan kembali yang saling bertentangan satu sama lain;

1. Bahwa di dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 516 PK/Pdt/2014, halaman 35 sampai dengan 37 (pada perkara bantahan) yang diajukan peninjauan kembali pada permohonan peninjauan kembali *a quo*, Majelis Hakim memberikan pertimbangan singkat sebagai berikut:

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 204 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

- Bahwa bukti baru (*novum*), berupa foto copy Surat Kabar Harian Umum Merdeka tanggal 11 Desember 1998 berisi Pengumuman Nomor 630.1/825/XII/1998 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tentang Sertifikat Hilang (PK.1) dan Surat dari Kementerian Hukum dan HAM tanggal 14 Desember 2013 (PK.2) tidak mempunyai nilai pembuktian yang bersifat menentukan sebagaimana yang dimaksud Pasal 67 ayat b Undang Undang Mahkamah Agung, karena berdasarkan bukti otentik berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P.1) sebagaimana yang telah dipertimbangkan *Judex Juris* membuktikan tanah objek sengketa oleh Terbantah I dan Terbantah II telah dijual kepada Pembantah dan harganya telah dibayar lunas sehingga jual beli tersebut sah dan tanah objek sengketa menjadi milik Pembantah;
 - Bahwa dalam putusan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan Hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata;
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Peninjauan Kembali tersebut di dalam menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Termohon Peninjauan Kembali (sebelumnya Pembantah) berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001, yang dibuat dihadapan Notaris Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., selaku Turut Termohon Peninjauan Kembali/semula Terbantah XIII ("PPJB Nomor 31/2001"), merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan sangat bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang telah dipertimbangkan dan diputus pada perkara pokok yang telah berkekuatan hukum tetap dan tertuang di dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 101 PK/Pdt/2011, tanggal 20 Mei 2011, *Junctis* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 635 K/Pdt/2008 tanggal 10 September 2008, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 110/Pdt/2007/PT Bdg., tanggal 26 Juni 2007 dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 324/Pdt.G/2005/PN Bekasi., tanggal 18 Juli 2006;
 3. Bahwa berdasarkan putusan perkara pokok yang telah berkekuatan hukum tetap, PPJB Nomor 31/2001 yang dijadikan dasar klaim kepemilikan objek tanah sengketa oleh Termohon Peninjauan Kembali telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dimana pada amar putusan di dalam perkara pokok, dinyatakan secara tegas bahwa:
 - "Menyatakan semua pengikatan jual beli dan kuasa yang dibuat Tergugat V (termasuk dalam hal ini PPJB Nomor 31/2001) untuk

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 204 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)



peralihan tanah objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”;

Maka berdasarkan amar putusan pada perkara pokok tersebut, sebenarnya status keberlakuan PPJB Nomor 31/2001 sudah jelas di muka hukum, dimana PPJB Nomor 31/2001 (yang mana telah dijadikan bukti kepemilikan atas objek tanah sengketa (Bukti Pembantah-1) oleh Termohon Peninjauan Kembali di dalam perkara bantahan yang diajukan permohonan peninjauan kembali *a quo*) tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan atas tanah objek sengketa karena sudah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh dan karenanya, dapat disimpulkan bahwa putusan Majelis Hakim Peninjauan Kembali di dalam perkara bantahan telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang keliru karena PPJB Nomor 31/2001 telah dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga klaim kepemilikan objek tanah sengketa oleh Termohon Peninjauan Kembali adalah tidak sah dan tidak sesuai dengan hukum;

4. Bahwa mohon agar Majelis Hakim berkenan kembali untuk melihat dan mempertimbangkan fakta hukum yang telah diuraikan di dalam pertimbangan *Judex Facti* pada perkara pokok yang menyatakan seluruh akta pengikatan jual beli dan kuasa (termasuk PPJB Nomor 31/2001) yang dibuat oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali (sebelumnya Terbantah XIII/Tergugat V) pada perkara pokok batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena akta-akta tersebut tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya sebagaimana termaksud pada ketentuan Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdara (*vide* halaman 34 paragraf 2 dan 3 *juncto* halaman 38 paragraf 3 pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 324/Pdt.G/2005/PN Bks., tanggal 25 Juli 2006;
5. Bahwa dibatalkannya PPJB Nomor 31/2001 diakibatkan karena isi akta tersebut terbukti bertentangan dengan fakta atau keadaan sebenarnya berdasarkan putusan perkara pokok, yang mana juga merupakan suatu fakta hukum yang tidak pernah dibantah oleh Termohon Peninjauan Kembali maupun Para Turut Termohon Peninjauan Kembali. Namun fakta hukum tersebut tidak pernah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara bantahan, baik pada tingkat pertama hingga tingkat peninjauan kembali, sehingga menghasilkan putusan hukum yang bertentangan dengan putusan pada perkara pokok, yang mana sangat merugikan dan merampas hak keperdataan Para Pemohon Peninjauan Kembali. Oleh dan karenanya, sudah seyogyanya putusan peninjauan



kembali perkara bantahan yang diajukan peninjauan kembali kedua di dalam permohonan *a quo* agar dibatalkan adanya;

II. Perlawanan/bantahan yang diajukan oleh Pelawan (Termohon Peninjauan Kembali) di dalam perkara bantahan menggunakan alat bukti yang sudah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh putusan pengadilan pada perkara pokok;

6. Sebagaimana telah diterangkan pada butir 7 di atas, PPJB Nomor 31/2001 yang dalam hal tersebut dijadikan alat bukti oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pembantah/Pelawan di dalam perkara bantahan, adalah merupakan alat bukti yang telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana termaksud pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 324/Pdt.G/2005/PN Bks, tanggal 25 Juli 2006;

7. Namun pada faktanya, perkara bantahan yang memeriksa bantahan/perlawanan yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pembantah/Pelawan, sama sekali tidak mempertimbangkan tentang telah dinyatakannya Alat Bukti PPJB Nomor 31/2001 yang merupakan dasar/klaim kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali atas tanah objek sengketa oleh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 324/Pdt.G/2005/PN Bks., tanggal 25 Juli 2006. Hal tersebut terlihat dengan seluruh putusan pengadilan yang diperiksa dan diadili baik oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* di dalam perkara bantahan;

8. Sehingga dengan tidak pernah dipertimbangkannya perihal telah dinyatakannya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Alat Bukti PPJB Nomor 31/2001 yang merupakan dasar/klaim kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali atas tanah objek sengketa, oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* di dalam perkara bantahan tersebut, telah menjadikan putusan pengadilan di dalam perkara bantahan tersebut secara langsung bertentangan dengan putusan pengadilan di dalam perkara pokok, sehingga sudah selayaknya jika bantahan/perlawanan yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Alat bukti yang telah dinyatakan tidak sah di dalam perkara pokok (yang dibuat oleh notaris Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., – Tergugat V)	Alat bukti yang digunakan sebagai dasar hukum kepemilikan Pembantah (Termohon Peninjauan Kembali) di dalam perkara bantahan (yang dibuat oleh Notaris Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., – Tergugat V);
--	---



1. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tertanggal 17 September 2001;	1. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tertanggal 17 September 2001;
Alat bukti yang telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat di dalam perkara pokok tersebut tidak pernah dipertimbangkan oleh <i>Judex Facti</i> dan <i>Judex Juris</i> di dalam perkara bantahan;	

III. Tentang fakta terdapatnya kecacatan-kecacatan hukum di dalam PPJB Nomor 31/2001 yang tidak dipertimbangkan dalam Majelis Hakim Tingkat Peninjauan Kembali perkara bantahan sehingga Majelis Hakim (*Judex Facti* dan *Judex Juris*) pemeriksa perkara bantahan telah khilaf mengeluarkan putusan yang tidak sesuai dengan hukum sehingga bertentangan dengan putusan peninjauan kembali di dalam perkara pokok;

9. Bahwa di dalam perkara pokok maupun di dalam permohonan peninjauan kembali yang pertama kali diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali di dalam perkara bantahan telah diuraikan sedemikian jelas mengenai fakta-fakta hukum terkait kecacatan-kecacatan hukum pada PPJB Nomor 31/2001 baik secara materil maupun formil sehingga seyogyanya PPJB Nomor 31/2001 tidak dapat dijadikan dasar klaim kepemilikan oleh Termohon Peninjauan Kembali atas objek tanah sengketa, namun fakta-fakta hukum tersebut luput dari perhatian serta tidak pernah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dari tingkat pertama sampai tingkat peninjauan kembali;

10. Bahwa mohon agar yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Peninjauan Kembali *a quo* agar berkenan melihat dan mempertimbangkan kecacatan-kecacatan hukum atas PPJB Nomor 31/2001 yang telah dipertimbangkan dan diuraikan di dalam perkara pokok dan kembali diuraikan di dalam permohonan peninjauan kembali sebelumnya pada perkara bantahan sebagai berikut:

PPJB Nomor 31/2001 memuat keterangan-keterangan yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya, sehingga oleh dan karenanya telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* di dalam perkara pokok;

a) Bahwa di dalam Perkara Pokok, PPJB Nomor 31/2001 telah diperiksa dan ditemukan fakta bahwa PPJB tersebut memuat keterangan-keterangan yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya, sehingga oleh dan karenanya telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana tertuang di dalam Putusan Peninjauan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 101 PK/Pdt/2011, tanggal 20 Mei 2011, *Juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 635/K/Pdt/2008 tanggal 10 September 2008, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 110/Pdt/2007/PT Bdg., tanggal 26 Juni 2007 dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 324/Pdt.G/2005/PN Bekasi., tanggal 18 Juli 2006 (telah berkekuatan hukum tetap);

Namun demikian putusan pengadilan di dalam perkara pokok yang telah membatalkan PPJB Nomor 31/2001 tersebut tidak pernah diperiksa dan dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* di dalam perkara bantahan (perkara *a quo*), sehingga akhirnya *Judex Facti* dan *Judex Juris* di dalam perkara *a quo* telah mengeluarkan putusan peninjauan kembali yang bertentangan dengan putusan peninjauan kembali di dalam perkara pokok;

PPJB Nomor 31/2001 bukanlah merupakan akta pemindahan/peralihan hak yang sah atas tanah objek sengketa di muka hukum, sehingga tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan atas objek tanah sengketa;

- b) PPJB Nomor 31/2001 bukanlah merupakan akta pemindahan/peralihan hak yang sah atas tanah objek sengketa di muka hukum, karena bertentangan dengan ketentuan tentang pemindahan/peralihan hak atas tanah yang harus dibuatkan dengan berdasarkan suatu bentuk akta peralihan/pemindahan hak atas tanah dihadapan PPAT sebagaimana termaksud pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa akta peralihan/pemindahan hak atas tanah sebagaimana termaksud pada ketentuan hukum di atas adalah akta jual beli atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang, namun faktanya di dalam perkara bantahan tersebut, hak atas tanah objek sengketa tersebut telah dinilai dan dianggap oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah beralih dari pewaris Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali di dalam perkara *a quo* hanya dengan berdasarkan PPJB Nomor 31/2001 yang di muka hukum bukan merupakan bentuk akta jual beli, namun "hanya" merupakan bentuk perjanjian pengikatan jual beli;

Maka sangatlah khilaf dan keliru di dalam menerapkan hukum, jikalau *Judex Facti* dan *Judex Juris* di dalam perkara bantahan *a quo* menyatakan PPJB Nomor 31/2001 tersebut sebagai dasar hukum

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 204 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)



peralihan/perolehan hak atas tanah objek sengketa bagi Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pelawan di muka hukum; PPJB Nomor 31/2001 tersebut tidak dibuat dihadapan pejabat PPAT yang berwenang;

- c) PPJB Nomor 31/2001 tersebut dibuat hanya dihadapan pejabat notaries dan tidak dibuat dihadapan pejabat PPAT yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Sebagaimana pada faktanya diketahui letak tanah objek sengketa adalah berada di Kota Bekasi, namun PPJB Nomor 31/2001 yang dijadikan sebagai dasar perolehan hak atas tanah oleh Termohon Peninjauan Kembali dibuat oleh notaris dan PPAT yang memiliki kewenangan dan wilayah kerja di Kota Tangerang;

Berdasarkan fakta tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa PPJB Nomor 31/2001 tersebut mengandung kecacatan hukum, yang mana sangatlah tidak berdasarkan hukum jikalau PPJB tersebut dinilai dan dianggap oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* di dalam perkara bantahan *a quo* sebagai (1) dasar hukum kepemilikan hak atas tanah objek sengketa milik Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pelawan dan (2) sebagai dasar hukum telah beralihnya hak atas tanah objek sengketa dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali;

11. Bahwa berdasarkan kecacatan-kecacatan hukum baik formil dan materilil yang terdapat di dalam PPJB Nomor 31/2001 sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka sudah selayaknya sesuai dengan hukumnya apabila PPJB Nomor 31/2001 tersebut dinyatakan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga oleh dan karenanya tidak dapat dinyatakan sebagai dasar perolehan hak bagi Pelawan/Termohon Peninjauan Kembali atas tanah objek sengketa di dalam perkara *a quo*;

IV. Kesimpulan;

12. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa telah terdapat 2 (dua) putusan peninjauan kembali yang isinya saling bertentangan satu sama lain (putusan peninjauan kembali perkara pokok >< putusan peninjauan kembali perkara bantahan), sehingga sudah selayaknya *Judex Juris* di dalam perkara *a quo* mengadili, memeriksa dan memberikan putusan guna memberikan bentuk kepastian hukum di dalam perkara *a quo*;



13. Bahwa putusan peninjauan kembali perkara bantahan telah sangat nyata bertentangan dengan putusan peninjauan kembali perkara pokok, dimana di dalam putusan peninjauan kembali perkara bantahan, terdapat kekhilafan *Judex Facti* dan/atau *Judex Juris* di dalam mengadili memeriksa dan memutus perkara bantahan tersebut yaitu tetap digunakannya Akta PPJB Nomor 31/2001 sebagai dasar hukum kepemilikan atas tanah objek sengketa bagi Termohon Peninjauan Kembali, sedangkan pada fakta hukumnya Akta PPJB Nomor 31/2001 tersebut telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat di dalam perkara pokok, namun hal tersebut luput dan tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dan/atau *Judex Juris* di dalam mengadili memeriksa dan memutus perkara bantahan;

14. Bahwa dengan telah dinyatakannya Akta PPJB Nomor 31/2001 batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh *Judex Facti* dan/atau *Judex Juris* di dalam perkara pokok, maka gugurlah *legal standing*/kedudukan hukum Termohon Peninjauan Kembali di dalam mengajukan bantahan di dalam perkara bantahan *a quo*, oleh dan karenanya sangatlah sesuai dengan hukum jika bantahan dari Termohon Peninjauan Kembali tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali dapat dibenarkan *Judex Juris* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pengajuan peninjauan kembali *a quo* terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 516 PK/Pdt/2014 dapat diterima atau dibolehkan walaupun pengajuan peninjauan kembali *a quo* merupakan peninjauan kembali ke 2 (dua) kali sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Keputusan Kamar Perdata 14-16 Maret 2011 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016;

Bahwa peninjauan kembali *a quo* dapat dibenarkan dan dikabulkan atas dasar/putusan baru sebagai berikut:

- Pada waktu Termohon Peninjauan Kembali/Pembantah mengajukan gugatan pokok sengketa yang sama sedang diadili yaitu Perkara Nomor 324/Pdt.G/2005 dan 110/Pdt/2007/PT Bdg;
- Semestinya gugatan bantahan Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tentang objek atas pokok sengketa dan pihak-pihak yang sama sedang diadili dan sedang berproses ditingkat banding (110/Pdt/2007/PT Bdg), untuk menghindari terjadinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertentangan putusan, semestinya gugatan Termohon Peninjauan Kembali harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan *prematuro*;

- Ternyata dalam putusan terdahulu (324/Pdt.G/2005/PN Bks., *juncto* Nomor 110/Pdt/2007/PT Bdg., *juncto* Nomor 635 K/Pdt/2008., *juncto* Nomor 101 PK/Pdt/2011) dalil PT Anugerah Cita Raya yang sekarang sebagai Termohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli objek sengketa telah ditolak, oleh sebab itu PT Anugerah Cita Raya tidak memiliki hak atas objek sengketa, oleh karenanya dalil bahwa bahwa PT Anugerah Cita Raya sebagai pihak ke 3 pemilik objek sitaan harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan peninjauan kembali lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali ke II dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ke II: AHMAD RIZAKI, dan kawan-kawan, dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 516 PK/Pdt/2014, tanggal 27 November 2014, serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ke II dikabulkan dan Termohon Peninjauan Kembali ke II berada di pihak yang kalah, maka Termohon Peninjauan Kembali ke II harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ke II: **1. AHMAD RIZAKI, 2. IKSAN SAHRONI, 3. LUKMAN NULHAKIM, 4. RIDWAN AHMAD SAYUTI, 5. AHMAD FIQRI, 6. AHMAD RAMDONI, 7. DEDE ZULKARNAIN, 8. AHMAD ZAZULI**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 516 PK/Pdt/2014., tanggal 27 November 2014;

MENGADILI KEMBALI

- Menolak bantahan Pembantah seluruhnya;
- 3. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali ke II dahulu Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembantah, untuk membayar biaya

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 204 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 26 Juli 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, 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 beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M

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

Panitera Pengganti,

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H

Biaya-biaya:

- | | | |
|---------------------------|------|---------------|
| 1. Materai | = Rp | 6.000,00; |
| 2. Redaksi | = Rp | 5.000,00; |
| 3. Administrasi | | |
| <u>Peninjauan Kembali</u> | = Rp | 2.489.000,00+ |
| Jumlah | = Rp | 2.500.000,00; |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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