



PUTUSAN

Nomor 2951 K/PDT/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

KISTANTO, bertempat tinggal di Jalan Syech Quro No. 12 RT. 02/RW. 18, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUNIRUDDIN, SH., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Justitia, beralamat di Jalan Veteran Baru No. 64 Johar (Tanggul), Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2010, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

1. INSINYUR MITRA SUNARA, bertempat tinggal di Kembangan Arti II Blok B.6 No. 12, RT. 006 RW. 008 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kodya Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada TAMTOMO, SH., Advokat pada Kantor Advokat Tamtomo, SH. dan Rekan, beralamat di Jalan Pangkal Perjuangan Km. 2,5 By-Pass, Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2012;
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KARAWANG, berkedudukan di Jalan A. Yani No. 68 Karawang;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Karawang pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat pada tahun 1989 telah membeli tanah hak milik dari atau kepada bapak Raden Akhmad Maulana sebagai Pemegang Hak atas tanah tersebut dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1510/Karawang, Gambar Situasi Nomor 2079 seluas 2.630 M² dari luas keseluruhan seluas 15.700 M², dimana transaksi dilakukan oleh Penggugat dan bapak Raden Akhmad Maulana dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Wasim Darwis, SH. Notaris/PPAT di Karawang dengan bukti Akta Jual Beli No. 478/Karawang/1989, tertanggal 6 November 1989 dan Akta Jual Beli No. 97/Karawang/1990 tertanggal 8 Februari 1990;
2. Bahwa sejak terjadinya transaksi jual beli tersebut, obyek tanah langsung dikuasai, dinikmati dan dimanfaatkan oleh Penggugat sampai dengan sekarang dan selanjutnya obyek tanah tersebut disebut sebagai tanah sengketa;
3. Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut telah terjadi beberapa kali gugat ginugat yaitu:
 1. Dalam perkara perdata No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. jo. perkara banding No. 41/Pdt/1996/PT.Bdg;
 2. Dalam perkara perdata No. 6/Pdt/G/2002/PN.Krw. jo. perkara banding No. 281/Pdt/2003/PT.Bdg jo. perkara kasasi No. 155 K/Pdt/2004 jo. Perkara PK No. 301 PK/PDT/2006;
 3. Dalam perkara perdata No. 24/Pdt/G/2009/PN.Krw. jo. perkara banding No. 79/PDT/2010/PT.Bdg;
4. Bahwa gugat ginugat terhadap tanah sengketa tersebut dimulai pada tahun 1993 antara H. Muhamad Mahmur sebagai Penggugat yang merasa memiliki atas tanah tersebut berlawanan diantaranya dengan (para) ahli waris alm. Raden Suntara Amijaya dan Sdr. Raden Akhmad Maulana pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 1510/Karawang sebagai Para Tergugat dan dalam gugat ginugat tersebut tanpa melibatkan Penggugat *a quo* sebagai pihak yang memiliki, menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa tersebut atas dasar Akta Jual Beli sebagaimana tersebut pada angka 1. di atas (Vide: Putusan perkara No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. tanggal 2 Februari 1995 jo. putusan perkara banding No. 41/Pdt/1996/PT.Bdg. tanggal 4 Juni 1996);
5. Bahwa dalam amar putusan perkara perdata Nomor 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. jo. perkara banding Nomor 41/Pdt/1996/PT.Bdg salah satu amarnya menyebutkan yakni Menghukum Para Tergugat I (yaitu para ahli waris

Hal. 2 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012

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

Raden Suntara Amijaya) dan Tergugat IV (Raden Akhmad Maulana) untuk menyelesaikan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat (H. Muhamad Mahmur) terhadap tanah tersebut;

6. Bahwa dengan berbekal putusan dalam perkara tersebut tanpa mengindahkan amar putusan dalam perkara perdata Nomor 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. tersebut dan tanpa adanya eksekusi kemudian H. Muhamad Mahmur dengan bantuan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang bisa mendapatkan dan memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 5938/Karawang Wetan tanggal 12 Februari 1999 atas namanya di atas tanah sengketa tersebut;
7. Bahwa di atas tanah sengketa tersebut sekarang telah beralih dari Sertifikat Hak Milik Nomor 5938/Karawang Wetan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 atas nama Tergugat I atas dasar adanya Akta Jual Beli No. 11/2000 tanggal 4 Februari 2000 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hanny Tanara Marah Djani, SH. yang mana adanya Akta Jual Beli tersebut bersumber kepada pengikatan untuk jual beli antara H. Muhamad Mahmur dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akta No. 4 tanggal 22 Maret 1997 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rasmini Pertiwi Supiari, SH. (Vide: Akta No. 4 tanggal 22 Maret 1997 jo. Akta Jual Beli No. 11/2000 tanggal 4 Februari 2000);
8. Bahwa selanjutnya dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 tersebut oleh Tergugat II diturunkan statusnya dengan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 741/Karawang Wetan tertanggal 12 Februari 2001 yang mana bersumber kepada Surat Keputusan Ijin Lokasi No. 591.4/Kep.684-Huk/2000 tertanggal 8 November 2000 atas nama Tergugat I;
9. Bahwa permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai syarat dapat diterbitkannya hak atas tanah secara *sporadik* kepada Tergugat II telah nyata dilakukan oleh Tergugat I dengan cara memberikan suatu keterangan palsu yaitu sebagaimana ternyata dalam isian Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) oleh Tergugat I tanggal 19 November 1998, yang mana dalam isian tersebut Tergugat I menyatakan bahwa tanah (sengketa) tersebut diperoleh oleh Tergugat I dari Onih Binti Dacce sejak tahun 1985 yang dikuasainya secara terus menerus, tidak dijadikan/menjadi jaminan sesuatu hutang dan tidak dalam sengketa, padahal tanah (sengketa) tersebut sejak tahun 1989

Hal. 3 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012

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 teruat 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)



telah dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat sampai dengan sekarang dan telah menjadi obyek sengketa sebagaimana kesaksian/keterangan Sdr. M. Hambali (dalam perkara No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw, tanggal 18 November 2002, halaman 52 s.d. 53) yang ketika itu sebagai Lurah Kelurahan Karawang Wetan yang mana antara lain Sdr. M. Hambali dalam kesaksian/keterangannya menerangkan bahwa: "Saksi mengetahui dalam perkara No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. terhadap tanah sengketa dalam perkara itu belum pernah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Karawang", selanjutnya Sdr. M. Hambali menerangkan pula bahwa: "Pengajuan Sertifikat oleh H.M. Mahmur yang diproses oleh BPN tidak sebagaimana kebiasaan yang sering saksi alami karena tidak ada pengalihan hak misalnya akta jual beli dari ahli waris R. Suntara kepada H.M. Mahmur", sehingga yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum. (Vide: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tergugat I jo. putusan dalam perkara perdata No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw, tanggal 18 November 2002);

10. Sedangkan sebenarnya Tergugat I memperolehnya dari H. Muhamad Mahmur berdasarkan Akta Pengikatan untuk Jual Beli No. 4 tanggal 22 Maret 1997 jo. Akta Jual Beli No. 11/2000, tanggal 4 Februari 2000, dan secara fisik Tergugat I tidak pernah menguasai tanah sengketa tersebut sampai dengan sekarang;
11. Bahwa apabila diteliti dan dicermati awal penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000, selanjutnya sebagai sumber dari penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 741/Karawang Wetan tanggal 12 Februari 2001 atas nama Tergugat I oleh Tergugat II telah melanggar Pasal 30 ayat (1) huruf d. jo. Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena tidak jelas batas-batasnya sebagaimana yang disyaratkan dalam peraturan yang berlaku;
12. Bahwa demikian pula seharusnya Tergugat II sejak awal harus menolak permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 karena didasarkan kepada persyaratan (*sporadik*) yang tidak benar/palsu dan sedang dalam sengketa di Pengadilan. (Vide: Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997);
13. Bahwa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 45, apabila tanah dalam sengketa Tergugat II tidak boleh menerbitkan

Hal. 4 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



sertifikat, oleh karenanya perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) dan dengan demikian sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat II menjadi cacat hukum;

14. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 atas nama Tergugat I tanpa mengindahkan peraturan yang berkaitan dengan penerbitan hak tanah maka perbuatan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa, maka dengan demikian produknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 menjadi cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa;
15. Demikian pula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 741/Karawang Wetan tanggal 12 Februari 2001 atas nama Tergugat I sebagai penurunan hak dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 secara hukum menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa tersebut;

Bahwa berdasarkan segala hal yang telah terurai di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karawang dapat menerima dan selanjutnya untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 478/Karawang/1989 tanggal 6 November 1989 dan Akta Jual Beli Nomor 97/Karawang/1990 tanggal 8 Februari 1990 atas nama Penggugat sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 741/Karawang Wetan tanggal 12 Februari 2001 atas nama Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa;

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Karawang mempunyai pendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat I adalah Pemegang Hak yang sah atas sebidang tanah darat seluas 14.495 M², sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 741/Kel. Karawang Wetan, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2001 No. 00349/Karawang Wetan, terletak di Jalan Syech Quro, Johar Tengah, RT. 004 RW. 18, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang;
3. Bahwa mengenai perkara obyek tanah tersebut, sebelumnya telah ada putusan Pengadilan:
 - 3.1. Putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 6/Pdt/G/2002/PN.Krw. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 281/Pdt/2003/PT.Bdg jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 155 K/Pdt/2004 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 301 PK/Pdt/2006. Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
Bahwa dalam perkara tersebut, H. Kistanto (sekarang Penggugat) dan Hj. Ratnasih selaku Penggugat telah mendudukkan Insinyur Motra Sunara (sekarang Tergugat I) selaku Tergugat II, dimana dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 155 K/Pdt/2004 tersebut pada pokoknya telah “menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya”, dengan dasar pertimbangan hukum sebagaimana ternyata pada halaman 33 dan 34 putusan tersebut yang pokoknya sebagai berikut:
 - *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) kurang cukup mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) terhadap produk-produk surat bukti T.II-1A s.d. T.II-5, T.II-7 s.d. T.II-13 dan keterangan saksi-saksi: 1. M. Romli bin Nan Jaelani, 2. H. Nur Hasan, yang menyatakan obyek perkara adalah milik H. Muhamad Mahmur;
 - Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dikemukakan pada ad.1, maka karena obyek perkara semula adalah hak milik dari H. Muhamad Mahmur dan karenanya bukan hak milik Raden Akhmad Maulana, maka dapat disimpulkan bahwa Termohon Kasasi semula Para Penggugat (H. Kistanto dan Hj. Ratnasih), tidak cermat dan tidak hati-hati dalam melakukan pembelian obyek sengketa, serta tidak

Hal. 6 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



meneliti lebih jauh riwayat tanah sengketa, tentang siapakah pemilik orijener obyek perkara tersebut;

- Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dikemukakan di atas, maka dapat disimpulkan lebih lanjut, bahwa karena Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat telah membeli obyek perkara dari seorang (Raden Akhmad Maulana) yang tidak mempunyai alas hak untuk menjual obyek perkara kepada Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat, dan pembelian ini dapat terjadi karena Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat tidak hati-hati dan tidak teliti dalam melakukan pembelian atas obyek perkara, karenanya secara hukum tidak mendapat perlindungan;

Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tersebut, telah diperkuat pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 301 PK/Pdt/2006, yang pada pokoknya menyatakan: "Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali H. Kistanto dan Hj. Ratnasih tersebut";

- 3.2. Putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 24/Pdt/G/2009/PN.Krw. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 79/Pdt/2010/PT.Bdg;

Bahwa dalam perkara tersebut, Insinyur Motra Sunara (sekarang Tergugat I) selaku Penggugat telah mendudukkan H. Kistanto (sekarang Penggugat) dan Hj. Ratnasih selaku Para Tergugat, dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Karawang yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, pada pokoknya telah menyatakan:

"Penguasaan Para Tergugat atas tanah yang merupakan bagian dari tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 741/Kelurahan Karawang Wetan, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2001 No. 00349/Karawang Wetan adalah perbuatan melawan hukum";

- 4. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena:

- 4.1. Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang mengadili perkara gugatan ini;

Bahwa dalam gugatan Penggugat sekarang ini, Penggugat mempermasalahkan keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 741/Karawang Wetan atas nama Tergugat I (Ir. Motra Sunara), dimana Penggugat memohon agar sertifikat tersebut dinyatakan cacat hukum,



tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, padahal nyata-nyata dengan mendasarkan kepada putusan-putusan perkara terdahulu bahwa sertifikat tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum dan Tergugat I dinyatakan sebagai pemilik tanah yang sah dengan berdasarkan kepada sertifikat tersebut;

Bahwa oleh karena itu secara hukum gugatan yang menyangkut hal tersebut adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Karawang, sehingga dalam hal ini jelas Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

4.2. Gugatan Penggugat tidak/kurang lengkap pihak-pihaknya;

Bahwa sebagaimana dalam perkara terdahulu yang pernah diajukan oleh Penggugat yaitu perkara perdata No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw., maka Istri Penggugat yang bernama Hj. Ratnasih seharusnya diikutsertakan pula sebagai pihak Penggugat dalam perkara gugatan ini, karena faktanya yang bersangkutan juga memiliki Akta Jual Beli yang menjadi dasar gugatan Penggugat sekarang ini maupun dalam perkara No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw. tersebut, dimana gugatan Penggugat waktu itu yakni: H. Kistanto dan Hj. Ratnasih telah dinyatakan "Ditolak Seluruhnya" sebagaimana terbukti dalam amar putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 155 K/Pdt/2004 tertanggal 18 Mei 2005 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 301 PK/Pdt/2006 tertanggal 22 Juni 2007;

Bahwa demikian pula dengan Raden Akhmad Maulana dan/atau ahli warisnya seharusnya diikutsertakan pula sebagai pihak Tergugat, sebab Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Penggugat tersebut berasal dari Raden Akhmad Maulana;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Hj. Ratnasih serta Raden Akhmad Maulana dan/atau ahli warisnya sebagai pihak Penggugat maupun Tergugat dalam perkara, maka gugatan Penggugat tersebut tidak/kurang lengkap pihak-pihaknya, karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak memenuhi syarat formil gugatan;

4.3. Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan ini;

Hal. 8 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan perkara perdata No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw., maupun dalam perkara perdata No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. yang antara lain menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah sengketa tersebut, dimana dinyatakan pula bahwa Penggugat telah terbukti membeli tanah dari pihak yang bukan pemiliknya sehingga Penggugat dianggap sebagai pembeli yang tidak teliti dan tidak hati-hati, yang mana kedua putusan tersebut merupakan “undang-undang” yang harus dipatuhi dan ditaati oleh pihak-pihak terkait yang dalam hal ini adalah pihak Penggugat sendiri, sebab putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan bahkan dalam perkara perdata No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. merupakan putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sehingga jelas oleh karena yang menjadi landasan gugatan Penggugat sekarang ini pun adalah Akta Jual Beli yang berasal dari Raden Akhmad Maulana tersebut yang bukti sertifikatnya yakni Sertifikat Hak Milik No. 1510 telah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah menurut hukum, maka secara hukum Penggugat tidak memiliki hak lagi serta tidak berkualitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara perdata gugatan sekarang ini;

4.4. Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Bahwa gugatan yang sekarang ini diajukan oleh Penggugat telah pernah diajukan oleh Penggugat yakni dalam perkara No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw., dimana obyek sengketa adalah sama persis dengan obyek sengketa dalam gugatan sekarang ini, yang dalam putusnya pada tingkat kasasi dan peninjauan kembali dinyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Bahwa sedangkan dalam perkara perdata gugatan No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. yang diajukan oleh kami Ir. Motra Sunara selaku Penggugat terhadap H. Kistanto, dkk. selaku Tergugat, telah pula dinyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Ir. Motra Sunara dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 741;

Dengan demikian gugatan Penggugat sekarang ini jelas secara hukum adalah *nebis in idem*, dan sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara No. 36/Pdt.G/2010/PN.Krw. ini harus dinyatakan ditolak;

Bahwa karena Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan ini, serta gugatan Penggugat tidak lengkap pihak-



pihaknya, *nebis in idem*, juga Penggugat tidak memiliki hak atau tidak berkualitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan ini, maka gugatan Penggugat yang demikian itu tidak memenuhi syarat formil gugatan, dan karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala yang terurai dalam bagian Konvensi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi, dan karena itu selanjutnya Tergugat I Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi sebagai Turut Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 41/Pdt/1996/PT.Bdg. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang karenanya secara hukum haruslah dianggap sebagai “undang-undang” yang harus dipatuhi dan ditaati oleh semua pihak yang terkait, yang dalam hal ini adalah Tergugat Rekonvensi (H. Kistanto), dimana yang bersangkutan membeli tanah sengketa dari Raden Akhmad Maulana dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 1510/Karawang Wetan atas nama Raden Akhmad Maulana;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1510/Karawang Wetan atas nama Raden Akhmad Maulana tersebut telah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 41/Pdt/1996/PT.Bdg. yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga dengan sendirinya Akta Jual Beli yang mendasarkan kepada Sertifikat Hak Milik No. 1510/Karawang Wetan itupun menjadi cacat hukum dan tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan hukum pula;
5. Bahwa adapun Putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw sebagaimana dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 41/Pdt/1996/PT.Bdg, dimana H. Muhamad Mahmur selaku Penggugat, menggugat para ahli waris alm. Raden Suntara Amidjaya selaku Para

Hal. 10 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Tergugat I, Ahmad Darwis, SH. Mantan Notaris di Karawang selaku Tergugat II, Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang selaku Tergugat III dan Raden Akhmad Maulana selaku Tergugat IV, Pengadilan tersebut dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 45 sampai dengan 47 antara lain pada pokoknya telah menyatakan:

“Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa telah dinyatakan sah menurut hukum jual beli tanah antara almarhum Rd. Suntara Amidjaya dengan Penggugat karena Penggugat telah membayar harga tanah sengketa yang telah mereka sepakati, namun telah ternyata apa yang mereka perjanjikan tidak terlaksana, karena sebagaimana telah dipertimbangkan pula tentang adanya itikad tidak baik dari almarhum Rd. Suntara Amidjaya selaku penjual sampai kurun waktu 3 (tiga) tahun hingga meninggalnya, tetap saja surat-surat akta jual beli masih atas nama Rd. Suntara Amidjaya (vide bukti surat P-2 dan T-1) bahkan setelah meninggalnya Rd. Suntara Amidjaya tersebut, diterbitkan oleh Para Tergugat I, Surat Keterangan Waris sebagaimana tersebut dalam bukti Surat T.I-2 yang diaktanotarikan dihadapan A.W. Darwis, SH. tanggal 21 Maret 1987 No. 3 menjadi bukti T.I-4 tersebut dan dengan dasar bukti Surat T.I-4 tersebut dibuatlah Akta Hibah dari Para Tergugat I kepada Tergugat IV yang dibuat oleh dan dihadapan A.W. Darwis, SH., selaku Tergugat II pada tanggal 21 Mei 1987 dengan Nomor 49/9/HB/Krw/1987 sebagaimana bukti Surat T.IV-1”;

“Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti Surat T.IV-1 tersebut, dibuatlah Sertifikat (tanda bukti) Hak Milik No. 1510 dengan Gambar Situasi No. 2079 Tahun 1987 atas nama: R. Ahkmad Maulana (vide T.IV-3) yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Karawang sekarang Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karawang selaku Tergugat III, padahal berdasarkan bukti surat P-8a Penggugat telah menulis surat kepada Tergugat III pada tanggal 10 Februari 1983 tentang tanah sengketa tersebut, yang kemudian dibalas oleh Tergugat III sebagaimana bukti surat P-8b tertanggal 20 Mei 1983, namun telah ternyata Tergugat III pada tanggal 25 Juli 1987 telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa sebagaimana bukti Surat T.IV-3, sehingga Majelis berpendapat bahwa jelas perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum”;

Hal. 11 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



“Menimbang, bahwa tentang petitum point 8 yang menyatakan cacat hukum dan tidak sah menurut hukum Sertifikat Hak milik No. 1510 Karawang Wetan tanggal 25 Juli 1987 atas nama Raden Akhmad Maulana (Tergugat IV) dan karenanya batal demi hukum, Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk menyatakan batal demi hukum atas suatu sertifikat tanah, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut redaksinya haruslah diadakan sedikit perubahan tanpa merubah dasar gugatan karena yang dimaksud Majelis hanyalah untuk memperjelas bunyi putusan, yakni: Batal demi hukum, dirubah menjadi: Tidak berkekuatan hukum”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, oleh karena dasar pembuatan Sertifikat Hak Milik No. 1510 tanggal 25 Juli 1987 yaitu Surat/Akta Pernyataan Kuasa No. 5 tanggal 20 Mei 1987 Akta Hibah No. 48/9/HB/Krw/1987 tanggal 21 Mei 1987, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ahmad Wasim Darwis, SH., telah dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka Sertifikat Hak Milik No. 1510 tanggal 25 Juli 1987 atas nama R. Akhmad Maulana dinyatakan tidak sah/cacat hukum, sehingga sertifikat tersebut tidak berkekuatan hukum”;

6. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi yakni:

- Akta Jual Beli Nomor 478/Karawang/1989 tanggal 6 November 1989 atas nama H. Kistanto;
- Akta Jual Beli Nomor 97/Karawang/1990 tanggal 8 Februari 1990 atas nama H. Kistanto;
- Akta Jual Beli Nomor 98/Karawang/1990 tanggal 8 Februari 1990 atas nama Hj. Ratnasih (istri Tergugat Rekonvensi);
- Akta Jual Beli Nomor 99/Karawang/1990 tanggal 8 Februari 1990 atas nama Hj. Ratnasih (istri Tergugat Rekonvensi);

Bersumber dan berlandaskan Sertifikat Hak Milik No. 1510/Karawang Wetan atas nama Raden Akhmad Maulana yang nyata-nyata telah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum, maka dengan sendirinya secara hukum keseluruhan Akta-Akta Jual Beli itupun haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum;

7. Bahwa oleh karena Akta-Akta Jual Beli tersebut selalu digunakan oleh Tergugat Rekonvensi sebagai dasar dan landasan mengajukan gugatan

Hal. 12 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



terhadap Penggugat Rekonvensi (Ir. Motra Sunara) baik dalam perkara-perkara terdahulu yaitu perkara No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw. dan perkara No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. maupun dalam perkara No. 36/Pdt.G/2010/PN.Krw. sekarang ini, dimana secara rinci memang tidak tertuang dalam amar-amar putusan perkara tersebut bahwa Akta-Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum, namun selalu ada dalam pertimbangan hukum dari putusan-putusan perkara dimaksud, maka tidaklah berlebihan apabila dalam putusan perkara ini dalam bagian Rekonvensi ini dimohon agar Majelis Hakim memutuskan dengan menyatakan agar Akta-Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum;

8. Bahwa dengan dilandasi itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi yakni pada saat mengajukan gugatan dalam perkara perdata No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw. telah dengan sengaja mendirikan bangunan-bangunan kios sederhana di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi (Ir. Motra Sunara) dan menyewakannya kepada pihak-pihak lain sebagai tempat berdagang/berjualan, dimana meskipun Penggugat Rekonvensi telah mencoba melarang dan menghentikan pendirian bangunan-bangunan kios sederhana tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, namun yang bersangkutan tetap melakukannya, sehingga Penggugat Rekonvensi mengalah guna menghindari bentrokan fisik di lapangan diantara kedua belah pihak;
9. Bahwa selanjutnya perkara perdata No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw. tersebut meskipun di tingkat pertama dan tingkat banding dimenangkan oleh Tergugat Rekonvensi (H. Kistanto, Dkk), namun di tingkat kasasi kedua Putusan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Karawang dan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Bandung tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 155K/Pdt/2004 tanggal 18 Mei 2005 dan dinyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak seluruhnya yang kemudian di tingkat peninjauan kembali pun putusan kasasi tersebut tetap dikuatkan dengan menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali (H. Kistanto, dkk.), sehingga artinya bahwa Tergugat Rekonvensi (H. Kistanto) tidak memiliki hak atas tanah sengketa dengan berdasarkan Akta-Akta Jual Beli yang dimilikinya itu yang diperolehnya dari Raden Akhmad Maulana dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 1510/Karawang Wetan yang sejak

Hal. 13 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



semula berdasarkan putusan dalam perkara perdata No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. jo. No. 41/Pdt/1996/PT.Bdg. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

10. Bahwa dengan landasan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 155 K/Pdt/2004 tanggal 18 Mei 2005 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, kemudian Penggugat Rekonvensi berusaha agar Tergugat Rekonvensi (H. Kistanto) segera mentaati isi putusan tersebut dengan mengosongkan tanah sengketa serta membongkar bangunan-bangunan kios sederhana yang didirikannya di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, akan tetapi usaha Penggugat Rekonvensi selalu mengalami kegagalan, karena Tergugat Rekonvensi tetap bersikeras mempertahankannya;
11. Bahwa untuk itu Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan penawaran pembayaran uang ganti rugi atas bangunan-bangunan kios sederhana milik Tergugat Rekonvensi tersebut ke Pengadilan Negeri Karawang, dimana Pengadilan Negeri Karawang pun telah menindaklanjutinya dengan cara menawarkan uang ganti rugi tersebut kepada Tergugat Rekonvensi (H. Kistanto, Dkk.) sebagaimana terbukti dari Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karawang No. 07/Pen/2008/1/Cons/2008/PN.Krw. tanggal 15 Februari 2008 jo. Berita Acara Konsinyasi No. 1/Cons/2008/PN.Krw. tanggal 14 Februari 2008 dan Berita Acara Penawaran Uang No. 1/Cons/2008/PN.Krw. tanggal 18 Februari 2008, dimana atas penawaran uang ganti rugi dimaksud, Tergugat Rekonvensi tetap menolaknya sehingga uang ganti rugi itu disimpan di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang sebagai uang konsinyasi;
12. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi masih tetap menguasai secara melawan hukum sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 3.660 M² yang merupakan bagian dari luas keseluruhan tanah milik Penggugat Rekonvensi yaitu seluas 14.495 M² sebagaimana bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 741/Karawang Wetan, dengan hanya mendasarkan bukti Akta-Akta Jual Beli yang jelas-jelas tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka akhirnya Penggugat Rekonvensi dengan mendasarkan kepada Putusan No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta Putusan No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. yang juga telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kemudian

Hal. 14 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



mengajukan gugatan pengosongan terhadap Tergugat Rekonvensi dan istrinya (H. Kistanto dan Hj. Ratnasih) sebagaimana terdaftar dalam perkara perdata No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw., dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah menjatuhkan putusannya yakni Putusan No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. tanggal 25 November 2009 dimana dalam putusan itu antara lain dinyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi (Ir. Motra Sunara) sebagai pemilik tanah sengketa yang sah berdasarkan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 741/Karawang Wetan, serta Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi, putusan mana juga merupakan putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), putusan tersebut di tingkat banding telah pula dikuatkan dengan perbaikan dalam amar putusannya oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya No. 79/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 27 April 2010, dimana tetap dinyatakan bahwa putusan tersebut dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi, sehingga pada saat ini Penggugat Rekonvensi pun telah dan sedang berusaha mengajukan permohonan eksekusinya kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang atas putusan serta merta No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. tersebut;

13. Bahwa meskipun telah ada putusan serta merta dalam perkara perdata No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. tersebut di atas, namun ternyata Tergugat Rekonvensi masih tetap berusaha menguasai dan memiliki tanah sengketa dan tidak mau mengosongkan serta menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga jelas perbuatan Tergugat Rekonvensi itu adalah sebagai perbuatan melawan hukum, dan karenanya kepada Tergugat Rekonvensi patut untuk dihukum untuk mentaati dan melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. tanggal 25 November 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 79/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 27 April 2010 dengan cara mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban apapun kepada Penggugat Rekonvensi;
14. Bahwa oleh karena itu dengan adanya pengajuan gugatan kembali dari Tergugat Rekonvensi dalam perkara No. 36/Pdt.G/2010/PN.Krw. ini yang juga berlandaskan kepada Akta Jual Beli yang jelas-jelas telah dinyatakan

Hal. 15 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dan bahkan telah nyata-nyata bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana bunyi Putusan No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 79/Pdt/2010/PT.Bdg. tersebut, maka hal tersebut jelas membuktikan bahwa pengajuan gugatan sekarang ini dilandasi adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi yang ingin tetap menguasai dan memiliki tanah sengketa secara terus menerus, dan oleh karena itu perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut selain merupakan perbuatan melawan hukum, juga sangat merugikan bagi Penggugat Rekonvensi;

15. Bahwa selain itu oleh karena Tergugat Rekonvensi selalu mengganggu Penggugat Rekonvensi dengan mengajukan gugatan secara terus menerus yang meskipun tanpa dilandasi alas hukum dan alas hak yang sah yakni hanya mendasarkan pada Akta-Akta Jual Beli yang jelas-jelas cacat hukum dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum, sebagaimana terbukti dalam perkara No. 6/Pdt.G/2002/PN.Krw., No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. dan sekarang ini perkara No. 36/Pdt.G/2010/PN.Krw., sehingga hal itu jelas bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi itu sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara moriil maupun materiil;
16. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut nampak jelas baik kerugian moriil maupun materiil, yaitu secara materiil hingga saat ini Penggugat Rekonvensi belum dapat menikmati hasil dari putusan-putusan Pengadilan yang terdahulu yaitu belum dapat menguasai dan memiliki tanah sengketa yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, dimana semestinya sejak tahun 2000 di atas tanah sengketa milik Penggugat Rekonvensi tersebut dibangun kios-kios sesuai Surat Keputusan Ijin Lokasi No. 591.4/Kep.684-Huk/2000 tertanggal 8 November 2000 atas nama Ir. Motra Sunara (Tergugat I) dari Bupati Kabupaten Karawang tentang pemberian ijin lokasi untuk pembangunan Pasar/Kios Swadaya Perkulakan Beras, sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi atas hal tersebut adalah patut apabila dinilai dengan uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), sedangkan secara moriil yaitu tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi selaku seorang pengusaha dikalangan rekan bisnis yang untuk itu patut apabila dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah),

Hal. 16 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga total kerugian seluruhnya yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus seketika putusan dalam perkara ini diucapkan adalah sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);

17. Bahwa untuk terlaksananya pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, maka dimohonkan pula agar terhadap harta-harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yaitu antara lain berupa: Tanah dan bangunan rumah permanen yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi, terletak di Jalan Syech Quro No. 12 RT. 02/RW. 18, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, serta harta-harta kekayaan lainnya milik Tergugat Rekonvensi yang akan ditunjuk kemudian oleh Penggugat Rekonvensi, dan apabila sita jaminan tersebut telah dilaksanakan, maka agar sita jaminan itu dinyatakan sah dan berharga;
18. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didukung oleh alat-alat bukti yang sah, kuat dan otentik yakni adanya putusan-putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang terdahulu, maka hal itu jelas telah memenuhi Pasal 180 (1) HIR, sehingga adalah cukup alasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta, meskipun ada verzet/perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
19. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini sangat beralasan hukum, maka sepatutnya pula agar gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi ini dikabulkan untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim;

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan hukum tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang mengadili perkara gugatan No. 36/Pdt.G/2010/PN.Krw. tersebut;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 17 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta-harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Karawang;
3. Menyatakan Akta-Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi yaitu:
 - Akta Jual Beli No. 478/Karawang/1989 tanggal 6 November 1989;
 - Akta Jual Beli No. 97/Karawang/1990 tanggal 8 Februari 1990;
 - Akta Jual Beli No. 98/Karawang/1990 tanggal 8 Februari 1990;
 - Akta Jual Beli No. 99/Karawang/1990 tanggal 8 Februari 1990;Cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan serta merta Pengadilan Negeri Karawang No. 24/Pdt.G/2009/PN.Krw. tanggal 25 November 2009 jo. putusan serta merta Pengadilan Tinggi Bandung No. 79/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 27 April 2010, yaitu mengosongkan tanah sengketa seluas 3.660 M² dan menyerahkannya dalam keadaan kosong, bebas dan tanpa beban apapun kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian moriil dan materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus seketika putusan dalam perkara ini diucapkan;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu serta merta meskipun ada verzet/perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini baik dalam bagian Konvensi maupun Rekonvensi;

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

Hal. 18 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat menurut Tergugat II pada pokoknya *nebis in idem*, karena telah ditolaknya gugatan Penggugat perkara perdata Nomor 6/Pdt/G/2002/PN.Krw. sebagaimana Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 301 PK/Pdt/2006 tanggal 22 Juni 2007 jo. Nomor Putusan Kasasi Nomor 155 K/Pdt/2004 tanggal 18-5-2005 yang pada pokoknya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 281/Pdt/2003/PT.BDG tanggal 11-8-2003 dan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 6/Pdt/G/2002/PN.Krw. tanggal 18-11-2002, dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Adanya perkara lain yang masih dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Karawang yaitu perkara Nomor 24/Pdt/G/2009/PN.Krw. yang masih dalam proses pemeriksaan kasasi;

Sehubungan hal tersebut di atas Tergugat II, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Karawang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 36/Pdt/G/2010/PN.KRW., tanggal 19 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat di terima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp811.000,00 (delapan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 308/PDT/2011/PT.Bdg. tanggal 29 November 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Desember 2011 kemudian terhadapnya

Hal. 19 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012

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

oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2010 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/Pdt/G/2010/PN.Krw. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Januari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi I/Tergugat I pada tanggal 6 Juni 2012, dan kepada Termohon Kasasi II/Tergugat II pada tanggal 7 Februari 2012, kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 19 Juni 2012 dan Termohon Kasasi II/Tergugat II tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI:

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukumnya telah begitu saja mengambil-alih pertimbangan yang menjadi dasar dalam putusan Pengadilan Negeri Karawang dengan alasan telah meneliti dan mempelajari berkas perkara, tidak terdapat hal-hal baru yang dapat merubah putusan Hakim Tingkat Pertama;
2. Bahwa apabila benar demikian, maka Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) akan melihat essensi maksud dan tujuan gugatan dari Pemohon Kasasi adalah mengenai Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I oleh Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, yang mana kemudian diturunkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 741/Karawang Wetan tanggal 12 Februari 2001 atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah melanggar Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, Pasal 30 ayat (1) hurup d jo. Pasal 31 ayat (2) jo. Pasal 45 ayat (1) hurup e yaitu

Hal. 20 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai adanya keterangan palsu dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) oleh Termohon Kasasi I Terbanding I/Tergugat I, sehingga Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 741/Karawang Wetan tanggal 12 Februari 2001 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan sertifikat tersebut menjadi cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat atas tanah sengketa (Vide: Posita gugatan angka 7, 8, dan 9 hal. 3-4);

3. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya telah mengesampingkan mengenai pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 16 Desember 2010 yang telah mendapatkan bukti bahwa obyek sengketa sejak Tahun 1989 telah dikuasai dan dimiliki oleh Pemohon Kasasi atas dasar Akta Jual Beli No. 478/Karawang/1989 tanggal 6 November 1989 dan Akta Jual Beli No. 97/Karawang/1990 tanggal 8 November 1990, bahkan diketahui pula di atas tanah obyek sengketa tersebut berdiri 9 (sembilan) kios/toko yang mana mereka penyewa menyewa/kontrak kepada Pemohon Kasasi bukan kepada Termohon Kasasi I Terbanding I/Tergugat I sampai dengan sekarang;
4. Bahwa *Judex Facti* telah pula mengesampingkan rasa keadilan yang tidak melindungi hak Pemohon Kasasi yang telah membeli tanah dengan itikad baik sejak tahun 1989, jauh sebelum adanya gugat ginugat tahun 1993 antara H. Muhamad Mahmur dengan ahli waris alm. Raden Suntara Amijaya, yang mana Pemohon Kasasi tidak pernah dilibatkan sebagai pihak yang memiliki, menguasai dan memampatkan tanah sengketa tersebut, dimana sejak adanya gugat ginugat pada tahun 1993 sampai dengan sekarang belum pernah adanya eksekusi atas tanah sengketa, akan tetapi Termohon Kasasi II telah berani menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6116/Karawang Wetan tanggal 24 Maret 2000 atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang mana kemudian diturunkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 741/Karawang Wetan tanggal 12 Februari 2001 atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I (Vide: Putusan No. 41/Pdt.G/1993/PN.Krw. tanggal 2 Februari 1995 jo. Putusan Banding No. 41/Pdt/1996/PT.Bdg tanggal 4 Juni 1996);
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung RI berkenan untuk membatalkan putusan Pengadilan

Hal. 21 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012

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

Tinggi Bandung tanggal 29 November 2011 No. 308/PDT/2011/PT.BDG. yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 19 Januari 2011 Nomor 36/Pdt/G/2010/PN.KRW, selanjutnya menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Kistanto;

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 20 Januari 2012 dan jawaban memori tanggal 19 Juni 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa telah ada putusan Berkekuatan Hukum Tetap terkait obyek sengketa dengan pihak-pihak berpekarra yang sama dengan pihak-pihak dalam perkara *a quo*;
- Bahwa telah pula ada pemeriksaan tingkat kasasi terkait obyek sengketa yang sama dan pihak-pihak yang sama dengan obyek sengketa dan pihak-pihak dalam perkara *a quo*;
- Bahwa untuk menghindari putusan yang saling bertentangan sudah tepat dan benar pertimbangan *Judex Facti* menolak gugatan *a quo*;
- Bahwa karenanya keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat 1 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan dan undang-undang lain yang bersangkutan;

Hal. 22 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi KISTANTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KISTANTO tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 5 Maret 2014 oleh Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH. MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM, dan H. Djafni Djamal, SH. MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Reza Fauzi, SH. CN., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-Anggota,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM

ttd./

H. Djafni Djamal, SH. MH.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH. MA.

Hal. 23 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Reza Fauzi, SH. CN.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

Nip. 196103131988031003

Hal. 24 dari 24 hal Put. Nomor 2951 K/PDT/2012

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)