



PUTUSAN
Nomor 785 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DARIANUS LUNGGUK SITORUS, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren Timur VI/190, RT 010/002, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adner Sirait, S.H., M.H., Advokat dan kawan, berkantor di Jalan Tanjung Duren Timur VI, Nomor 190 RT 010/02, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2015;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/
Tergugat I/Pembanding I;

L a w a n

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk., berkedudukan di Bintaro Trade Center Blok K, Jalan Jend. Sudirman, Bintaro Jaya Sektor 7, Tangerang, diwakili oleh Yohannes Henky Wijaya selaku Wakil Direktur Utama PT Jaya Real Property, Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H., Para Advokat dan kawan-kawan, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square BSD Blok A2 Nomor 26 Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2015;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/
Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **Drs. M. SITORUS**, bertempat tinggal di Jalan Galur Sari Blok M/28, RT 013 RW 001 Kelurahan Utan Kayu Selatan, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur;
2. **NURDIN, SAHRONIH alias CIMOT dan LINAH**, semuanya selaku ahli waris dari Alm. ARMIN, semuanya bertempat tinggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kp. Ciledug RT 003/01 Desa Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

3. **SELAMAT DUL**, bertempat tinggal di Kp. Ciledug RT 003/01 Desa Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

4. **AMAD alias BETONG, JADING dan JAELANI**, semuanya selaku ahli waris dari almarhum KAPUN Bin MADAN, semuanya bertempat tinggal di Kp. Ciledug RT 003/01 Desa Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

5. **SAERI**, bertempat tinggal di Kp. Ciledug RT 001/01 Desa Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

6. **PT PARIGI GRAHA PERMAI**, berkedudukan di Jalan Tomang Raya Nomor 43, Jakarta;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II, Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, IV, V, VI, Turut Tergugat/Pembanding II, III, IV, Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 99 K/Pdt/2010 tanggal 12 Mei 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II, Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, IV, V, VI, Turut Tergugat/Pembanding II, III, IV, Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah badan hukum (Perusahaan Property) Indonesia yang bergerak dalam bidang pengadaan tanah dan bangunan di kawasan Bintaro Jaya, dan juga selaku pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat, tanggal 28 Juli 1994 atas nama pemegang hak PT Parigi Graha Permai (Turut Tergugat), dengan gambar situasi Nomor 9808/1994, tanggal 28 Juli 1994, setelah dipecah sisanya seluas 6.689 m², yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995

Halaman 2 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- juncto* Akta Perubahan Nomor 442 tanggal 28 Desember 1995 dan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahyudi, S.H, Notaris di Tangerang;
2. Bahwa Tergugat I adalah perorangan yang secara melawan hukum menguasai tanah milik Penggugat seluas 6.689 m² sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas, dengan cara, memagar dan membangun dengan bangunan semi permanen dengan alasan memperoleh dari Tergugat II dengan dasar Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 16 tanggal 22 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., Notaris di Jakarta;
 3. Bahwa Tergugat II adalah perorangan yang secara melawan hukum menguasai kemudian mengalihkan tanah *a quo* kepada Tergugat I selanjutnya membantu menguasai tanah milik Penggugat seluas 6.689 m² tersebut, dengan cara memagar dan membangun dengan bangunan semi permanen dengan alasan memperoleh dari Tergugat III, IV, V, dan VI dengan dasar Surat Pernyataan Pelepasan/Over Hak Garap dari Tergugat III, IV, V, VI kepada Tergugat II masing-masing tanggal 26 Maret 1992;
 4. Bahwa Tergugat III, IV, V dan VI, adalah pihak yang secara melawan hukum menguasai tanah milik Penggugat seluas 6.689 m² sebagaimana pada butir 1 tersebut di atas, yang telah melepaskan tanah *a quo* kepada Tergugat II;
 5. Bahwa Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang telah menjual atau melepaskan tanahnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat, tanggal 28 Juli 1994 atas nama Pemegang Hak PT Parigi Graha Permai (Turut Tergugat), dengan gambar situasi Nomor 9808/1994, tanggal 28 Juli 1994, telah dipecah sisanya seluas 6.689 M², yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, kepada Penggugat, berdasarkan Hak Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 *juncto* Akta Perubahan Nomor 442 tanggal 28 Desember 1995 dan Akta Peningkatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahjudi, S.H, Notaris di Tangerang;
 6. Bahwa tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat, tanggal 28 Juli 1994 atas nama Pemegang Hak PT Parigi Graha Permai (Turut Tergugat), dengan gambar situasi Nomor 9808/1994, tanggal 28 Juli 1994, telah dipecah sisanya seluas 6.689 M²,

Halaman 3 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, diperoleh dari Turut Tergugat (PT Parigi Graha Permai) berdasarkan Hak Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 dan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahjudi, S.H, Notaris di Tangerang;

7. Bahwa tanah milik Penggugat seluas 6.689 m² sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat tahun 1994 tersebut di atas, berada di bagian lokasi:
 - a. Sebidang tanah kurang lebih 2819 M² yang diperoleh dari Armin (Tergugat III) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
 - b. Sebidang tanah kurang lebih 2.757 m² yang diperoleh dari Selamat Dul (Tergugat IV) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
 - c. Sebidang tanah kurang lebih 3.675 m² yang diperoleh dari Kapun Bin Madan (Tergugat V) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
 - d. Sebidang tanah kurang lebih 935 M² yang diperoleh dari Saeri (Tergugat VI) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
8. Bahwa tanpa seijin Penggugat, tanah milik Penggugat seluas 6.689 M² sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat Tahun 1994 tersebut di atas, dikuasai oleh Tergugat III, IV, V, dan VI, kemudian tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, oleh Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Over Hak Garap masing-masing tanggal 26 Maret 1992, sehingga penguasaan tanah *a quo* saat ini beralih kepada Tergugat II;
9. Bahwa oleh karena Penggugat selaku pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas, maka Penggugat telah mengingatkan kepada Tergugat II untuk mengosongkan tanah *a quo* agar tidak dikuasai, tidak ditempati, tidak dipagar, dan tidak diperbolehkan membangun walaupun bangunan semi permanen, akan tetapi Tergugat II tetap menguasai tanah *a quo* dengan cara menempati, memagar dan membangun bangunan semi permanen di atas tanah *a quo*, padahal tanpa seijin Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah *a quo*;

Halaman 4 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

10. Bahwa selanjutnya tanpa seijin dan tau tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 6.689 M² sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat tahun 1994 tersebut di atas, tiba-tiba Tergugat II mengalihkan tanah *a quo* kepada Tergugat I sesuai Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 16 tanggal 22 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H, Notaris di Jakarta, atas:
- a. Sebidang tanah kurang lebih 2.819 m² yang diperoleh dari Armin (Tergugat III) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap Tertanggal 26 Maret 1992;
 - b. Sebidang tanah kurang lebih 2.757 m² yang diperoleh dari Selamat Dul (Tergugat IV) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
 - c. Sebidang tanah kurang lebih 3.675 m² yang diperoleh dari Kapun Bin Madan (Tergugat V) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
 - d. Sebidang tanah kurang lebih 935 m² yang diperoleh dari Saeri (Tergugat VI) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
11. Bahwa setelah tanah *a quo* dialihkan sebagaimana tersebut di atas, saat ini tanpa izin dari Penggugat selaku pemilik yang sah, tanah *a quo* dikuasai oleh Tergugat I dengan cara memagar dan membangun dengan bangunan semi permanen;
12. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah mengalihkan tanah *a quo* kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I yang saat ini menguasai tanah seluas 6.689 m² dengan cara menempati, memagar dan membangun dengan bangunan semi permanen di atas tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas *in casu* tanpa seijin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, karena tanah yang diperoleh baik dari Tergugat I ataupun Tergugat II adalah berasal dari Tergugat III, IV, V dan VI yang *in casu* statusnya hanya menguasai secara melawan hukum atas tanah milik Penggugat;
13. Bahwa oleh karena Tergugat III, IV, V dan VI hanya menguasai tanah milik Penggugat, maka peralihan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Over Hak Garap dari Tergugat III, IV, V, dan VI kepada Tergugat II masing-masing tanggal 26 Maret 1992 adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Surat Pernyataan Pelepasan/Over Hak Garap dari Tergugat III, IV, V, dan VI

Halaman 5 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016



kepada Tergugat II masing-masing tanggal 26 Maret 1992 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

14. Bahwa oleh karena Surat Pernyataan Pelepasan/Over Hak Garap dari Tergugat III, IV, V, dan VI kepada Tergugat II masing-masing tanggal 26 Maret 1992 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 16 tanggal 22 November 2006 dari Tergugat II kepada Tergugat I yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., Notaris di Jakarta, juga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
15. Bahwa perbuatan Tergugat II yang mengalihkan tanah *a quo* kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I yang menguasai tanah seluas 6.689 m² dengan cara menempati, memagar dan membangun dengan bangunan semi permanen di atas tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas *in casu* tanpa seijin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, karena tanah yang diperoleh baik dari Tergugat I ataupun Tergugat II adalah berasal dari Tergugat III, IV, V, dan VI yang *in casu* statusnya hanya menguasai secara melawan hukum atas tanah milik Penggugat ex. Pasal 1365 KUHP Perdata yang secara kongkrit telah menerbitkan kerugian bagi Penggugat, maka Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI wajib dihukum untuk membayar seluruh kerugian yang timbul karenanya;
16. Adapun kerugian yang diderita Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - A. Kerugian Materiil:
 - 1) Dikuasainya tanah milik Penggugat dengan cara memagar, menempati dan membangun semi permanen yang dilakukan Tergugat I yang mengakibatkan timbulnya kerugian sebesar Rp6.000.000.000,00;
 - 2) Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya, transportasi, akomodasi, sebagai akibat ulah/perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang mengganggu kepemilikan tanah Penggugat atas tanah *a quo* sebesar Rp400.000.000,00;
 - 3) Keuntungan yang seharusnya diperoleh jika Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI, tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah sengketa, sebesar Rp500.000.000,00;Jumlah Rp6.900.000.000,00
 - B. Kerugian Immateriil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Penggugat kehilangan bisnis *opportunity* atau kesempatan untuk melaksanakan atau mempergunakan hak-haknya atas tanah milik Penggugat, diperkirakan sebesar Rp500.000.000,00;
- 2) Penggugat tidak dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga seperti memperjualbelikan, menghibahkan, menyewakan, mengagunkan, ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00;
- 3) Terjadi penurunan nilai jual dari tanah tersebut, akibat dari status tanah yang masih dalam persengketaan sehingga jika dinilai dengan materi ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00;
- 4) Sebagai akibat langsung dari ulah/perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, II, III, IV, V, VI tersebut di atas, Penggugat yang berprofesi dibidang property (wiraswasta) telah kehilangan dan terganggu konsentrasi, waktu, pikiran, ketidaktenangan yang mengakibatkan terganggunya aktifitas dan pekerjaan Penggugat untuk keperluan tuntutan, *in casu* maka adalah wajar apabila kerugian yang tidak ternilai ini, dinilai dengan uang yang diperkirakan sebesar Rp1.000.000.000,00;
Jumlah Rp4.500.000.000,00

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sehingga jumlah kerugian materiil dan immaterial seluruhnya berjumlah sebesar Rp11.400.000.000,00 (sebelas miliar empat ratus juta rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekaligus kepada Penggugat dalam rentang waktu 8 (delapan) hari efektif sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa oleh karena Tergugat I sampai saat ini masih melakukan aktifitas di atas tanah *a quo* dengan cara memagar, membangun dengan bangunan semi permanen dan menempati tanah *a quo*, maka sangat beralasan hukum Pengadilan Negeri Tangerang agar segera memerintahkan untuk menghentikan kegiatan yang dilakukan Tergugat I atau siapapun juga, di atas tanah seluas 6.689 m² milik Penggugat sampai putusan berkekuatan hukum tetap;
18. Bahwa oleh karena sampai saat ini tanah tersebut masih dalam keadaan status *quo*, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang memerintahkan Tergugat I dan atau siapapun juga untuk mengosongkan tanah *a quo* sampai putusan berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat dan benar, serta didukung oleh bukti-bukti autentik yang

Halaman 7 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

menunjukkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*), sementara terdapat kecurigaan yang sangat beralasan Tergugat I akan mengalihkan atau mengasingkan tanah objek sengketa ini baik sebagian maupun seluruhnya sebelum putusan ini dijatuhkan atau dilaksanakan, maka sangat beralasan Pengadilan Negeri Tangerang untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa ini;

20. Bahwa oleh karena gugatan ini dialas-haki dengan bukti-bukti autentik ex Pasal 180 HIR, maka sangat beralasan Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi;

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

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan Provisi Penggugat seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I dan atau siapapun juga untuk menghentikan kegiatan di atas tanah *a quo*, seperti memagar, membangun dan menempati tanah sengketa;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 juncto Akta Perubahan Nomor 442 tanggal 28 Desember 1995 dan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 yang semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahjudi, S.H., Notaris di Tangerang adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barang Barat, tanggal 25 Juli 1994 atas nama Pemegang Hak PT Parigi Graha Permai (Turut Tergugat), dengan gambar situasi Nomor 9808/1994. Tertanggal 28 Juli 1994, seluas 6.689 m², yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 dan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober

Halaman 8 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

1995 semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahjudi, S.H Notaris di Tangerang;

4. Menyatakan Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang telah menjual atau melepaskan tanahnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat, tanggal 28 Juli 1994 atas nama Pemegang Hak PT Parigi Graha Permai (Turut Tergugat), dengan gambar situasi Nomor 9808/1994. Tertanggal 28 Juli 1994, seluas 6.689 m², yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 dan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahjudi, S.H., Notaris di Tangerang;
5. Menyatakan Penggugat dapat membalik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat, tanggal 28 Juli 1994 atas nama Pemegang Hak PT Parigi Graha Permai (Turut Tergugat) kepada dan atau menjadi atas nama Penggugat (PT Jaya Real Property, Tbk);
6. Menyatakan Surat Pelepasan/Over Hak Garap dari Tergugat III, IV, V, dan VI kepada Tergugat II masing-masing tanggal 26 Maret 1992 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 16 tanggal 22 November 2006 dari Tergugat II kepada Tergugat I yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., Notaris di Jakarta, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);
9. Menyatakan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebidang tanah seluas 6.689 m², yang termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barat Barat, tanggal 28 Juli 1994 terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, yang berada dibagian lokasi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 16 tanggal 22 November 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., Notaris di Jakarta, yang diperoleh berdasarkan Surat Pernyataan masing-masing tanggal 26 Maret 1992, atas;

Halaman 9 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

- a. Sebidang tanah kurang lebih 2.819 m² yang diperoleh dari Armin (Tergugat III) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
 - b. Sebidang tanah kurang lebih 2.757 m² yang diperoleh dari Selamat Dul (Tergugat IV) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
 - c. Sebidang tanah kurang lebih 3.675 m² yang diperoleh dari Kapun Bin Madan (Tergugat V) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
 - d. Sebidang tanah kurang lebih 935 m² yang diperoleh dari Saeri (Tergugat VI) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Over Hak Garap tanggal 26 Maret 1992;
10. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga;
 11. Memerintahkan Tergugat I dan atau siapapun juga yang berhak dari padanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 12. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun immaterial kepada Penggugat yang secara keseluruhan sebesar Rp11.400.000.000,00 (sebelas miliar empat ratus juta);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 144/Pdt.G/2008/PN TNG., tanggal 27 November 2008 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 *juncto* Akta Perubahan Nomor 442 tanggal 28 Desember 1995 dan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 yang semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahjudi, S.H., Notaris di Tangerang adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barang Barat, tanggal 28 Juli 1994 atas nama Pemegang Hak PT

Halaman 10 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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)



Parigi Graha Permai (Turut Tergugat), dengan gambar situasi Nomor 9808/1994, tanggal 28 Juli 1994, seluas 6.689 m², yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 *juncto* Akta Perubahan Nomor 442 tanggal 28 Desember 1995 dan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahyudi, S.H., Notaris di Tangerang;

4. Menyatakan surat pelepasan hak garap dari Tergugat III tanggal 26 Maret 1992, Tergugat IV tanggal 26 Maret 1992, Tergugat V tanggal 10 April 1992 dan Tergugat VI tanggal 10 April 1992 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumannya;
5. Menyatakan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 16 tanggal 22 November 2006 dari Tergugat II kepada Tergugat I, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah seluas 6.689 m², eks tanah garapan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI termasuk dalam lokasi Hak Guna Bangunan Nomor 1 tahun 1994 Pondok Kacang Barat yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;
8. Memerintahkan Tergugat I atau siapapun juga yang berhak dari padanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkannya kepada pihak Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, setelah putusan ini berkekuatan tetap;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp4.516.000,00 (empat juta lima ratus enam belas ribu rupiah);
10. Menolak gugatan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 57/PDT/2009/PT BTN., tanggal 9 Juli 2009 adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding, semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 27 November 2008, Nomor 144/Pdt.G/2008/PN Tng., yang dimohonkan banding tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perbaikan sekedar mengenai amar putusan tentang eksepsi, sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi;

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 *juncto* Akta Perubahan Nomor 442 tanggal 28 Desember 1995 dan Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 yang semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahyudi, S.H., Notaris di Tangerang adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang Barang Barat, tanggal 28 Juli 1994 atas nama Pemegang Hak PT Parigi Graha Permai (Turut Tergugat) dengan gambar situasi Nomor 9808/1994, tanggal 28 Juli 1994, seluas 6.689 m², yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 *juncto* Akta Perubahan Nomor 442 tanggal 28 Desember 1995 dan Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995 serta Surat Kuasa Nomor 216 tanggal 26 Oktober 1995 yang semuanya dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahyudi, S.H., Notaris di Tangerang;
4. Menyatakan surat pelepasan hak garap dari Tergugat III tanggal 26 Maret 1992, Tergugat IV tanggal 26 Maret 1992, Tergugat V tanggal 10 April 1992 dan Tergugat VI tanggal 10 April 1992 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 16 tanggal 22 November 2006 dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah seluas 6.689 m² eks tanah garapan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan

Halaman 12 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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)



Tergugat VI yang termasuk dalam lokasi Hak Bangunan Nomor 1 Tahun 1994 Pondok Kacang Barat yang terletak di Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

8. Memerintahkan Tergugat I atau siapapun juga yang berhak dari padanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkannya kepada pihak Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, setelah putusan ini berkekuatan tetap;
9. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 99 K/Pdt/2010 tanggal 12 Mei 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi 1. Darianus Lungguk Sitorus, 2. Drs. M. Sitorus, tersebut;

Membebaskan Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 99 K/Pdt/2010 tanggal 12 Mei 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 7 September 2010, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I/ Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2015 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 1 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 144/Pdt.G/2008/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Oktober 2015 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/ Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat pada tanggal 23 November 2015;
- Tergugat II pada tanggal 12 Desember 2015;
- Tergugat III pada tanggal 16 November 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat IV pada tanggal 16 November 2015;
- Tergugat V pada tanggal 16 November 2015;
- Tergugat VI pada tanggal 23 November 2015;
- Turut Tergugat pada tanggal 23 November 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 Desember 2015;

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

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

1. Bahwa berdasarkan surat Bukti PK-1 asli Surat Ukur yang sangat menentukan dalam perkara ini diperoleh keadaan baru yang membuktikan bahwa tanah sengketa telah mendapat penegasan/pengakuan dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai tanah eks perkebunan yang digarap warga Desa Pondok Kacang yang pada akhirnya dibeli oleh M. Sitorus dan mengalihkannya sesuai aturan hukum kepada Pemohon Peninjauan Kembali dan lokasi tanah tidak terdapat tumpang tindih;
2. Bahwa menurut asli Surat Ukur Bukti PK-1 dapat dipastikan tidak terjadi tumpang tindih dengan lokasi tanah Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 1/ Pondok Kacang Barat atas nama Termohon Peninjauan Kembali untuk itu sesuai prosedur kantor pertanahan sudah memetakan/ploting bidang-bidang tanah yang didaftarkan dengan melakukan penelitian dari berbagai aspek mengenai pendaftaran tanah, hal mana terurai jelas dalam Bukti PK-1 sebagai fakta hukum pada tahun 1999 Kantor Pertanahan Kota Tangerang telah melakukan proses sertifikasi atas tanah sengketa, dan senyatanya di atas tanah sengketa tidak terdapat hak pihak lain yang terbit lebih dahulu, dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi keliru tidak terbukti dimana BPN tidak pernah diperiksa sehingga alasan-alasan pertimbangan Hakim Kasasi tidak cukup dalam memutus perkara *a quo*;
3. Bahwa menurut Bukti PK-2 dan Surat Penegasan dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang kepada Termohon PK (Bukti PK-3) dan Bukti PK-4

Halaman 14 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

mengenai lokasi tanah yang dimohonkan M.Sitorus sangat jelas membuktikan proses sertifikasi atas tanah sengketa telah dilakukan dengan memenuhi syarat yang termuat dalam Tata Guna Tanah dan Hasil Pemeriksaan Panitia Tanah "A" dimana M.Sitorus telah memenuhi segala persyaratan pendaftaran tanah, serta menyetor kewajiban pada kas negara selaku pemohon hak atas tanah, oleh karenanya Pemohon Peninjauan Kembali selaku wajib pajak telah sah dan diakui negara karena terbukti mempunyai hubungan kepentingan atas tanah sengketa, merupakan fakta hukum namun diabaikan Majelis Hakim tingkat Kasasi;

4. Bahwa sesuai Bukti PK-2 merupakan fakta hukum dimana M Sitorus telah membayar Pajak/Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tentu harus mendapatkan pertimbangan hukum karena sesuai logika hukum tidaklah berdasar setoran pajak tersebut dapat dilakukan sembarangan tanpa dasar, dengan perkataan lain M. Sitorus selaku pihak yang berhak dan mempunyai kepentingan di atas tanah sengketa saja yang berhak menyetor kewajiban pajak tersebut, adanya pembayaran kewajiban pajak BPHTB (vide Bukti PK-2) membuktikan bahwa tidak terdapat tumpang tindih kepemilikan dengan pihak lain, apalagi terbukti dalam perkara ini lokasi tanah eks perkebunan yang digarap warga Desa Pondok Kacang tersebut diperoleh M. Sitorus dari para penggarap adalah sah dan tidak melanggar hukum (lihat Pasal 2,3,4 Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat);
5. Bahwa sesuai Bukti PK-1, Bukti PK-2, Bukti PK3 an Bukti PK-4; Bukti PK-5 semakin terang benderang membuktikan bahwa tanah sengketa tidak terbukti merupakan bagian tanah SHGB Nomor 1/Pondok Kacang melainkan tanah garapan bekas perkebunan yang diusahakan oleh para penggarap, dimana sepanjang pemeriksaan perkara ini terungkap bahwa riwayat tanah sengketa adalah bekas/eks perkebunan tersebut dan atas fakta tersebut berlaku ketentuan penggarap mendapat diprioritas utama sebagai pemilik tanah bukan pihak yang sama sekali tidak menguasai/menduduki fisik tanah, dengan demikian menurut Bukti PK-1; Bukti PK -3; Bukti PK-4 Pemohon M. Sitorus adalah pihak yang selayaknya mendapatkan prioritas pembaharuan hak di atas tanah sengketa;
6. Bahwa senyatanya telah terbukti tidak terdapat hak orang lain sebelumnya di atas tanah sengketa selain rakyat penggarap, menjadi pertanyaan mengingat tanah sengketa bekas tanah negara eks perkebunan karet

Halaman 15 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

bagaimana mungkin bidang-bidang tanah yang sudah dikuasai para penggarap selama 10 tahun (Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI) tiba-tiba pada tahun 1994 langsung diatasnamakan PT Parigi Graha Permai sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang ? sedangkan menurut Ketentuan Pasal 5, 6 Keppres Nomor 32 Tahun 1979, berbunyi “ Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan pemberian haknya kepada rakyat yang mendudukinya.....”, pertimbangan hukum *Judex Juris* tidak memenuhi ketentuan hukum sehingga putusan batal demi hukum;

7. Bahwa merupakan fakta hukum sepanjang pemeriksaan perkara ini terungkap di persidangan badan hukum PT Jaya Real Property (Tbk) maupun PT Parigi Graha Permai tidak pernah menguasai tanah sengketa oleh karenanya *quod non* penerbitan haknya di atas tanah bekas perkebunan yang dikuasai Negara adalah bertentangan dengan syarat-syarat yang ditetapkan perundang-undangan *in casu* Keppres Nomor 32 Tahun 1979, dan pelanggaran mana jelas tunduk pada kasasi;
8. Bahwa hal mendasar yang tidak terdapat sebagai pertimbangan hukum pengadilan *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam memutus perkara ini yang merupakan kekhilafan yang nyata adalah tidak dipertimbangkannya fakta hukum dimana lokasi tanah bekas perkebunan *a quo* terus menerus masih dimanfaatkan rakyat penggarap yang melepaskan haknya kepada Pemohon Peninjauan Kembali artinya Para Penggarap yakni Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI menurut Keppres Nomor 32 Tahun 1979 haruslah diprioritaskan pemberian haknya bukan Termohon Peninjauan Kembali yang tidak pernah menguasai tanah sengketa;
9. Bahwa tidak beralasan menurut hukum para penggarap disebut penggarap liar sesuai pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* sebab pada faktanya para penggarap mempunyai alas hak berupa surat-surat garap tanah yang sah namun sama sekali tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Kasasi tanpa alasan-alasan yang cukup dan sah menurut hukum, dan tentunya mengenai pembuktian hak tersebut adalah tunduk pada kasasi;
10. Bahwa tanah bekas perkebunan *a quo* yang tidak dikelola dan dimanfaatkan lagi oleh perusahaan perkebunan negara/PTP Perkebunan Nusantara VIII namun sejak tahun 1980 sudah diduduki rakyat sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang atas nama Termohon Peninjauan Kembali yang mengabaikan aturan dasar

Halaman 16 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

pemberian hak karena di lokasi tanah, terdapat para penggarap bukan badan hukum Termohon Peninjauan Kembali adalah pelanggaran yang serius terhadap ketentuan hukum dan perundang-undangan *in casu* amanat Konstitusi Negara UUD 1945, Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maupun Peraturan Pelaksananya vide PP Nomor 10 Tahun 1961 serta perubahannya, termasuk Keppres Nomor 32 tahun 1979 semuanya tidak mendapat perhatian *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam memutus perkara ini, sedangkan hal itu tunduk pada kasasi;

11. Bahwa adalah fakta hukum sesuai keterangan saksi-saksi Para Tergugat sudah menguasai tanah sengketa sejak puluhan tahun tidak terkait dengan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 1/Pondok Kacang, dan diperjelas menurut Bukti PK-3 dan Bukti PK-4, bahwa lokasi tanah sengketa yang disetujui sebagai hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Bukti PK-1) sinkron dengan lokasi tanah yang dimaksud dalam Bukti PK-4 yang dikeluarkan Kantor BPN Wilayah Banten Jawa Barat tidak adanya tumpang tindih dengan lokasi lain, sehingga keadaan baru dalam surat-surat vide Bukti PK-1 dan Bukti PK-2, Bukti PK-3 adalah bersifat menentukan dalam memutus perkara ini secara berkeadilan;
12. Bahwa adanya keadaan baru yang bersifat menentukan Kantor Pertanahan Wilayah Banten yang pada akhirnya memproses permohonan hak atas nama Pemohon M. Sitorus sudah sesuai fakta hukum dalam perkara ini dimana bukti-bukti dalam proses administrasi pertanahan serta lampiran dokumen permohonan yang disertakan pemohon hak atas nama M.Sitorus sudah sinkron satu sama lain, sehingga dapat disetujui oleh BPN Tangerang penerbitan Surat Ukur atas nama M. Sitorus adalah bukti adanya pengakuan yang sah/resmi oleh instansi Badan Pertanahan Nasional bahwa lokasi tanah sengketa yang dimohonkan Pemohon Peninjauan Kembali untuk diterbitkan sertipikat, tidak tumpang tindih dengan lokasi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/ Pondok Kacang yang diakui Termohon Peninjauan Kembali;
13. Bahwa adanya fakta hukum hasil penelitian Tim/Panitia "A" yang bertugas memproses permohonan hak atas nama M.Sitorus adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka dengan demikian dapat dipastikan bahwa lokasi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Pondok Kacang atas nama Termohon Peninjauan Kembali dapat disimpulkan tidak terjadi tumpang tindih sudah tidak terbantahkan kebenarannya karena sejak tanah sengketa tidak dimanfaatkan perkebunan oleh perusahaan negara (PTP)

Halaman 17 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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)



ketika itu dan yang memanfaatkan tanah bukanlah Termohon Peninjauan Kembali melainkan para penggarap yang senyatanya berdomisili di Kelurahan Pondok Kacang (Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI) adalah terbukti dalam perkara ini sehingga pihak yang didahulukan haknya untuk mendapatkan penegasan hak atas tanah tersebut menurut Keppres Nomor 32 tahun 1979 adalah selayaknya penggarap bukan Termohon Peninjauan Kembali;

14. Bahwa tidaklah dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tindakan para penggarap yang terbukti keberadaan mereka/para Penggarap menguasai tanah sengketa memang didasarkan pada alas hak yang sah berupa surat garap yang dikeluarkan instansi pemerintah, atas dasar tersebut para penggarap tidaklah dapat disebut penggarap liar, dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat kasasi yang menghukum para penggarap melakukan perbuatan melawan hukum, tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga oleh karenanya terhadap putusan *a quo* yang tidak memenuhi syarat hukum jelas terancam batal demi hukum sebab tidak mencerminkan rasa keadilan dan hukum itu sendiri, melainkan terindikasi terjadi keberpihakan serta diskriminatif dan tentunya sangat mengabaikan hak-hak kepentingan dari masyarakat kecil yang menggarap tanah negara eks perkebunan tersebut secara sah dan berdasar;
15. Bahwa atas kekeliruan tersebut dengan ditemukannya asli surat-surat berupa Bukti PK-1; Bukti PK-2; Bukti PK-3; Bukti PK-4 yang saling bersesuaian satu dengan yang lainnya menyimpulkan bahwa hasil ukur BPN atas nama M. Sitorus di atas tanah sengketa telah sah dan sesuai kaedah penerbitan hak atas tanah, namun apabila oleh instansi yang menerbitkannya kemudian menganulir produk yang dibuatnya sendiri maka menurut hukum haruslah disertai alasan-alasan yang cukup dan sah sebaliknya apabila dikemudian hari menimbulkan sengketa hukum, tentunya instansi Badan Pertanahan Nasional adalah titik sentral bagi penyelesaian yang adil kasus hukumnya, agar terdapat keseimbangan dalam pembuktiannya sesuai kaedah hukum yang senyatanya jelas tunduk pada kasasi;
16. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang mengabaikan pembuktian yang harus dijadikan dasar memberikan putusan yakni jawaban Badan Pertanahan Nasional dalam setiap proses pemeriksaan perkara ini dengan melibatkan Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak di



pengadilan sesuai dengan tertib hukum acara itu sendiri adalah salah satu alasan Pemohon Peninjauan Kembali di dalam memori kasasi, oleh karenanya pelanggaran terhadap hukum acara harusnya tidak boleh terjadi tanpa disertai alasan-alasan yang cukup untuk itu, kelalaian tersebut di atas merupakan kekeliruan hakim yang nyata yang tunduk pada kasasi;

17. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Kasasi yang senyatanya tidak sama sekali mempertimbangkan satupun dari keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori kasasi yang meliputi keberatan penerapan hukum acara dan pembuktian sebagaimana disebutkan secara rinci dan sistematis dalam memori kasasi, bahkan pertimbangan hukum *Judex Juris* tidak menyentuh satupun dari alasan-alasan memori kasasi tersebut selain hanya menyebutkan bahwa”lagipula alasan tersebut merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak tunduk pada pemeriksaan tingkat kasasi.....”, mengenai pertimbangan hukum sedemikian sesungguhnya tidak mempertimbangkan apapun mengenai keberatan dalam memori kasasi yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali, padahal senyatanya sejak peradilan tingkat pertama telah terdapat kekeliruan hakim *Judex Facti* karena tidak menerapkan hukum acara maupun hukum pembuktian dalam pertimbangan hukum maupun putusannya, sedangkan hal ini jelas tunduk pada kasasi sesuai Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 namun demikian, Pemohon Peninjauan Kembali tetap berharap adanya putusan yang berkeadilan dan bermanfaat secara hukum dalam perkara ini, karena Pemohon Peninjauan Kembali yakin Mahkamah Agung adalah benteng terakhir dalam menemukan keadilan;

18. Bahwa terhadap pandangan Hakim Kasasi yang mengabaikan MeMORI KASASI yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali mengenai fakta bahwa M. Sitorus adalah pihak yang terlebih dahulu mendapat hak dari Badan Pertanahan Nasional tentunya mempunyai nilai pembuktian, yang bersifat menentukan dalam perkara ini sehingga gugatan yang tidak menyentuh pihak Badan Pertanahan Nasional jelas tidaklah dapat menemukan keadilan dalam memutus perkara tumpang tindih tanah sengketa tersebut tanpa menggugat Badan Pertanahan Nasional, sejalan dengan itu maka kesalahan penerapan hukum dalam perkara ini telah melanggar Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 tahun 1985

Halaman 19 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang RI Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

19. Bahwa terdapatnya kelalaian Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang mengadili perkara *a quo* selain tidak berupaya menggali nilai-nilai kebenaran dalam memberikan pertimbangan hukum yang adil juga tidak menerapkan hukum acara dan pembuktian yang tunduk pada Kasasi maka menurut Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 akibat kelalaian tersebut mengancam batalnya putusan yang bersangkutan adalah berdasar;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PK-1 sampai dengan PK-5 tidak memenuhi kriteria sebagai novum yang dapat menjadi dasar pembatalan putusan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, karena tidak satupun alat bukti itu membuktikan adanya hak Pemohon Peninjauan Kembali terhadap objek sengketa;

Bahwa selain itu tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* oleh karena *Judex Juris* bertumpu pada bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Pondok Kacang Barat tanggal 28 Juli 1994 atas nama PT Parigi Graha Permai/Turut Tergugat yang merupakan bukti autentik *juncto* Akta Kesepakatan Bersama Nomor 15 tanggal 7 Agustus 1995 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 215 tanggal 26 Oktober 1995;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali DARIANUS LUNGGUK SITORUS tersebut harus ditolak;

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

Memerhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan

Halaman 20 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016

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

Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **DARIANUS LUNGGUK SITORUS** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Februari 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 dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

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

Halaman 21 dari 21 Hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2016