



**PUTUSAN**  
Nomor 859 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. PT. NADYA VILLA, dahulu berkedudukan di Jalan Boulevard Blok K LA 6 Nomor 7-9, Kelapa Gading, Jakarta Utara, sekarang berkedudukan di Rukun Artha Gading Niaga Blok C Nomor 15/16, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara;
2. PT. ISPI PRATAMA PERKASA LESTARI Group atau disebut juga PT. ISPI Group, berkedudukan di Rukun Artha Gading Blok C Nomor 15/16, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, diwakili oleh Ir. Joseph Remmy Kohar selaku Direktur Utama, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Fitriana, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Asisten Advokat pada Kantor Hukum "Admajaya Salim & Co" beralamat di Gedung Smesco UKM Lt. 12 Jalan Gatot Subroto Kav. 94, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2013;

**Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;**  
lawan

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

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;**  
Dan

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

**Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

*Hal. 1 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



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

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

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

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

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

Putusan-Putusan Perkara Tersebut;

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

Mengadili:

Dalam Konvensi;

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

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

Pertimbangan hukumnya Halaman - 53:

Hal. 2 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Mengadili:

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

Mengadili Sendiri;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

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

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
- Di tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1386 K/PDT/208., tanggal 11 Februari 2009;

Pertimbangan Hukumnya:

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

Hal. 3 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014

#### 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

Amar Putusannya;

Mengadili:

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

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

Beliau memberi penjelasan sebagai berikut:

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

Selanjutnya beliau memberi pendapat:

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

Gugatan

1. Bahwa Penggugat/RE. Baringbing, S.H., adalah pemilik satu-satunya atas bidang tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tanggal 25 November 2004, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P-1) dengan bukti hak tanah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 120/Setia Asih., dengan batas-batas sesuai dengan yang diterangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000., tanggal 9 September 2000, atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Bukti P-2) dan atau titik-titik yang ditunjukkan pada tanggal 18

Hal. 4 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2002, oleh Tim Peneliti dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang juga telah dicocokkan dengan *Blue Print* (Rencana Pembangunan Perumahan PT. ISPI Group (Bukti -3);

2. Bahwa jual beli objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan harga yang disepakati sebesar Rp1.180.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh juta rupiah) dan dari harga tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) atau ± 83%, kemudian penjual/Main bin Milih telah melakukan penyerahan (*levering*) Yuridis hak kepemilikannya secara penuh atas tanah tersebut kepada RE. Baringbing.S.H/Penggugat yang diwujudkan dengan penyerahan bukti hak kepemilikan berupa SHM Nomor 120/Setia Asih., an. Main bin Milih (penjual) dan penyerahan secara fisik atas tanah seluas 7.540 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus empat puluh meter persegi), sedangkan tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) dikuasai penghuni sebanyak 90 (sembilan puluh) unit rumah yang diperoleh dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan jual beli;
3. Bahwa jual beli tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan SHM Nomor 120/Setia Asih., dari Turut Tergugat II/Main bin Milih kepada Penggugat telah dilakukan dan sesuai dengan undang-undang sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli telah terjadi seketika sejak Para Pihak menyepakati objek barang yang dijual dan harga jualnya, ketentuan undang-undang tersebut merupakan azas hukum jual beli yang berlaku secara universal. Azas hukum tersebut sesuai pula dengan doktrin hukum yang menyatakan jual beli bersifat terang dan kontan, yaitu dilakukan dihadapan Notaris/Pejabat Publik yaitu Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta, yang ditentukan undang-undang, yang dalam penerapannya sesuai pula dengan kaidah hukum sebagaimana didapati dalam Putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 475 K/Sip/1967; Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat dalam KUHPerdata/hukum adat *ic. -* Jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan kontan dan diketahui seorang kepala kampung";
4. Bahwa oleh karena objek tanahnya sebagian (14.000 m<sup>2</sup>) masih dalam penguasaan PT. Nadya Villa ataupun pihak lain, maka untuk itu Penjual /Main bin Milih telah memberikan Kuasa Penuh maupun Kuasa Khusus (Bukti P-4) untuk dipergunakan Penggugat selaku pembeli untuk melakukan penyelesaian secara damai ataupun mengambil alih penguasaan (*levering*

Hal. 5 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



secara fisik) atas objek tanah tersebut melalui jalur hukum/Pengadilan, bahkan telah dilengkapi pula dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 47., tanggal 25 November 2004 (Bukti P-5), untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan perundang-undangan yang mengatur peralihan hak atas tanah baik untuk diri sendiri ataupun kepada pihak lain;

5. Bahwa bukti hak atas tanah milik Main bin Milih seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang dibeli Penggugat tersebut berasal dari hak milik adat Girik/Kohir C Nomor 1005, Persil 343 Kelas Sawah, yang telah dikonversi pada tahun 1972 menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 34/Pahlawan Setia., atas nama Main bin Milih yang diterbitkan oleh Kantor Agraria (Pertanahan) Kabupaten Bekasi pada tanggal 21 Maret 1972, kemudian oleh karena SHM Nomor 34/Pahlawan Setia., dinyatakan hilang dan telah dipenuhi segala persyaratan untuk diterbitkan penggantinya sesuai ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Penggantian Sertipikat karena hilang, maka pada tanggal 19 September 2000, diterbitkan SHM Nomor 120/Asih., atas nama Main bin Milih sebagai pengganti SHM Nomor 34/Pahlawan Setia., an. Main bin Milih; Bahwa SHM Nomor 120/Setia Asih., an. Main bin Milih diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Turut Tergugat I pada tanggal 19 September 2000, dengan mempergunakan gambar situasi sesuai atau sama dengan yang terdapat pada Warkah SHM Nomor 34/Pahlawan Setia., an. Main bin Milih yang disimpan pada arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Turut Tergugat I;
6. Bahwa jual beli tanah tersebut dan Sdr. Main bin Mitih kepada RE. Baringbing, S.H./Penggugat berawal atau bermula dari Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 April 2001, antara Main bin Milih dengan RE. Baringbing, S.H., yang sekarang sebagai Penggugat untuk mengurus pengembalian hak kepemilikan dan segala kepentingan Sdr. Main bin Milih atas tanah miliknya tersebut karena sebagian besar yaitu seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) bidang tanah tersebut dikuasai PT. ISPI Group/Tergugat II yang digunakan sebagai Komplek Perumahan yang setempat dikenal dengan nama Perumahan "Villa Mutiara Gading" dan di atas tanah tersebut telah dibangun 90 (sembilan puluh) unit rumah, sedangkan sisanya ± 7.540 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus empat puluh meter persegi) merupakan tanah kosong keadaan seperti danau kedalaman ± 2 m (dua meter);

*Hal. 6 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

7. Bahwa PT. ISPI Group/Tergugat II membangun rumah-rumah di atas tanah sengketa seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) tersebut menurut penjelasannya dalam surat menyurat yang dilakukan RE. Baringbing, S.H., sejak tahun 2001 maupun dalam jawabannya selaku Tergugat I yang disampaikan dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Reg. Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., didasarkan atas peralihan Hak dari PT. Nadya Villa/Tergugat I pada tahun 1999 dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997., tertanggal 21 Agustus 1997, dengan luas 34.644 m<sup>2</sup> sebagai wujud kerja sama dengan PT. (SPI Group/Tergugat II membangun perumahan di Desa Setia Asih termasuk di atas tanah sengketa yang dinamai Perumahan Villa Mutiara Gading (bukti P-6 Hal.8 butir 37);
8. Bahwa menurut keterangan dan penjelasan Tergugat II PT. Nadya Villa selaku Tergugat I dalam perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., di Pengadilan Negeri Jakarta Utara (Bukti P-6 halaman 14), yang juga dituangkan dalam putusan perkara tersebut pada intinya menerangkan bahwa tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dibeli oleh PT. Nadya Villa tahun 1995 masing-masing dari:  
Ahli waris almarhum Mislam bin Majih seluas 11.650 m<sup>2</sup> (sebelas ribu enam ratus lima puluh meter persegi), dengan alas bukti hak berupa surat girik (tidak menyebut nomor girik dan nomor persilnya);  
H. Aselih Rimam seluas 10.400 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu empat ratus meter persegi), dengan atas bukti hak berupa surat girik, (tidak menyebut nomor girik dan nomor persilnya);  
Bahwa dalil Tergugat I yang mengatakan telah membeli tanah sengketa dari kedua orang tersebut ternyata hanya isapan jempol belaka, sebab tidak ada buktinya, karena dalam Acara Pembuktian Perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Utara., maupun dalam perkara Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks., Tergugat tidak memberikan ataupun memperlihatkan bukti pembeliannya tersebut;
9. Bahwa dari keterangan/penjelasan PT. Nadya Villa/Tergugat I tersebut dalam Bukti P-6 seperti diuraikan pada Angka Nomor 7 dan Angka Nomor 8 di atas yang tanpa bukti tersebut, telah terbukti PT. Nadya Villa/Tergugat I

Hal. 7 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



membeli tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dari orang yang bukan pemilik dan yang tidak berhak menjual serta mempergunakan alat bukti hak yang tidak benar yaitu berupa surat girik, karena pemilik atas objek tanah tersebut yang benar adalah Sdr. Main bin Milih dan bukti hak atas tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria (Pertanahan) Kabupaten Bekasi tanggal 21 Maret 1972;

10. Kalaulah benar PT. Nadya Villa membeli tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> dari 2 (dua) orang masing-masing Sdr. M. Islam bin Majib dan Sdr. Aselin Riman, sekalipun ada buktinya berupa akta, namun peralihan hak/pelepasan hak atas tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dilakukan orang yang bukan pemilik dan bukan dengan bukti hak yang benar atas tanah 21.540 m<sup>2</sup> tersebut sebagaimana didalilkan Tergugat I, maka perbuatan seperti itupun menurut hukum adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya tidak dapat dipergunakan untuk objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang disengketakan;

11. Bahwa oleh karena Akta dan surat-surat yang berkaitan dengan Peralihan/ Pelepasan Hak yang cacat hukum sebagaimana diuraikan pada Angka Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9 dan Angka Nomor 10 di atas telah dipergunakan Tergugat I untuk memohon diterbitkannya Gambar Situasi Nomor 10760/1997., tanggal 21 Agustus 1997 dan SHGB Nomor 100/Setia Asih., atas nama PT. Nadya Villa (Tergugat I) yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1997, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atau "dengan kata lain" Gambar Situasi Nomor 10760/1997., tanggal 27 Agustus 1997 dan SHGB Nomor 100/Setia Asih., yang diterbitkan tanggal 28 Agustus 1997, atas nama PT. Nadya Villa yang dibuat meliputi seluruh objek tanah milik Sdr. Main bin Milih seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi);

Padaحال tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) telah ada bukti haknya berupa SHM Nomor 34/Pahlawan Setia., atas nama Main bin Milih yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 1972;

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

*Hal. 8 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



12. Bahwa dengan mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih., an. PT. Nadya Villa yang cacat hukum tersebut, pada sekitar tahun 1998/1999 Tergugat I telah menyerahkan tanah sengketa seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) kepada PT. ISPI Group/Tergugat II sebagai wujud kerja sama dibidang Developer membangun sebanyak 90 (sembilan puluh) unit rumah di atas tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha);
13. Bahwa oleh karena penyerahan hak kepemilikan dan atau penguasaan atas tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) dari Tergugat I/PT. Nadya Villa kepada Tergugat II/PT. ISPI Group didasarkan pada bukti hak yang cacat hukum (SHGB Nomor 100/Setia Asih) maka menurut hukum, penyerahan hak atas tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> tersebut adalah cacat hukum;
14. Bahwa perbuatan Tergugat I sebagaimana diuraikan pada Angka Nomor 7, 8, 9, 10, 11, 12 dan Angka Nomor 13 di atas dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu Tergugat I telah melanggar hak subjektif orang lain dalam hal ini Sdr. Main bin Milih dan juga telah pula melakukan perbuatan yang melanggar undang-undang yakni memohon hak tanah di atas tanah milik Main bin Milih, kemudian mengalihkan hak atas tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat II;
15. Bahwa sejak tahun 1999 Tergugat II/PT. ISPI Group (Kerja sama Tergugat II dan Tergugat I) secara bersama-sama telah membangun sebanyak 90 (sembilan puluh) unit rumah di atas tanah seluas ±14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) kemudian mengalihkan hak kepemilikan ataupun penguasaan tanah dan rumah yang dibangun tersebut kepada 90 (sembilan puluh) orang yang membeli dari PT. ISPI Group/Tergugat II perbuatan Tergugat II yang demikian diklasifikasi merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu membangun rumah-rumah di atas tanah milik orang lain, kemudian menyerahkan dan atau mengalihkan hak atas tanah yang bukan miliknya kepada 90 (sembilan puluh) orang pembeli dengan mempergunakan bukti hak yang cacat hukum;
16. Bahwa menurut hukum, peralihan hak kepemilikan ataupun penguasaan ataupun dengan bentuk-bentuk dan cara lain atas tanah tersebut dari PT. ISPI Group/Tergugat II kepada ke-90 orang/Para Pembeli rumah Perumahan Villa Mutiara Gading dan kepada siapa saja yang didasarkan dari Gambar Situasi Nomor 10760/1997 dan SHGB Nomor 100/Setia Asih., yang cacat hukum, baik hal itu dilakukan atas nama PT. Nadya Villa/ Tergugat I maupun atas nama PT. ISPI Group/Tergugat II, maka menurut hukum adalah cacat

Hal. 9 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



hukum, yang secara otomatis pula semua perbuatan-perbuatan administratif maupun fisik atas tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

17. Bahwa oleh karena PT. ISPI Group/Tergugat II tidak bersedia menyelesaikan sengketa objek tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) tersebut, maka Penggugat telah menempuh upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Register Nomor 126/Pdt.G/2005/ PN.Jkt.Ut., dengan kapasitas Penggugat bertindak sebagai kuasa khusus dan Main bin Milih dengan maksud dan tujuan agar hak dan kepentingan Main bin Milih atas tanah tersebut dapat dituntut ganti ruginya dari PT. ISPI Group/Tergugat II yaitu ganti rugi karena Sdr. Main bin Milih tidak dapat mengambil manfaat dari tanahnya tersebut sejak Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah tersebut dari tahun 1996 sampai tahun 2005 (sepuluh tahun), dan ganti rugi *immateriil* akibat karena tidak mendapat penghasilan dari tanahnya tersebut, yang jumlah tuntutananya justru lebih besar dari harga jual tanah tersebut;

18. Bahwa gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut tersebut, telah diputus pada tanggal 6 Desember 2005, dengan amar putusannya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvenkalijke verklaard*) dengan pertimbangan hukumnya mengatakan bahwa gugatan tidak sempurna karena nyata-nyata di atas tanah yang dipersengketakan telah berdiri banyak bangunan rumah yang dimiliki ataupun dikuasai pihak lain yang seharusnya diikutsertakan dalam perkara dan lagipula karena objek gugatan mengenai barang tidak bergerak yang letaknya di wilayah Pengadilan Negeri Bekasi, maka berdasarkan Pasal 118 Ayat (3) HIR seharusnya gugatan dilakukan di Pengadilan Negeri Bekasi (Bukti P-7);

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

Bahwa objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) tersebut telah ada bukti haknya berupa Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 1972, atas nama Main bin Milih (*vide* butir 6);

Tergugat I telah; membeli/melepaskan hak atas tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dari orang yang bukan pemilik yang benar (*vide* butir Nomor 7, 8 dan 9);

Hal. 10 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

- a. Merupakan bukti pengakuan yang sah atas objek tanah sengketa sebagai milik Main bin Milih yang berarti pula Tergugat I tidak mengakui pembelian objek tanah tersebut dari ahli waris Almarhum Mislam bin Majih seluas 11.650 m<sup>2</sup> (sebelas ribu enam ratus lima puluh meter persegi) maupun dari H. Aselih bin Riman seluas 10.400 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu empat ratus meter persegi) sebagaimana didalilkan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., maupun dalam Perkara Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks., yang didalilkan dibeli Aselih Riman dan Mislan bin Majih yang sama sekali tidak ada bukti berupa apapun hanya bohong-bohongan/isapan jempol belaka;
- b. Mengakui, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak sebagai pemilik atas tanah yang luasnya 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi);
- c. Merupakan bukti pengakuan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II karena menguasai tanah tersebut tanpa hak atau setidak-tidaknya dengan bukti hak yang cacat hukum, membangun rumah-rumah, kemudian mengalihkan kepemilikan ataupun penguasaannya kepada Para Pembeli rumah Perumahan Villa Mutiara Gading yang secara nyata sampai sekarang menguasai tanah milik Penggugat tersebut;

Hal. 11 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



22. Bahwa perbuatan Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum, sebab Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II tidak mempunyai hak dan tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam bentuk dan atau merupakan apapun atas objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak SHM Nomor 120/Setia Asih., dengan Surat Ukur Nomor 436/2000., tanggal 19 September 2000 tersebut, terhitung sejak tanggal 25 November 2004, karena telah dijual kepada RE. Baringbing, S.H./dalam perkara ini bertindak selaku Penggugat;

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

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

*Note* : Padahal pencabutan tersebut tidak diketahui/belum pernah diberi tahu Sdr. Main bin Milih kepada RE. Baringbing, S.H., sampai mendaftarkan Perkara tersebut pada tanggal 22 Juli 2006 dan baru diketahui setelah Para Tergugat memberikan "jawaban" atas gugatan perkara tersebut: (diduga kuat rekayasa Tergugat II);

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

- Di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 Desember 2006;  
Amar Putusannya:  
"Menolak gugatan Penggugat seluruhnya";
- Di Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 3 Oktober 2007:  
Amar Putusannya:

*Hal. 12 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Konvensi;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding I dan Terbanding II dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding;
- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Konvensi I dan II tidak dapat diterima (*niet ontvankalijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

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

- Di Tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI;

Pertimbangan Hukumnya:

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

Amar Putusannya:

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

25. Bahwa setelah mempertimbangkan aspek untung ruginya, kemudian Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat/R.E. Baringbing, S.H., mengambil keputusan lebih baik mengajukan kembali gugatan daripada mengajukan Peninjauan Kembali (PK) dengan memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung (*Juris Judex*) dan anjuran dari Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara *quof non* di Tingkat Kasasi serta tidak mengikutkan dalam tuntutan hak Sdr. Main bin Milih/Turut Tergugat II atas tanah tersebut dari Tahun 1996 sampai dengan Tahun 2004;

26. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat seluas  $\pm 14.000$  m<sup>2</sup> (empat belas ribu meter persegi) atau  $\pm 1,4$  hektar, telah dipergunakan Tergugat I dan Tergugat II dengan mendirikan 90 (sembilan puluh) unit bangunan rumah, kemudian ke-90 (sembilan puluh) unit bangunan rumah tersebut telah dijual/dialihkan hak kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya kepada Pihak lain/ Pembeli dengan mempergunakan SHM Nomor 100/Pahlawan Setia., an. PT.

Hal. 13 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014

#### 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)



Nadya Villa yang cacat hukum tersebut, sehingga sudah sangat sulit pelaksanaan putusan perkara ini apabila Penggugat menuntut pengosongan tanah seluas ± 1,4 hektar (14.000 m<sup>2</sup>) tersebut walaupun hal tersebut merupakan tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II;

27. Bahwa oleh karena itu sesuai tujuan hukum yaitu dapat dilaksanakan dan bermanfaat, maka adalah lebih tepat dan bijaksana Penggugat menuntut ganti rugi atas tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (±1,4 hektar) tersebut yang telah dipergunakan Tergugat I dan Tergugat II sejak objek tanah tersebut dibeli Penggugat dari Turut Tergugat II/Main bin Milih tanggal 25 November 2004, dengan bukti hak atas tanah SHM Nomor 120/Setia Asih., an. Main bin Milih, sedangkan tanah kosong berupa danau-danau seluas 7.540 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang telah diserahkan Turut Tergugat II/Sdr. Main bin Milih kepada Penggugat pada tanggal 28 November 2004, tidak patut dituntut ganti ruginya kepada Tergugat I dan Tergugat II karena secara faktual tidak pernah dikuasai Tergugat I dan Tergugat II sejak dilakukan jual beli dari Main bin Milih kepada Penggugat:

a. Ganti Rugi *Materiil*:

Penggugat menuntut ganti rugi atas tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha), yaitu sebagai berikut:

1. Ganti rugi tanah dihitung sesuai harga jual tanah tersebut atau harga rata-rata tanah di sekitarnya per satu meter persegi pada saat dilakukan Eksekusi Putusan Perkara *a quo* atau pada saat ada kesepakatan penyelesaian secara damai;
2. Ganti kerugian karena Penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah yang dibeli tersebut, namun sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II telah mengambil manfaat yang sangat besar/berlipat-lipat dari hasil penjualan tanah milik Penggugat tersebut kepada Pihak lain sejak tahun 2004 sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, bahkan sampai gugatan perkara ini atau penyelesaiannya dengan perdamaian, yang perhitungannya didasarkan fakta-fakta normatif dengan penjelasan sebagai berikut:
  - Harga jual rata-rata tanah tersebut dari tahun 2004 hingga dengan tahun 2012;
    - a. Harga jual tahun 2004 sesuai harga pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tanggal 25 November 2004, seharga Rp155.000,00/m<sup>2</sup> (seratus lima puluh lima ribu permeter persegi);

*Hal. 14 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



- b. Harga jual rata-rata tanah sekitarnya menurut pasaran setempat hasil penelitian bulan Mei 2012, dari keterangan staf Kelurahan dan staf Kecamatan serta masyarakat setempat disimpulkan rata-rata Rp535.000,00/m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh lima ribu permeter persegi);

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

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

2

Maka dari harga jual rata-rata tanah tersebut yang dinikmati Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2004 sampai dengan 2012 dengan keuntungan bisnis Tergugat setiap tahun = 20% pertahun;  
= (14.000 m<sup>2</sup> x Rp345.000,00) x 20% = Rp966.000.000,00/tahun (sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah pertahun);

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

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

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

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

- b. Ganti Rugi *Immateriel*;

Bahwa selain ganti rugi *materiel* sebagaimana disebut pada Angka Nomor 27 huruf 'a' dan 'b', Penggugat juga menuntut ganti rugi *immateriel*, karena Tergugat I dan Tergugat II yang sebenarnya sejak tahun 2002 sudah mengetahui secara pasti kesalahannya menerbitkan SHGB di atas tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang sudah ada bukti haknya berupa SHM, dan pembebasannya dari orang yang bukan pemilik, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak mau melakukan penyelesaian dengan Penggugat tetapi sengaja mempertahankan kesalahannya tersebut

Hal. 15 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



bertahun-tahun, sehingga memaksa Penggugat untuk menempuh penyelesaian melalui Pengadilan.

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

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

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

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

- Tuntutan pembayaran ganti rugi tanah dengan perhitungan harga jual tanah disekitarnya saat ini rata-rata Rp535.000,00 permeter persegi, yang mana setiap tahun harga jual tanah pasti naik minimal 15% (lima belas persen) karena pesatnya perluasan pembangunan daerah sekitarnya;
- Tuntutan pembayaran ganti kerugian; hingga Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini diperkirakan sebesar Rp11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah);

*Hal. 16 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuntutan pembayaran ganti kerugian atas pengorbanan Penggugat secara totalitas pikiran, tenaga dan waktu selama 8 (delapan) tahun yang karena tidak bisa dihitung secara konkrit, maka menurut hukum dikompensasikan dengan uang sejumlah Rp2.850.000.000,00 (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya Eksekusi;

29. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan atas alat bukti otentik yang sah dan benar menurut hukum yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan kuat serta tidak dapat disangkal tentang kebenarannya, bahkan telah mendapat pengakuandari PT. ISPI Pratama Perkasa Lestari Group/Tergugat II yang dituangkan dalam bukti otentik (Bukti P...), sehingga khusus mengenai objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sudah tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dipersengketakan, maka menurut Pasal 180 HIR, sebagian putusan perkara ini yaitu pembayaran ganti rugi tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sedangkan sebahagian lainnya dapat dilaksanakan setelah ada keputusan yang pasti;

30. Bahwa untuk mencegah Tergugat I dan Tergugat II (PT. ISPI Group) mengulur-ulur waktu melaksanakan kewajibannya berdasarkan putusan perkara ini, maka perlu dilakukan upaya pemaksaan (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) setiap hari keterlambatan;

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

Provisi Sita Jaminan;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;
3. Menyatakan demi hukum, Penggugat/R.E. Baringbing, S.H., adalah satu-satunya pemilik yang sah sejak tanggal 25 November 2004, atas bidang tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya,

Hal. 17 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bekasi dengan batas-batas sesuai yang dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000., tanggal 9 September 2000, yang dijahitkan menjadi satu dengan SHM Nomor 120/Setia., berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004, yang dibuat dihadapan Hastholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;

4. Menyatakan, tidak sah dan cacat hukum Akta Perdamaian Nomor 8., tertanggal 23 Desember 2005, antara Main bin Milih/Turut Tergugat II disatu pihak dengan PT. Nadya Villa/Tergugat I dan PT. ISPI Group/Tergugat II pihak lainnya yang dibuat dihadapan H. Irfan Ardiansyah, SH.,LL.M., Notaris di Bekasi dan atau tidak berkekuatan hukum diberlakukan terhadap objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak berupa SHM Nomor 120/Setia Asih;
5. Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih., tertanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997., tanggal 21 Agustus 1997, atas nama PT. Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I dan semua perbuatan hukum dan perbuatan Administrasi turutannya mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih., sebagai dasarnya;
6. Menyatakan sah menurut hukum penyerahan (*levering*) tanah kosong (keadaan seperti danau) seluas 7.540 m<sup>2</sup> dari Main bin Milih kepada Penggugat dari objek tanah SHM Nomor 120/Setia Asih;
7. Menyatakan tidak sah menurut hukum penguasaan Tergugat II atas tanah seluas ± 14.000 m<sup>2</sup> (empat belas ribu meter persegi) objek tanah SHM Nomor 120/Setia Asih dan perbuatan-perbuatan hukum turutannya;
8. Menyatakan Tergugat I/PT. Nadya Villa dan Tergugat II/PT. ISPI Group serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat II/PT. ISPI Pratama Perkasa Lestari Group atau disebut juga PT. ISPI Group (termasuk didalamnya PT. Nadya Villa/Tergugat I) membayar ganti rugi dan ganti kerugian kepada Penggugat, yaitu berupa:
  - a. Ganti Rugi *Materiil*:
    - 1) Ganti Rugi tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha), dihitung berdasarkan harga jual tanah tersebut atau harga rata-rata tanah di sekitarnya per satu meter persegi pada saat dilakukan eksekusi putusan perkara *a quo* atau pada saat ada kesepakatan penyelesaian secara damai;

Hal. 18 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



2) Ganti kerugian karena Penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) sejak tanggal 25 November 2004, sampai tanggal waktu gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sebesar Rp7.728.000.000,00 (tujuh miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah);

3) Ganti kerugian karena tidak dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut sejak tanggal waktu perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, setiap tahunnya Rp966.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah) sampai Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan seluruh amar putusan perkara ini;

b. Kerugian *non materii* (*immaterii*);

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

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan perkara ini dapat dilaksanakan sampai dengan dilaksanakan seluruh putusan perkara ini secara sempurna;

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

12. Menghukum Tergugat I/PT. Nadya Villa dan Tergugat II/PT. ISPI Group secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

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

Bahwa Oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas pertanyaan Ketua Majelis menyatakan ada perubahan gugatan sebagai berikut:

a. Sebagaimana kami/Penggugat menyampaikan dalam persidangan hari Senin tanggal 24 September 2012, seperti perihal di atas sebelum dimulai pemeriksaan perkara (masih dalam periode mediasi);

Hal. 19 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



- b. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam *posita* butir Nomor 8 dan 9 pada halaman 7 dan 8, maka dalam *petitum* gugatan perlu kami tambahkan 1 (satu) poin dengan menentukan urutan butir Nomor 3, sebagai berikut:

"Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik dahulu Nomor 34/Pahlawan Setia., atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972, yang telah diganti tanggal 19 September 2000, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., karena alasan hilang, dengan bentuk apapun kepada siapapun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau kuasanya yang sah menurut hukum dengan bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia., atau dengan Sertipikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih";

Sehingga *petitum* selengkapnya berubah menjadi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik dahulu Nomor 34/Pahlawan Setia., atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972, yang telah diganti tanggal 19 September 2000, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., karena alasan hilang dengan bentuk apapun kepada siapapun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau kuasanya yang sah menurut hukum dengan bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia., atau dengan Sertipikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih;
4. Menyatakan demi hukum, Penggugat/R.E. Baringbing, S.H., adalah satu-satunya pemilik yang sah sejak tanggal 25 November 2004, atas bidang tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi dengan batas-batas sesuai yang dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000., tanggal 9 September 2000, yang dijahitkan menjadi satu dengan SHM Nomor 120/Setia Asih., berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25

Hal. 20 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2004, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;

5. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Perdamaian Nomor 8., tertanggal 23 Desember 2005, antara Main bin Milih/Turut Tergugat II disatu pihak dengan PT. Nadya Villa/Tergugat I dan PT. ISPI Group/Tergugat II pihak lainnya yang dibuat dihadapan H. Irfan Ardiansyah, S.H., LL.M., Notaris di Bekasi dan atau tidak berkekuatan hukum diberlakukan terhadap objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak berupa SHM Nomor 120/Setia Asih;
6. Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih., tertanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997., tanggal 21 Agustus 1997, atas nama PT. Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I dan semua perbuatan hukum dan perbuatan administrasi turutannya mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih., sebagai dasarnya;
7. Menyatakan sah menurut hukum penyerahan (*levering*) tanah kosong (keadaan seperti danau) seluas 7.540 m<sup>2</sup> dari Main bin Milih kepada Penggugat dari objek tanah SHM Nomor 120/Setia Asih;
8. Menyatakan tidak sah menurut hukum penguasaan Tergugat II atas tanah seluas ± 14.000 m<sup>2</sup> (empat belas ribu meter persegi) objek tanah SHM Nomor 120/Setia Asih., dan perbuatan-perbuatan hukum turutannya.
9. Menyatakan Tergugat I/PT. Nadya Villa dan Tergugat II/PT. ISPI Group serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum,
10. Menghukum Tergugat II/PT. ISPI Pratama Perkasa Lestari Group atau disebut juga PT. ISPI Group (termasuk didalamnya PT. Nadya Villa/Tergugat I) membayar ganti rugi dan ganti kerugian kepada Penggugat yaitu berupa:
  - a. Ganti Rugi *Materiil*:
    - 1) Ganti Rugi tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha), dihitung berdasarkan harga jual tanah tersebut atau harga rata-rata tanah di sekitarnya per satu meter persegi pada saat dilakukan Eksekusi Putusan Perkara *a quo* atau pada saat ada kesepakatan penyelesaian secara damai;

Hal. 21 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014

#### 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)



2) Ganti Kerugian karena Penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> (1,4 ha) sejak tanggal 25 November 2004, sampai tanggal waktu gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sebesar Rp7.728.000.000,00 (tujuh miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah);

3) Ganti kerugian karena tidak dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut sejak tanggal waktu perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, setiap tahunnya Rp966.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah) sampai Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan seluruh amar putusan perkara ini;

b. Kerugian *non materiil/immateriil*;

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

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan perkara ini dapat dilaksanakan sampai dengan dilaksanakan seluruh putusan perkara ini secara sempurna;

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

13. Menghukum Tergugat I/PT. Nadya Villa dan Tergugat II/PT. ISPI Group secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

c. Perubahan/penambahan ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Surat Gugatan yang didaftarkan pada tanggal 10 Juli 2012, Register Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks;

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

Dalam Eksepsi:

Bagian I

Kompetensi Absolut

Hal. 22 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

*Posita* butir 7 gugatan *a quo*:

"Bahwa PT. ISPI Group/Tergugat II membangun rumah-rumah di atas tanah sengketa seluas 14.000 m<sup>2</sup> tersebut menurut penjelasannya dalam surat menyurat yang dilakukan R.E Baringbing, S.H., sejak tahun 2001 maupun dalam jawabannya selaku Tergugat I yang disampaikan dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Reg. Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., didasarkan atas penyerahan peralihan hak dari PT. Nadya Villa/Tergugat I pada tahun 1999 dengan bukti berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997., tertanggal 21 Agustus 1997, dengan luas 34.644 m<sup>2</sup> sebagai wujud kerjasama dengan PT. ISPT Group/Tergugat II membangun perumahan di Desa Setia Asih termasuk di atas tanah sengketa yang dinamai Perumahan Villa Mutiara Gading";

*Petitem* butir 6 gugatan *a quo*:

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

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

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

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

- a) Konkret : objek yang diputuskan dalam Keptun tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;
- b) Individual : Keptun tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu;

*Hal. 23 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*

#### 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)



- c) Final : sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum;
4. Bahwa Sertipikat tanah *in casu* Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara ("Keputusan TUN") karena SHGB merupakan penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual, dan final yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat TUN *in casu* Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kepala Kantor Pertanahan;
5. Bahwa oleh karena itu, dalam perkara *a quo*, SHGB Nomor 100/Setia Asih., ("SHGB Nomor 100") tertanggal 28 Agustus 1997, atas nama Tergugat I (PT. Nadya Villa) adalah Keputusan TUN mengingat SHGB Nomor 100., merupakan penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual, dan final yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat I), dimana dalam SHGB Nomor 100/Setia Asih., tertanggal 28 Agustus 1997 tersebut sangat jelas sekali pemegang haknya adalah Tergugat I dengan objek tanah seluas 34.644 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu enam ratus empat puluh empat meter persegi);
6. Bahwa dengan demikian menjadi terang dan jelas bahwa *petitum* butir 6 Gugatan *a quo* merupakan tuntutan pembatalan Keputusan TUN *in casu* SHGB Nomor 100., sehingga Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* karena merupakan Kompetensi dari PTUN, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar mengeluarkan Putusan Sela sebelum memeriksa pokok perkara *a quo* sebagaimana diatur dalam Pasal 134 HIR dengan menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks., ini;

#### Bagian II

#### Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Error In Persona*)

- A. Uraian Penggugat tentang penguasaan sebagian objek tanah;
7. Bahwa pada *Posita* Gugatan *a quo* butir 2 menyatakan bahwa "tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> dikuasai penghuni sebanyak 90 (sembilan puluh) unit rumah yang diperoleh dari Tergugat I dan Tergugat II", tetapi Penggugat hanya menggugat PT. Nadya Villa (Tergugat I) dan PT. ISPI Pratama Lestari Perkasa (Tergugat II), sementara penghuni 90 unit rumah yang menguasai tanah sengketa tidak ikut digugat oleh Penggugat;
8. Bahwa sebagaimana asas *legima persona standi in judicio* yaitu "setiap orang yang mempunyai hak dan ingin menuntut ataupun mempertahankan diri, berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat atau

Hal. 24 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



Tergugat, maka penghuni-penghuni lainnya harus menjadi pihak-pihak yang berperkara karena penghuni-penghuni tersebut merupakan pihak materiil sekaligus formil yang berhubungan dalam perkara *a quo*;

9. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pemilik-pemilik 90 unit rumah di atas tanah sengketa sebagai Pihak yang berperkara, maka mengakibatkan gugatan menjadi *error in persona* karena kurang pihak, oleh karena itu gugatan Penggugat demi hukum haruslah tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

B. Gugatan Penggugat masih kurang pihak;

10. Bahwa dari gugatan-gugatan Penggugat sebelumnya dalam perkara Nomor 50/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., (Bukti TI-1), perkara Nomor 126/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., (Bukti TI-2) dan perkara Nomor 193/Pdt.G/2006/PN.Bks., (Bukti TI-3a, TI-3b, dan TI-3c) Penggugat secara tegas menjelaskan riwayat tanah sengketa dengan menuliskan beberapa nama, antara lain sebagaimana tertuang dalam Akta Pinjaman Uang dengan Kuasa Nomor 7., tanggal 4 Mei 1972, ("Akta Pinjaman Uang Nomor 07") di Jakarta (Protokol Notaris Raharti Sudjardjati, S.H.) (Bukti TI-4a, 4b dan 4c), yakni:

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

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

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

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

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

*Hal. 25 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



pihak-pihak tersebut tidak digugat, maka secara hukum Gugatan Penggugat jelas kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bagian III

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

- A. Penggugat tidak yakin pihak yang menguasai tanah 14.000 m<sup>2</sup>;
13. Bahwa pada *posita* gugatan *a quo* butir 4 menyatakan sebagai berikut:  
"Bahwa oleh karena objek tanahnya sebagian (14.000 m<sup>2</sup>) masih dalam penguasaan PT. Nadya Villa ataupun pihak lain, maka untuk itu Penjual/ Mian bin Milih telah memberikan kuasa penuh maupun Kuasa Khusus (Bukti P-4) untuk dipergunakan Penggugat";
14. Bahwa gugatan *a quo* sangatlah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena Penggugat mendalilkan penguasaan tanah seluas 14.000 m<sup>2</sup> dikuasai PT. Nadya Villa ataupun pihak lain, yang berarti Penggugat tidak yakin pihak mana yang menguasai tanah 14.000 m<sup>2</sup> tersebut, apakah PT. Nadya Villa atau pihak lain, namun Penggugat telah menjadikan PT. Nadya Villa sebagai Tergugat I dalam perkara ini;
- B. Batas-batas tanah sengketa tidak dijelaskan secara rinci;
15. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci batas-batas tanah sengketa. Penggugat hanya menunjuk Surat Ukur Nomor 436/2000., tanggal 9 September 2000, an. Main bin Milih. Batas-batas tanah yang dituntut oleh Penggugat tentu berbeda dan tidak jelas karena tanah sengketa sudah dipecah-pecah menjadi ± 90 kavling yang menjadi milik penghuni-penghuni rumah;
16. Bahwa gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana pertimbangan-pertimbangan hukum dalam yurisprudensi Indonesia, sebagai berikut:
- 16.1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983., tanggal 23 Oktober 1984, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:  
"Bahwa gugatan yang tidak menyebut secara jelas dan terperinci letak, batas dan luas tanah dari masing-masing pemiliknya dinyatakan kabur dan gugatan tidak dapat diterima";
- 16.2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975., tanggal 17 April 1979, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:  
"karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Hal. 26 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



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

C. Gugatan Tidak Jelas;

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

"Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik dahulu Nomor 34/Pahlawan Setia., atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972, yang telah diganti tanggal 19 September 2000, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., karena alasan hilang, dengan bentuk apapun kepada siapapun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau Kuasanya yang sah menurut hukum dengan bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia., atau dengan Sertipikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih";

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

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

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

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

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

Bagian IV

Hal. 27 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendapat Hakim Mahkamah Agung Sebagaimana  
Dikutip Penggugat Tidak Ada Urgensi Dan Bukan  
Suatu Fakta Hukum

22. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat mengemukakan hasil putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Negeri Bekasi hingga Putusan Kasasi Mahkamah Agung, serta mengemukakan pendapat dari salah satu Hakim Mahkamah Agung mengenai perkara tersebut;
23. Bahwa gugatan *a quo* adalah dalam ranah perkara perdata, dimana mengenai pembuktiannya yang dicari adalah kebenaran formil yang berarti terikat pada keterangan atau alat-alat bukti yang disampaikan Para pihak, dan hakim terikat pada peristiwa yang diakui atau disengketakan;
24. Bahwa dalam gugatan *a quo*, tidak ada urgensi dari pendapat hakim Mahkamah Agung tersebut, dan pendapat tersebut tidak dapat dijadikan suatu fakta hukum, maupun suatu alat bukti, karena sifatnya hanya sebatas opini pribadi, yang dikhawatirkan dapat mempengaruhi hakim dalam pengambilan keputusan, sedangkan prinsipnya suatu putusan hakim didasarkan pada alat-alat bukti dan keyakinan hakim yang bersifat mandiri dan bebas;
25. Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 237/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 24 Juli 2013, dengan amar sebagai berikut:

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

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

*Hal. 28 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Penggugat/R.E. Baringbing, S.H., adalah satu-satunya pemilik yang sah sejak tanggal 25 November 2004, atas bidang tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi dengan batas-batas sesuai yang dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000., tanggal 9 September 2000, yang dijahitkan menjadi satu dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia., berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004, yang dibuat dihadap Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan peralihan hak atas objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik dahulu Nomor 34/Pahlawan Setia., atas nama Main bin Milih yang diterbitkan Kantor Agraria Bekasi tanggal 21 Maret 1972, yang telah diganti tanggal 19 September 2000, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., karena alasan hilang, dengan bentuk apapun kepada siapaun kecuali dilakukan sendiri oleh Main bin Milih atau Kuasanya yang sah menurut hukum dengan bukti Hak Milik seperti Nomor 34/Pahlawan Setia., atau dengan Sertipikat Pengganti Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih;
4. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Perdamaian Nomor 8., tanggal 23 Desember 2005, antara Main bin Malih/Turut Tergugat II disatu pihak dengan PT.Nadya Villa/Tergugat I dan PT. ISPI Group/Tergugat II pihak lainnya yang dibuat dihadap H. Irfan Ardiansyah, S.H., LL.M., Notaris di Bekasi dan atau tidak berkekuatan hukum diberlakukan terhadap objek tanah seluas 21.540 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan bukti hak berupa SHM Nomor 120/Setia Asih;
5. Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih., tertanggal 28 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997., tanggal 21 Agustus 1997, atas nama PT. Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I dan semua perbuatan hukum dan perbuatan Administrasi turutannya mempergunakan SHGB Nomor 100/Setia Asih., sebagai dasarnya;

*Hal. 29 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*

**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)



6. Menyatakan sah menurut hukum penyerahan (*levering*) tanah kosong (keadaan seperti danau) seluas 7.540 m<sup>2</sup> dari Main bin Milih kepada Penggugat dari objek tanah SHM Nomor 120/Setia Asih;
7. Menyatakan tidak sah menurut hukum penguasaan Tergugat II atas tanah seluas ± 14.000 m<sup>2</sup> (empat belas ribu meter persegi) objek tanah SHM Nomor 120/Setia Asih., dan perbuatan-perbuatan hukum turutannya;
8. Menyatakan Tergugat I/PT.Nadya Villa dan Tergugat II/PT. ISPI Group serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat I, II untuk membayar harga tanah objek perkara seluas ± 14.000 m<sup>2</sup> SHM Nomor 120/Setia Asih., kepada Penggugat sebesar Rp7.490.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat I, II untuk membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat sebesar Rp1.498.000.000,00 (satu miliar empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib tunduk terhadap putusan perkara ini;
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 4 Oktober 2013, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Oktober 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks., jo. 237/Pdt/2013/PT.Bdg., jo. Nomor 52/Akta.K/2013/PN.Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Oktober 2013;

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

1. Penggugat pada tanggal 29 Oktober 2013;

*Hal. 30 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



2. Para Turut Tergugat pada tanggal 22 Oktober 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 12 November 2013;

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;

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

Kekeliruan dan/atau kesalahan dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi kompetensi absolut;

#### Bagian II

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum dan/atau melanggar ketentuan:

- Pasal 24 Ayat (2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Hasil Amandemen);
- Pasal 2 *jo.* Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Pasal 50 *jo.* Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum;
- Pasal 47 *jo.* Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi Tanggal 6 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks., yang dimohonkan banding tidak mempunyai dasar hukum dan patut dinyatakan batal;

1. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 5, paragraph 2 dan 3, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama seharusnya terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi mengenai kewenangan memeriksa perkara sebelum meneruskan pemeriksaan bukti-bukti dari kedua belah pihak berperkara;

*Hal. 31 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



Menimbang, bahwa setelah membaca surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa yang menjadi masalah pokok dalam perkara ini adalah mengenai keabsahan penguasaan dan pemilikan tanah objek perkara berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang dikuasai dan dimiliki Penggugat dan perbuatan melawan hukum Tergugat I, II menguasai dan memperjualbelikan tanah objek perkara dengan membangun Komplek Perumahan Villa Mutiara Gading I serta tuntutan ganti rugi, sehingga dengan demikian objek perkara ini termasuk kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadili, maka oleh karena itu Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini";

2. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 6, Paragraph 1, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 6 Maret 2013, Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut tidak mempunyai dasar hukum dan patut dinyatakan batal";

3. Bahwa sebelum Para Pemohon Kasasi menjabarkan mengenai keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi tersebut, berikut ini Para Pemohon Kasasi akan menjelaskan mengenai system peradilan negara (*state court system*) yang dianut di Indonesia, yang dibagi dan dipisahkan berdasarkan yurisdiksi (*separation court system based on jurisdiction*);

Berdasarkan Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 (hasil amandemen) dan Pasal 2 ayat 3 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menyatakan semua peradilan di seluruh wilayah Indonesia adalah peradilan negara yang diatur dengan undang-undang, kekuasaan kehakiman (*judicial power*) yang berada dibawah Mahkamah Agung dilakukan dan dilaksanakan oleh beberapa lingkungan peradilan berdasarkan undang-undang, yaitu:

- Peradilan Umum berdasarkan Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang hanya berwenang mengadili perkara:
  1. pidana (umum dan khusus) dan
  2. perdata (perdata umum dan khusus).

Hal. 32 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



- Peradilan Agama berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang hanya berwenang mengadili perkara tertentu yaitu perkara Islam yang meliputi:
  1. perkawinan;
  2. waris;
  3. wasiat;
  4. hibah;
  5. wakaf;
  6. zakat;
  7. infaq;
  8. sodaqoh; dan
  9. ekonomi syariah.
- Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang hanya berwenang mengadili perkara sengketa tata usaha Negara;  
Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur mengenai definisi "Keputusan Tata Usaha Negara" sebagai objek sengketa tata usaha Negara;  
Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
- Peradilan Militer berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, yang hanya berwenang mengadili perkara pidana yang terdiri dari prajurit TNI berdasarkan pangkat tertentu;
- 4. Bahwa, dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Tinggi menyatakan bahwa objek perkara adalah termasuk kewenangan Peradilan Umum. Pengadilan Bekasi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara, sehingga Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks., yang dimohonkan banding tidak mempunyai dasar hukum dan patut dinyatakan batal;
- 5. Bahwa, Jelas dan nyata pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi tersebut adalah keliru salah dan tidak berdasar hukum. Majelis Hakim Tinggi tidak tepat menentukan objek perkara *a quo*;
- 6. Yang menjadi objek perkara adalah adanya 2 (dua) Sertipikat untuk tanah yang sama seluas 21.450 m<sup>2</sup>; yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih tertanggal 19 September 2000 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., atas nama PT. Nadya Villa tertanggal 28 Agustus 1997, (*vide Posita* Gugatan Nomor 1 dan Nomor 8). Keduanya adalah keputusan tata usaha negara sebagaimana Pasal 1 ayat

Hal. 33 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



(3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Objek perkara tersebut juga sudah dipertimbangkan dengan baik oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Bekasi pada Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks., bagian tentang pertimbangan hukum, halaman 40 paragraph 8, yang menyatakan:

"Menimbang, dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa atas tanah yang sama seluas 21.540 m<sup>2</sup> telah terbit dua Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih tertanggal 19 September 2000 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan SHGB Nomor 100/Setia Asih., tanggal 28 Agustus 1997, atas nama PT. Nadya Villa";

7. Bahwa, dikarenakan objek perkara adalah mengenai sertipikat merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana definisi Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; maka sengketa terhadap sertipikat adalah termasuk sengketa tata usaha Negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

8. Bahwa, hal ini telah dipertimbangkan dengan baik oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Bekasi pada Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks., bagian tentang pertimbangan hukum, halaman 41 paragraph 2 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa prosedur/proses pembuatan alas hak atas tanah yakni sampai terbitnya suatu sertipikat adalah rangkaian suatu proses yang pada akhirnya berakhir dengan suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat";

Kemudian Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks., bagian tentang pertimbangan hukum, halaman 41 paragraph 8, menyatakan:

"Menimbang, bahwa untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang cacat bukanlah wewenang Pengadilan Negeri, akan tetapi adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karena itu harus dinyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat";

*Hal. 34 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



9. Bahwa, pendapat Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 6 yang menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah kekeliruan dan kesalahan yang nyata serta pelanggaran hukum terhadap Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Jelas dan nyata Pasal 50 dan 51 tersebut memberikan kewenangan kepada peradilan umum (dhi. Pengadilan Negeri) hanya untuk mengadili perkara pidana (umum dan khusus) dan perdata (perdata umum dan khusus);

Pengadilan Negeri tidak diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk menyelesaikan sengketa perkara yang terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara (dhi. sertipikat) karena kewenangan itu sudah diberikan oleh undang-undang kepada Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Majelis Hakim Tinggi Telah Melampaui Kewenangannya !;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum dan/atau melanggar ketentuan:

- Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (hasil amandemen);
- Pasal 2 jo. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Pasal 50 jo. Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum;
- Pasal 47 jo. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum dan/atau pelanggaran ketentuan-ketentuan tersebut di atas mengakibatkan kesalahan memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks., yang dimohonkan banding tidak memiliki dasar hukum dan patut dinyatakan batal; Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/

*Hal. 35 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013/PT.Bdg., dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks;

## Bagian III

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum dan/atau melanggar ketentuan:

- Asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan;
- Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa Dan Madura;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan untuk terdapatnya peradilan cepat, sederhana dan murah, Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini;

10. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 6, Paragraph 2, berbunyi sebagai berikut:

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

11. Bahwa sebelum Para Pemohon Kasasi menjabarkan mengenai keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi tersebut, berikut ini Para Pemohon Kasasi akan menjelaskan mengenai asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan;

Dalam hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia menganut asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Asas ini diatur dalam Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi:

Pasal 2 ayat (4):

"Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan";

Pasal 4 ayat (2):

*Hal. 36 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*

### 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)



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

Asas tersebut dijabarkan dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (4), yaitu:

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

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

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

Khusus untuk frasa cepat tidak dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut di atas, banyak ahli menyatakan frasa cepat tidak diartikan dalam segi waktu namun diartikan lebih luas dari pada sekedar segi waktu. Frasa cepat dimaknai pada proses berjalannya peradilan tidak boleh berlarut-larut;

12. Bahwa Para Pemohon Kasasi juga akan menjelaskan mengenai proses peradilan ulangan (banding) berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura; khususnya mengenai proses peradilan ulangan (banding) terhadap putusan pengadilan tingkat pertama yang memutus kompetensi absolute badan peradilan;

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, mengatur hal sebagai berikut:

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

Dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 346 K/Sip/1982., tanggal 26 April 1983, terdapat kaidah hukum yang berbunyi sebagai berikut:

"Seharusnya PT setelah mempertimbangkan bahwa PN berwenang untuk memeriksa perkara ini, memerintahkan PN untuk mengadili dan memutuskan sekali lagi perkaranya";

Terdapat pula Doktrin/Pendapat Ahli Hukum yaitu M. Yahya Harahap, S.H, (dalam bukunya yang berjudul "*Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding*," Cetakan Pertama (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), halaman 165-166) yang berpendapat sebagai berikut:

*Hal. 37 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



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

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas. didapat kaidah hukum yang berlaku dalam proses peradilan ulangan (banding) yaitu:

Bahwasanya apabila terhadap putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa (kompetensi absolute), dan Pengadilan Tinggi berpendapat lain, maka Pengadilan Tinggi setelah menjatuhkan putusan akhir yang menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa. Kemudian memerintahkan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutus pokok perkaranya;

Kaidah hukum tersebut terkait dengan ketertiban prosedur (*procedure order*) pemeriksaan fakta yang dalam system hukum Indonesia harus dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, yaitu dilakukan oleh pengadilan tingkat pertama dan kemudian diperiksa kembali oleh pengadilan tingkat banding. Oleh karena itu pengadilan tingkat pertama dan pengadilan tingkat banding disebut sebagai *Judex Facti*;

Sedang, pemeriksaan di tingkat Mahkamah Agung sudah tidak membahas mengenai fakta lagi, namun sudah pada tahapan pemeriksaan penerapan hukum, oleh karena itu, Mahkamah Agung disebut sebagai *Judex Juris*;

13. Bahwa, dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Tinggi menyatakan bahwa Majelis Hakim Tinggi berpendapat untuk terdapatnya peradilan cepat, sederhana dan murah akan memeriksa dan mengadili perkara ini;
14. Bahwa, Jelas dan nyata pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi keliru, salah dan tidak berdasar hukum. Majelis Hakim Tinggi tidak tepat menerapkan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan; Sebagaimana yang telah Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman; khususnya frasa cepat harus dimaknai bahwa proses berjalannya peradilan tidak boleh berlarut-larut;

Hal. 38 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



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

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

Majelis Hakim Tinggi telah melampaui kewenangannya !;

16. Bahwa, lebih dari itu semua, dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Bekasi, Para Pihak belum menyerahkan kesimpulan. Bahkan permohonan sidang ditempat yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) belum dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum dan/atau melanggar ketentuan:

- Asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan;
- Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura;

serta:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 346 K/Sip/1982., tanggal 26 April 1983, *jo. Doktrin/Pendapat Ahli Hukum - M. Yahya Harahap, S.H.*;

Kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum dan/atau pelanggaran ketentuan ketentuan tersebut di atas mengakibatkan kesalahan memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan untuk terdapatnya peradilan cepat, sederhana dan murah, Majelis Hakim Tinggi akan memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/

*Hal. 39 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



2013/PT.Bdg., dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks;

Sebagaimana yang telah kami sampaikan di atas, bahwasannya pemeriksaan di tingkat Mahkamah Agung sudah tidak membahas mengenai fakta hukum lagi, namun sudah pada tahapan pemeriksaan penerapan hukum, namun demikian karena tindakan Majelis Hakim Tinggi yang melampaui kewenangannya yang telah mempertimbangkan perkara ini, maka untuk keadilan dan untuk memberikan keberimbangan fakta hukum kepada Majelis Hakim Agung maka ijinlah Para Pemohon Kasasi untuk memberikan penjelasan untuk membuktikan kesalahan dan/atau kekeliruan dari pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukum mengenai perkara ini;

Kekeliruan Dan/Atap Kesalahan Dalam Pertimbangan Hukum Mengenai Eksepsi Lainnya Selain Eksepsi Kompetensi Absolut;

#### Bagian IV

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak berdasarkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Eksepsi kurang pihak;
- Eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan dalil-dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II tidak mempunyai dasar hukum dan patut ditolak seluruhnya;

17. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 6, Paragraph 3 dan 4, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I, II pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;
2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;
3. Pendapat Hukum Mahkamah Agung sebagaimana yang dikutip Penggugat tidak ada urgensi dan bukan suatu fakta hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah pokok perkara ini adalah mengenai keabsahan pemilikan tanah objek perkara berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang dikuasai dan dimiliki Penggugat dan perbuatan melawan hukum Tergugat I, II menguasai dan memperjuabelikan tanah objek perkara dengan membuat Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I serta tuntutan ganti rugi, maka oleh

*Hal. 40 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Para pembeli Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I atas tanah objek perkara dari Tergugat I, II tidak perlu disertakan sebagai subjek dalam perkara ini, dengan dasar Tergugat I, II sebagai badan hukum bertanggung jawab penuh atas pembangunan Kompleks Perumahan di atas tanah objek perkara tersebut;

18. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 7, Paragraph 1 sampai dengan 3, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat gugatan Penggugat terang dan jelas serta mudah dimengerti dan juga antara *posita* dengan *petitum* tidak saling bertentangan;

Menimbang, bahwa pendapat seorang adalah bersifat pribadi dan pendapat tersebut tidak sebagai dasar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil-dalil Eksepsi Tergugat I, II tidak mempunyai dasar hukum dan patut ditolak untuk seluruhnya;

19. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi dalam mempertimbangkan Eksepsi kurang pihak menyatakan Para pembeli Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I tidak perlu disertakan sebagai subjek dalam perkara ini;

Hal tersebut adalah pertimbangan hukum yang keliru, salah dan tidak berdasarkan hukum;

20. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi keliru dan salah, karena menurut hukum Para Pembeli Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I harus disertakan sebagai pihak untuk mengetahui dan kemudian membuktikan: apakah tindakan yang dilakukan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) dalam menguasai tanah dan kemudian melakukan penjualan rumah dalam Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I kepada Para pembeli dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dalam gugatannya;

Pada faktanya, saat ini tanah yang didalilkan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dalam gugatannya sudah dimiliki dan dikuasai secara hukum

*Hal. 41 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



oleh Para Pembeli Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I yang berjumlah 90 (sembilan puluh) orang;

21. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tidak berdasar hukum karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975., dalam hal diketahui, ternyata sebagian objek harta perkara tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Para Pembeli Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I yang berjumlah 90 (sembilan puluh) orang harus ditarik sebagai pihak !;

22. Bahwa, Majelis Hakim Tinggi juga kurang mempertimbangkan secara menyeluruh mengenai Eksepsi kurang pihak. Dalam Jawaban Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II), disampaikan bahwasanya ada pihak-pihak lain yang seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena disebut-sebut oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dalam gugatannya, antara lain: Notaris Hasiholan Siagian. S.H., (*vide posita* Gugatan Nomor 1 dan 3), ahli waris alm. Mislam bin Majih dan H. Aselih Rimam (*vide posita* Gugatan Nomor 8 dan 10), Notaris H. Irfan Ardiansyah. S.H., (*vide posita* Gugatan Nomor 20);

23. Bahwa apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, menurut hukum dapat diajukan eksepsi yang disebut *exceptio ex juri terti*;

24. Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak berdasarkan hukum dalam mempertimbangkan Eksepsi kurang pihak yang diajukan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II);

25. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi dalam mempertimbangkan Eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas menyatakan gugatan terang dan jelas serta mudah dimengerti dan juga antara *posita* dan *petitum* tidak saling bertentangan;

Hal tersebut adalah pertimbangan hukum yang keliru, salah dan tidak berdasarkan hukum;

26. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi keliru dan salah, karena jelas dan nyata Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) menyusun gugatan yang kabur, tidak jelas, menggunakan kata-kata asumsi dan tidak ada persesuaian antara *posita* dengan *petitum* gugatannya;

*Hal. 42 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



27. Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) dalam jawaban terdahulu sudah menyatakan bahwa *posita* Nomor 4 sungguh sangat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) menggunakan frasa objek tanahnya sebagian (14.000 m<sup>2</sup>) masih dalam penguasaan PT. Nadya Villa ataupun pihak lain";

Kemudian dalam *petitum* Nomor 3, juga terjadi hal yang sama. Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) menggunakan frasa menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua perbuatan pengalihan hak atas objek tanah seluas 21.450 m<sup>2</sup> dan frasa dengan bentuk apapun, kepada siapapun;

Hal ini menunjukkan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak mengetahui pasti apa yang didalilkannya, kronologis kejadian, dan apa yang dimohonkannya. Sungguh sangat kabur dan tidak jelas !;

Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dalam *posita* maupun *petitum* gugatannya juga tidak secara jelas dan tegas mencantumkan batas-batas tanah yang didalilkannya !;

Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dalam *posita* maupun *petitum* gugatannya saling kontradiksi satu sama lainnya. Dalam *posita* didalilkan perbuatan melawan hukum penguasaan atas tanah yang didalilkan dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II); namun dalam *petitumnya* Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) kemudian menuntut ganti rugi atas harga jual tanah dan ganti rugi karena Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak dapat mengambil manfaat dari tanah sejak 25 November 2004, serta ganti rugi *immaterial*;

Jelas terlihat kontradiksi dan ketidak sesuaian antara *posita* dengan *petitum*;

28. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tidak berdasar hukum sesuai dengan:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/1983., tanggal 23 Oktober 1984. Bahwa gugatan yang tidak menyebutkan secara jelas dan terperinci letak, batas dan luas tanah dari masing-masing pemiliknya dinyatakan kabur dan gugatan tidak dapat diterima;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975., tanggal 17 April 1979. Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970., *petitum* dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebutkan secara tegas apa yang dituntut, karena *petitum* hanya meminta disahkan semua Kepmen Perla tanpa menyebut secara tegas keputusan mana yang disahkan;

Hal. 43 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 28 K/Sip/1973., Penggugat mendalihkan bahwa tanah sengketa berasal dari pembelian bersama Penggugat dan Tergugat. Ternyata Tergugat telah menjualnya tanpa persetujuan Penggugat. Atas dasar itu Penggugat menyatakan penjualan tersebut tidak sah. Akan tetapi dalam *petitum* Penggugat meminta kepada pengadilan agar Tergugat dihukum membagi hasil penjualan. *Petitum* sangat bertentangan dengan *posita*. *Posita* menyatakan penjualan tidak sah, tetapi *petitum* menuntut pembagian hasil penjualan. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak berdasarkan hukum dalam mempertimbangkan Eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas yang diajukan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II);

Berdasarkan 2 (dua) uraian di atas, maka secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak berdasar hukum dalam mempertimbangkan:

- Eksepsi kurang pihak;
- Eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas;

Kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak berdasar hukum dalam mempertimbangkan kedua Eksepsi tersebut di atas mengakibatkan Kesalahan memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan dalil-dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat tidak mempunyai dasar hukum dan patut ditolak seluruhnya;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks.;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menerima Eksepsi Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) untuk seluruhnya.

Kekeliruan dan/atau kesalahan dalam pertimbangan hukum mengenai pokok perkara konvensi;

Bagian V

Hal. 44 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan sertipikat hak milik Nomor 120/Setia Asih adalah sah;

29. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 7, Paragraph 4 dan 5, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah tanah objek perkara milik Penggugat yang dikuasai dan diperjualbelikan Tergugat I, II dengan membangun Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dalam perkara ini tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang dikuasai dan dimiliki Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat HGB Nomor 100., yang dimiliki Tergugat I, II (*vide* jawaban butir 50, 51, bukti T1.5, T1.13);

30. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 8, Paragraf 1 sampai dengan 8, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., adalah berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 34., yang pada tahun 1972 sebagai jaminan pinjaman Turut Tergugat II bersama-sama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 38., (*vide* bukti P.4, T1Aa, T1.4b, T1.4c);

Menimbang, bahwa suatu pinjaman uang/hutang dapat dipastikan dapat dilunasi atau tidak dilunasi/dibayar;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak ada fakta hukum membuktikan Sertipikat Hak Milik Nomor 34., telah berpindah tangan/balik nama dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1000., diberikan berdasarkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 588/HGB/KWBPN/1997., tanggal 6 Agustus 1997 (*vide* bukti t1.7);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pinjaman uang/hutang Turut Tergugat II tahun 1972 sudah selesai baik dengan membayar secara tunai maupun melepas salah satu jaminan pinjaman yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 38;

*Hal. 45 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., adalah pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 34., yang dinyatakan hilang dimana prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih tersebut, dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan juga dalam buku Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi Sertipikat hak Milik Nomor 34., belum berpindah nama, maka oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih adalah sah (*vide* Bukti P.8a, P.8b, P.9)

31. Bahwa, Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dan keras pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., adalah sah. Hal tersebut jelas tidak sesuai dengan bukti yang Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) ajukan dipersidangan tingkat pertama pada 30 Januari 2013;
32. Bahwa, dalam persidangan tingkat pertama, Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) telah mengajukan bukti-bukti yang sudah seharusnya diperhatikan dan turut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi sebelum memberikan pertimbangan hukumnya mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih. Namun bukti-bukti Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) tidak dipertimbangkan sama sekali !;
33. Bahwa, berdasarkan Surat Kepala Desa Setia Asih Nomor 07/598/V/2002., tanggal 30 Maret 2002, Perihal: Keterangan Riwayat Tanah atas nama Main bin Milih (*vide* Bukti T 1-5), pada intinya menyatakan bahwasanya riwayat tanah objek perkara tercatat atas nama Main bin Milih. Objek perkara dijual pertama kepada Winaryo Sutianto. Winaryo Sutianto menjual sebagian objek perkara kepada R. Rubiyakto Masrur. R. Rubiyakto Masrur menjual kembali kepada alm. Mislam bin Majih. Ahli waris alm. Mislam bin Majih menjual kembali kepada PT. ISPI sebagai pembeli terakhir. Sebagian objek tanah yang lain dijual Winaryo Sutianto kepada H. Aselih Rimam dan kemudian H. Aselih Rimam menjual habis tanah kepada PT. ISPI sebagai pembeli terakhir; Bahwa, berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630454-05-2002., tanggal 23 Mei 2000, Perihal Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih (*vide* Bukti T 1-6), yang ditujukan kepada Termohon Kasasi, pada intinya menyatakan objek sengketa dimiliki oleh Main bin Milih berdasarkan Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Kemudian dijual oleh Main bin Bilih kepada Jenderal Polisi (Purn.) Drs. Winaryo Sutianto berdasarkan Akta Notaris R. Soerojo Wongso Widjojo, S.H., Nomor 7., tanggal 4 Mei 1972. Kemudian

*Hal. 46 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



oleh Jenderal Polisi (Purn) Drs. Winaryo Sutianto sebagian tanah dijual kepada R. Subyakto Masrur dan sebagian yang lain dijual kepada H. Aselih Riman. Pengalihan hak tersebut ternyata tidak dicatatkan dalam Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Main bin Milih memberikan keterangan tidak benar dalam pengurusan sertipikat pengganti dengan alasan sertipikat terdahulu hilang, sehingga terbit sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., pada 19 September 2000. Objek sengketa diperjualbelikan dan terakhir dijual kepada PT. ISPI. PT. ISPI telah melakukan pembangunan perumahan di atas tanah kurang lebih tahun 1995 dan Main bin Milih tidak mengajukan keberatan. Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum dan oleh karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah melakukan pemblokiran terhadap sertipikat tersebut;

34. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan tidak ada fakta hukum membuktikan Sertipikat Hak Milik Nomor 34., telah berpindah tangan jelas Telah terpatahkan dengan sendirinya dengan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630-454-05-2002., tanggal 23 Mei 2000, Perihal Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih (*vide* Bukti T 1-6). Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi menyatakan objek sengketa dimiliki oleh Main bin Milih berdasarkan Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Kemudian dijual oleh Main bin Bilih kepada Jenderal Polisi (Purn) Drs. Winaryo Sutianto berdasarkan Akta Notaris R. Soerojo Wongso Widjojo, S.H., Nomor 07., tanggal 4 Mei 1972. Kemudian oleh Jenderal Polisi (Purn) Drs. Winaryo Sutianto sebagian tanah dijual kepada R. Subyakto Masrur dan sebagian yang lain dijual kepada H. Aselih Riman. Pengalihan hak tersebut ternyata tidak dicatatkan dalam Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Objek sengketa diperjualbelikan dan terakhir dijual kepada PT. ISPI. PT. ISPI telah melakukan pembangunan perumahan di atas tanah kurang lebih tahun 1995 dan Main bin Milih tidak mengajukan keberatan;
35. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., sebagai pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 34., yang dinyatakan hilang dimana prosedur penerbitannya telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan jelas telah terpatahkan dengan sendirinya dengan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630454-05-2002., tanggal 23 Mei 2000, Perihal: Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih (*vide*

*Hal. 47 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



Bukti T 1-6). Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi jelas dan tegas menyatakan dalam surat tersebut bahwasanya Main bin Milih memberikan keterangan tidak benar dalam pengurusan sertipikat pengganti dengan alasan sertipikat terdahulu hilang, sehingga terbit Sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., pada 19 September 2000. Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum dan oleh karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah melakukan pemblokiran terhadap sertipikat tersebut;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam mempertimbangkan:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;  
sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., adalah sah;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks.;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya: dengan alasan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia asih., adalah mengandung cacat hukum;

#### Bagian VI

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., Tertanggal 25 November 2004;  
Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) sudah mengalihkan hak kepemilikan dan penguasaan atas tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 4 terbukti dan patut untuk dikabulkan;

*Hal. 48 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



36. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 9, Paragraph 1, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah melakukan pengikatan untuk jual beli dengan Penggugat dan memberi kuasa menjual tanah objek perkara serta menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Turut Tergugat II sudah mengalihkan hak kepemilikan dan penguasaan atas tanah objek perkara Sertikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., dan oleh karena itu dalil gugatan mengenai *petitum* Nomor 4 terbukti dan patut untuk dikabulkan (*vide* bukti P1,P2,P3);

37. Bahwa, terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi tersebut, yang menjadi permasalahan adalah: apakah ada akta pengikatan jual beli tersebut? Apabila ada, apakah telah dilakukan pembayaran dari pembeli kepada penjual? Dan apakah akta pengikatan jual beli tersebut sudah ditingkatkan menjadi akta jual beli?;

38. Bahwa, sebelum Para Pemohon Kasasi menguraikan hal-hal tersebut di atas, akan diuraikan terlebih dahulu mengenai esensi dari akta pengikatan jual beli;

Bahwa akta pengikatan jual beli tidak dengan serta merta memindahkan hak atas tanah. Akta pengikatan jual beli hanya merupakan perjanjian bahwa kedua belah pihak akan melakukan jual beli hak atas tanah. Jual beli tanah baru terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah.

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

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

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas, maka secara hukum akta pengikatan jual beli tidak dapat dijadikan sebagai bukti bahwa kepemilikan hak tanah telah beralih sebelum akta tersebut ditingkatkan menjadi akta jual beli;

*Hal. 49 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



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

Berdasarkan Surat Pernyataan dari Main bin Milih tanggal 15 Agustus 2006, (*vide* Bukti T 1-10) yang ditandatangani oleh Main bin Milih dan disaksikan oleh isterinya, Sopiah binti Kilang di atas kertas bermaterai cukup, menyatakan bahwasanya Main bin Milih menyangkal keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004, dan Main bin Milih mengakui tidak pernah menerima uang sebesar Rp980.000.000.00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);

40. Bahwa, persesuaian antara ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan Bukti T1-10, jelas dan tegas dengan sendirinya mematahkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) sudah mengalihkan hak pemilikan dan penguasaan atas tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat);

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasannya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam mempertimbangkan:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004; sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) sudah mengalihkan hak pemilikan dan penguasaan atas tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 4 terbukti dan patut untuk dikabulkan Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg: dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks.; Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak gugatan Penggugat

*Hal. 50 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk seluruhnya; dengan alasan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004, tidak memiliki kekuatan hukum karena telah dibantah dengan tegas oleh Main bin Milih (Turut Tergugat II) sehingga Penggugat tidak memiliki *legal standing*;

## Bagian VII

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia.,;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 34., belum pernah dipindahtangankan oleh Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II), dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 3 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

41. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 9, Paragraf 2, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 120/ Setia Asih., sebagai pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 34., belum pernah dipindahtangankan oleh Turut Tergugat II, maka oleh karena itu dalil gugatan mengenai *petitum* Nomor 3, mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

42. Bahwa, Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dan keras pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 34/pahlawan Setia., belum pernah dipindahtangankan oleh Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II). Hal tersebut jelas tidak sesuai dengan bukti yang Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) ajukan dipersidangan tingkat pertama pada 30 Januari 2013;

43. Bahwa, dalam persidangan tingkat pertama, Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) telah mengajukan bukti-bukti yang sudah seharusnya diperhatikan dan turut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi sebelum memberikan pertimbangan hukumnya mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Namun bukti-bukti Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) tidak dipertimbangkan sama sekali;

44. Bahwa, berdasarkan Surat Kepala Desa Setia Asih Nomor 07/598/V/2002., tanggal 30 Maret 2002, Perihal: Keterangan Riwayat Tanah atas nama Main bin Milih (*vide* Bukti T 1-5), pada intinya menyatakan bahwasanya riwayat tanah objek perkara tercatat atas nama Main bin Milih. Objek perkara dijual

Hal. 51 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



pertama kepada Winaryo Sutianto. Winaryo Sutianto menjual sebagian objek perkara kepada R. Rubiyakto Masrur. R. Rubiyakto Masrur menjual kembali kepada alm. Mislam bin Majih. Ahli waris alm. Mislam bin Majih menjual kembali kepada PT. ISPI sebagai pembeli terakhir. Sebagian objek tanah yang lain dijual Winaryo Sutianto kepada H. Aselih Riman dan kemudian H. Aselih Riman menjual habis tanah kepada PT. ISPI sebagai pembeli terakhir; Bahwa, berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630454-05-2002., tanggal 23 Mei 2000, Perihal: Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih (*vide* Bukti T 1-6), yang ditujukan kepada Termohon Kasasi, pada intinya menyatakan objek sengketa dimiliki oleh Main bin Milih berdasarkan Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Kemudian dijual oleh Main bin Bilih kepada Jenderal Polisi (Pura) Drs. Winaryo Sutianto berdasarkan Akta Notaris R. Soerojo Wongso Widjojo, S.H., Nomor 07., tanggal 4 Mei 1972. Kemudian oleh Jenderal Polisi (Purn) Drs. Winaryo Sutianto sebagian tanah dijual kepada R. Subyakto Masrur dan sebagian yang lain dijual kepada H. Aselih Riman. Pengalihan hak tersebut ternyata tidak dicatatkan dalam Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., Main bin Milih memberikan keterangan tidak benar dalam pengurusan sertipikat pengganti dengan alasan sertipikat terdahulu hilang, sehingga terbit sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., pada 19 September 2000. Objek sengketa diperjualbelikan dan terakhir dijual kepada PT. ISPI. PT. ISPI telah melakukan pembangunan perumahan di atas tanah kurang lebih tahun 1995 dan Main bin Milih tidak mengajukan keberatan. Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum dan oleh karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat tersebut;

45. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 34., tidak pernah dipindahtangankan oleh Turut Termohon kasasi II dahulu Turut Tergugat II jelas telah terpatahkan dengan sendirinya dengan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630-454-05-2002., tanggal 23 Mei 2000, Perihal: Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih (*vide* Bukti T 1-6). Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi menyatakan objek sengketa dimiliki oleh Main bin Milih berdasarkan Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Kemudian dijual oleh Main bin Bilih kepada Jenderal Polisi (Purn) Drs. Winaryo Sutianto berdasarkan Akta Notaris R. Soerojo Wongso

*Hal. 52 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widjojo, S.H., Nomor 07., tanggal 4 Mei 1972. Kemudian oleh Jenderal Polisi (Purn) Drs. Winaryo Sutianto sebagian tanah dijual kepada R. Subyakto Masrur dan sebagian yang lain dijual kepada H. Aselih Riman. Pengalihan hak tersebut ternyata tidak dicatatkan dalam Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia. Objek sengketa diperjualbelikan dan terakhir dijual kepada PT. ISPI. PT. ISPI telah melakukan pembangunan perumahan di atas tanah kurang lebih tahun 1995 dan Main bin Milih tidak mengajukan keberatan;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasannya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam mempertimbangkan:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., tidak pernah dipindahtangankan oleh Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 3., mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya: dengan alasan Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, telah dialihkan oleh Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II), sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang menjadi pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., adalah mengandung cacat hukum;

## Bagian VIII

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Akta Perdamaian Nomor 8 Tanggal 23 Desember 2005

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Akta Perdamaian Nomor 8., Tanggal 23 Desember 2005, tidak mempunyai dasar

Hal. 53 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



hukum dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 5 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

46. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 9, Paragraf 3, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah menyerahkan hak penguasaan dan pemilikan tanah objek perkara kepada Penggugat, sehingga Akta Perdamaian Nomor 8., tanggal 23 Desember 2005, yang dibuat Turut Tergugat II dengan Tergugat I, II tidak mempunyai dasar hukum, dan oleh karena itu dalil-dalil gugatan mengenai *petitum* Nomor 5 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

47. Bahwa, Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dan keras pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan dikarenakan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) telah mengalihkan hak kepemilikan dan penguasaan tanah objek perkara kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maka Akta Perdamaian Nomor 8., tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat antara Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) dengan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) tidak mempunyai dasar hukum;

48. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi mengenai persoalan pengalihan hak kepemilikan dan penguasaan atas objek tanah perkara berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004, telah diulas secara jelas dan terperinci oleh Para Pemohon Kasasi pada Bagian VI Memori Kasasi ini;

49. Bahwa, pada intinya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi mengenai persoalan pengalihan hak kepemilikan dan penguasaan atas objek tanah sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004, telah terbantah dengan sendirinya dengan adanya persesuaian antara ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan Bukti T1-10;

50. Bahwa tidak pernah terjadi pengalihan hak kepemilikan dan penguasaan atas objek tanah sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004, karena akta tersebut bukanlah bukti peralihan hak atas tanah, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa bukti peralihan hak atas tanah adalah akta jual beli;

*Hal. 54 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



Jauh lebih daripada itu, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004 tidak memiliki kekuatan hukum karena telah dibantah dengan tegas oleh Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) sehingga Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak memiliki *legal standing*;

51. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Akta Perdamaian Nomor 8., Tanggal 23 Desember 2005, adalah tidak mempunyai dasar hukum adalah kekeliruan yang nyata;

Akta Perdamaian Nomor 8., Tanggal 23 Desember 2005, (*vide* Bukti T 1-13) adalah bukti nyata pengakuan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) mengenai kesalahan pemahaman mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., yang sebenarnya sudah dijual habis, namun dimohonkan penerbitan sertipikat pengganti dengan alasan hilang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang mengandung cacat hukum;

52. Bahwa Akta Perdamaian Nomor 8., Tanggal 23 Desember 2005, adalah perjanjian yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata dan menurut Pendapat Ahli Hukum - M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya; *Ruang Lingkup Permasalahan dan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1995, hal. 279., menyatakan dalam Pasal 1858 ayat (1) KUHPerdata, perdamaian antara Para pihak sama kekuatannya dengan putusan hakim yang penghabisan. Hal ini pun ditegaskan kembali dalam Pasal 130 ayat (2) HIR, bahwa putusan akta perdamaian memiliki kekuatan yang sama seperti putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam mempertimbangkan;

Akta Perdamaian Nomor 8., Tanggal 23 Desember 2005;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Akta Perdamaian Nomor 8., tanggal 23 Desember 2005, tidak mempunyai dasar hukum dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 5 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan.

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PPT/2013/PT.Bdg; dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013., Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks.;

*Hal. 55 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya: dengan alasan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II), telah mengakui kesalahan pemahaman mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., yang sebenarnya sudah dijual habis, namun dimohonkan penerbitan sertipikat pengganti dengan alasan hilang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang mengandung cacat hukum;

## Bagian IX

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., Tanggal 28 Agustus 1997;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., *jo.* Nomor 34., tumpah tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., Tanggal 28 Agustus 1997, dan keliru menyatakan *petitum* nomor 6 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

53. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 9, Paragraf 4, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., *jo.* Nomor 34., tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tanggal 28 Agustus 1997, oleh karena itu dalil-dalil gugatan mengenai *petitum* Nomor 6., mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

54. Bahwa, Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dan keras pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., *jo.* Nomor 34., tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tanggal 28 Agustus 1997;

55. Bahwa, mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., telah Para Pemohon Kasasi bahas pada Bagian V Memori Kasasi ini dan mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia juga telah Para Pemohon Kasasi bahas pada Bagian VII Memori Kasasi ini;

Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., telah dijual habis oleh Main bin Milih kepada Jenderal Polisi (Purn) Drs. Winaryo Sutianto. Kemudian oleh Jenderal Polisi (Purn) Drs. Winaryo Sutianto sebagian tanah

Hal. 56 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014

#### 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)



dijual kepada R. Subyakto Masrur. Oleh R. Subyakto Masrur dijual kembali kepada alm. Mislam bin Majih, yang kemudian oleh ahli waris alm. Mislam bin Majih dijual kepada PT. ISPI (ISPI Group) sebagai pembeli terakhir. Sebagian tanah sisanya dijual oleh Drs. Winaryo Sutianto kepada H. Aselih Riman, dan kemudian dijual habis kembali kepada PT. ISPI (ISPI Group) sebagai pembeli terakhir (*vide* Bukti T1-5 dan Bukti T1-6);

Berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas maka Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., sudah dijual habis oleh Turut Termohon Kasasi II (Main bin Milih) !;

Bahwa, dalil yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., hilang dan kemudian dilakukan pengurusan sertipikat pengganti dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., adalah tidak benar. Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum karena Turut Termohon Kasasi II (Main bin Milih) memberikan keterangan tidak benar dalam pengurusan sertipikat pengganti dengan alasan sertipikat terdahulu hilang, sehingga terbit sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., pada 19 September 2000. Padahal objek tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., telah diperjualbelikan dan terakhir dijual kepada PT. ISPI. PT. ISPI telah melakukan pembangunan perumahan di atas tanah kurang lebih tahun 1995 dan Turut Termohon Kasasi II (Main bin Milih) tidak mengajukan keberatan. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum, dan telah melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat tersebut (*vide* Bukti T1-5 dan Bukti T1-6);

Berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas maka Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum dan telah diblokir oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi !;

56. Bahwa, berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 8., Tanggal 23 Desember 2005 (*vide* Bukti T 1-13), yang telah Para Pemohon Kasasi bahas pada Bagian VIII, adalah bukti nyata pengakuan Turut Termohon Kasasi II (Main bin Milih) mengenai kesalahan pemahaman mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., yang sebenarnya sudah dijual habis, namun dimohonkan penerbitan sertipikat pengganti dengan alasan hilang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang mengandung cacat hukum;
57. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwasanya Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Setia Asih., sudah habis terjual. Dan kemudian terbitkan

*Hal. 57 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., pada 28 Agustus 1997, adalah berdasarkan jual beli antara ahli waris alm. Mislam bin Majih dan H. Aselih Riman kepada PT. ISPI (ISPI Group) sebagai pembeli terakhir;

58. Bahwa, Para Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas objek tanah karena didasari pembelian dari ahli waris alm. Mislam bin Majih dan H. Aselih Riman. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tidak tumpang tindih dengan sertipikat atau alas hak kepemilikan tanah lainnya karena terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tanggal 28 Agustus 1997, didasari atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam mempertimbangkan:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tanggal 28 Agustus 1997;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., jo. Nomor 34, tumpah tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tanggal 28 Agustus 1997 dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 6, mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PPT/2013/PT,Bdg; dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya: dengan alasan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tidak tumpang tindih dengan sertipikat atau alas hak kepemilikan tanah lainnya;

## Bagian X

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Tanah Kosong Seluas +/- 7.540 m<sup>2</sup>;

Hal. 58 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan tanah kosong seluas +/- 7.540 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., dikuasai termohon kasasi (dahulu Penggugat) dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 7 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

59. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 10, Paragraph 1, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa tanah kosong seluas +/- 7.540 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., dikuasai Penggugat dan oleh karena itu dalil-dalil gugatan mengenai *petitum* Nomor 7, mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

60. Bahwa, Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dan keras pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan tanah kosong seluas +/- 7.540 m<sup>2</sup> yang dikuasai Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih;

61. Bahwa, mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., telah Para Pemohon Kasasi bahas pada Bagian V Memori Kasasi ini;

Berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630-454-052002., tanggal 23 Mei 2000, Perihal: Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih (*vide* Bukti T 1-6), Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum dan telah diblokir oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi !;

62. Bahwa, bagaimana bisa penguasaan tanah didasari pada sertipikat yang jelas dan nyata mengandung cacat hukum dan telah dilakukan pemblokirannya oleh Kantor Pertanahan setempat ?;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam mempertimbangkan:

- tanah kosong seluas +/- 7.540 m<sup>2</sup>;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan tanah kosong seluas +/- 7.540 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., dikuasai Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 7, mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan

Hal. 59 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014

#### 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)



Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg: dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya: dengan alasan Sertipikat hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum dan telah dilakukan pemblokirannya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sehingga penguasaan Penggugat tidak sah;

Bagian XI

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Kepemilikan Dan Penguasaan Tanah Seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup>

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan:

- Tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> yang dikuasai Pemohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) adalah tanpa dasar;
- Penguasaan dan pendudukan tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> yang dilakukan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maupun Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II);

Dan keliru menyatakan *Petitum* Nomor 8 Dan Nomor 9, mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

63. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 10, Paragraph 2 dan 3, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> dikuasai Tergugat II tanpa dasar hukum, dan oleh karena itu dalil gugatan mengenai *petitum* Nomor 8 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa Tergugat I, II menguasai dan menduduki tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat maupun Turut Tergugat II sebelum tanggal 25 November 2004, sehingga dengan demikian dalil-dalil gugatan mengenai *petitum* Nomor 9 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

64. Bahwa, Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dan keras pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan tanah seluas

*Hal. 60 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

+/- 14.000 m<sup>2</sup> dikuasai Pemohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) adalah tanpa dasar; dan tanpa seijin dan sepengetahuan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maupun Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II);

65. Bahwa, Para Pemohon Kasasi menguasai tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., yang telah Para Pemohon Kasasi bahas pada Bagian IX Memori Kasasi ini;

66. Bahwa, Para Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas objek tanah karena didasari pembelian dari ahli waris alm. Mislam bin Majih dan H. Aselih Riman. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tidak tumpang tindih dengan sertipikat atau alas hak kepemilikan tanah lainnya karena terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., tanggal 28 Agustus 1997, didasari atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

67. Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang digunakan Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukumnya adalah keliru, karena berdasarkan Berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630-454-052002., tanggal 23 Mei 2000, Perihal: Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., atas nama Main bin Milih (*vide* Bukti T 1-6), Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum dan telah diblokir oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi !!!!!;

68. Bahwa, penguasaan dan pendudukan tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> yang dilakukan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) tidak memerlukan perijinan dan tidak perlu dalam sepengetahuan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maupun Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) karena keduanya bukanlah pihak yang memiliki dan menguasai tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup>;

Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II ) bukanlah pemilik dari tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> karena tanah milik Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 34/ Pahlawan Setia., telah habis terjual (*vide* Bukti T1-5, Bukti T1-6 dan Bukti T 1-13);

Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sudah bukan lagi kuasa daripada Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II); karena telah terbit Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 26 Mei 2006, yang juga ditembuskan kepada Para Pemohon Kasasi (*vide* Bukti T 1-14). Sehingga Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak mempunyai *legal standing* lagi untuk dan atas nama serta mewakili Turut Termohon Kasasi (dahulu Turut Tergugat

*Hal. 61 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*

#### 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)



II). Lagi pula antara Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) dengan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) telah melakukan perdamaian (*vide* Bukti T1-13).

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, maka secara jelas dan nyata bahwasannya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- pemilikan dan penguasaan tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup>

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan:

- Tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> yang dikuasai Pemohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) adalah tidak berdasar;
- Penguasaan dan pendudukan tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> yang dilakukan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maupun Turut Termohon II (dahulu Turut Tergugat II);

Dan keliru menyatakan *Petitum* Nomor 7 dan Nomor 8, mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg.; dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya: dengan alasan:

- Kepemilikan Pemohon Kasasi II atas tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> adalah sah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih, sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., mengandung cacat hukum dan telah dilakukan pemblokirannya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sehingga dalil Penggugat tidak berdasar hukum;
- Penguasaan dan pendudukan tanah seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup> yang dilakukan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) tidak memerlukan perijinan dan tidak perlu dalam sepengetahuan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) maupun Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II), karena tanah milik Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., telah habis

*Hal. 62 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjual (*vide* Bukti T 1-5, Bukti T 1-6 dan Bukti T 1-13).; dan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sudah dicabut kuasanya sehingga tidak mempunyai *legal standing* lagi untuk dan atas nama serta mewakili Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II);

## Bagian XII

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Tuntutan ganti rugi yang diajukan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan:
- Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) wajib membayar harga tanah objek perkara kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebesar Rp7.490.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah);
- Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) patut dihukum membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebesar Rp1.498.000.000,00 (satu miliar empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);

Dan keliru menyatakan *Petitum* Nomor 10 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan:

69. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 10, Paragraph 4 dan 5, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Penggugat tidak menuntut penyerahan tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., seluas +/- 14.000 m<sup>2</sup>, maka Majelis Hakim Tinggi Bandung berpendapat bahwa ganti kerugian yang dituntut Penggugat adalah ganti rugi pembayaran tanah objek perkara dan keuntungan yang diharapkan dari penguasaan dan pemilikan tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih:

Menimbang, bahwa Tergugat I, II tidak membantah harga jual tanah objek perkara Rp535.000,00/m<sup>2</sup>, maka oleh karena itu Tergugat I, II wajib membayar harga tanah objek perkara kepada Penggugat sebesar 14.000 m<sup>2</sup> x Rp535.000,00/m<sup>2</sup> = Rp7.490.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah);

70. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 11, Paragraph 1 dan 2, berbunyi sebagai berikut:

*Hal. 63 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



"Menimbang, bahwa Tergugat I, II mendapat keuntungan dari menjual tanah objek perkara dengan membangun Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Tergugat I, II patut dihukum untuk membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat sebesar  $20\% \times \text{Rp}7.490.000.000,00 = \text{Rp}1.498.000.000,00$  (satu miliar empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas uraian pertimbangan tersebut di atas maka dalil gugatan mengenai *petitum* Nomor 10 mempunyai dasar hukum dan dikabulkan untuk sebagian";

71. Bahwa, Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dan keras pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) wajib membayar harga tanah objek perkara kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebesar Rp7.490.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah) dan dihukum untuk membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebesar Rp1.498.000.000,00 (satu miliar empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);

72. Bahwa Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Setia Asih., sehingga berapa pun harga jual yang ditetapkan Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II). hal tersebut tidak ada kaitannya dengan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak mempunyai hak untuk menuntut permintaan Bagian atas harga jual yang ditetapkan maupun keuntungan yang diperoleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II);

73. Bahwa, dalam Hukum Acara Perdata dikenal asas hukum pembuktian: "siapa yang mendalilkan dia yang membuktikan". Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak membuktikan dalilnya dengan bukti-bukti perincian kerugian yang sah secara hukum;

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

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1983., tanggal 28 Mei 1984, yang menyatakan bahwa: "bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5, yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak";

*Hal. 64 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 19 K/Sip/1983., tanggal 31 September 1983, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa: "...oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh *Judex Facti*, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima";
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/Sip/1970., tanggal 8 Mei 1980;  
Dimana dalam pertimbangan hukumnya MA menyatakan bahwa: "...*petitum* ke 4 sampai dengan 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian";
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1954 K/Pdt/1987., dimana dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa: "...kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak";
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 459 K/Sip/1975., tanggal 18 September 1975, yang pada pokoknya berbunyi: "Penuntutan ganti kerugian yang tidak disertai dengan perincian mengenai ganti rugi yang dituntut tidak dapat diterima";
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 864 K/Sip/1973., tertanggal 13 Juni 1975, yang berbunyi: "mengenai tuntutan ganti rugi sebesar Rp200.000,00 karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan tersebut haruslah ditolak";
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 842 K/Pdt/1986., tanggal 23 Desember 1987, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut: "Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, karena kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum";

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, maka secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Tuntutan ganti rugi yang diajukan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat);  
Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan:
- Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) wajib membayar harga tanah objek perkara kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat)

Hal. 65 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014



sebesar Rp7.490.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah);

- Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) patut dihukum membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sebesar Rp1.498.000.000,00 (satu miliar empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);

dan keliru menyatakan *petitum* Nomor 10 mempunyai dasar hukum dan patut untuk dikabulkan;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks.;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya: dengan alasan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tidak membuktikan dalilnya dengan bukti-bukti perincian kerugian yang sah secara hukum;

#### Bagian XIII

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung Telah Tidak Mempertimbangkan Bukti-Bukti Yang Diajukan Oleh Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) dan tidak menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam memperekan pertimbangan hukumnya;

74. Bahwa berdasarkan penjelasan dan pemaparan Para Pemohon Kasasi dari Bagian II sampai dengan Bagian XII mengenai kekeliruan dan/atau kesalahan dalam memberikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., diketahui bahwasanya kekeliruan dan/atau kesalahan ternyata disebabkan karena Majelis Hakim Tinggi tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II). Majelis Hakim Tinggi juga tidak menggunakan satupun peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam memberikan pertimbangan hukumnya;

75. Bahwa, kekeliruan dan kesalahan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I dan Tergugat II),

*Hal. 66 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



adalah fatal dan berakibat besar serta berpengaruh signifikan pada Para Pemohon Kasasi;

76. Bahwa, Majelis Hakim Tinggi hanya mempertimbangan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat). Hal ini bertentangan dengan kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 192 K/Kr/1979., tanggal 27 Desember 1979, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"Dengan tidak memperhatikan alat-alat bukti dan kekuatan pembuktian yang telah diperoleh dalam persidangan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian";

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970, Nomor 492 K/Sip/1970., yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri yang hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak Tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabdikan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeri pun harus dibatalkan";

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969., yang kaidah hukumnya menyatakan:

- "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangan (*onvoeldoende gemotiveerd*)";

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1972., yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Putusan *Judex Facti* dibatalkan, jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan/pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya";

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Juli 1976, Nomor 588 K/Sip/1975., yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Putusan Mahkamah Agung RI: Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan";

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Juni 1998, Nomor 1967 K/Pdt/1995., yang kaidah hukumnya menyatakan:

*Hal. 67 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Demikian dalam putusan Hakim tersebut terdapat amar putusan yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang oleh Hakim tidak diberikan pertimbangan hukum apa dan mengapa Tergugat dinyatakan berbuat demikian itu";

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Januari 1992, Nomor 3388 K/PDT/1985., yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pengadilan Tinggi Riau salah menerapkan hukum, sebab tidak secara seksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti-bukti yang ditemukan di persidangan";

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, maka secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi.;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk: Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt.G/2012/PN.Bks.;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadui sendiri, mohon kiranya menyatakan: Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Kekeliruan dan/atau kesalahan dalam pertimbangan hukum mengenai pokok perkara rekonsensi;

## Bagian XIV

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Gugatan Rekonsensi

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan:

- Dalil-dalil gugatan rekonsensi tidak mempunyai dasar hukum dan patut dinyatakan ditolak seluruhnya;

77. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013 PT.Bdg., halaman 11, Paragraph 6, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Rekonsensi adalah perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi mengajukan gugatan atas tanah objek perkara merusak reputasi dan

*Hal. 68 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*

### 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)



mengganggu kinerja Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, II dan mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, II mengalami kerugian *immateriil*;

78. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg., halaman 12, Paragraph 1 dan 2, berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa apa yang dipertimbangkan dalam Konvensi dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa gugatan Konvensi dikabulkan sebagian, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dalil-dalil gugatan Rekonvensi tidak mempunyai dasar hukum dan patut dinyatakan ditolak seluruhnya;

79. Bahwa, Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) menolak dengan tegas dan keras mengenai pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan dalil-dalil gugatan Rekonvensi tidak mempunyai dasar hukum dan patut dinyatakan ditolak seluruhnya;

80. Bahwa, Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) sudah mengajukan bukti-bukti yang menunjukkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) yang mengakibatkan kerugian terhadap Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi);

81. Bahwa, dalam persidangan telah terbukti Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) selalu melakukan upaya hukum menuntut Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) atas objek perkara dan/atau menuntut ganti rugi dengan alasan yang mengada-ada dimana Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) merasa tanahnya telah diambil oleh Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) (*vide* Bukti T1-1 sampai dengan Bukti T I-3b);

82. Bahwa, Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) sudah membuktikan bahwa dalil Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) adalah mengada-ada, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., telah habis dijual dan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., adalah mengandung cacat hukum (*vide* Bukti T1-5 dan Bukti T1-6);

83. Bahwa, Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) sudah membuktikan bahwa dalil Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) adalah mengada-ada, karena berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 8., Tanggal 23 Desember 2005, (*vide* Bukti T 1-13) terbukti pengakuan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) mengenai kesalahan

*Hal. 69 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



pemahaman mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia., yang sebenarnya sudah dijual habis, namun dimohonkan penerbitan sertipikat pengganti dengan alasan hilang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih., yang mengandung cacat hukum;

84. Bahwa, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004, yang didalilkan Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) sebagai dasar pengalihan kepemilikan atas tanah dari Main bin Milih adalah telah terbantahkan dengan sendirinya dengan Surat Pernyataan Surat Pernyataan dari Main bin Milih tanggal 15 Agustus 2006, (*vide* Bukti T I-10) yang ditandatangani oleh Main bin Milih dan disaksikan oleh isterinya, Sopiah binti Kilang di atas kertas bermaterai cukup, menyatakan bahwasanya Main bin Milih menyangkal keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47., tertanggal 25 November 2004 dan Main bin Milih mengakui tidak pernah menerima uang sebesar Rp980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);
85. Bahwa, Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) sudah bukan lagi kuasa daripada Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) karena telah terbit Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 26 Mei 2006, yang juga ditembuskan kepada Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) (*vide* Bukti T I-14). Sehingga Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) tidak mempunyai *legal standing* lagi untuk dan atas nama serta mewakili Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II). Lagi pula antara Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) dengan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat II) telah melakukan perdamaian (*vide* Bukti T 1-13);
86. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka telah jelas dan nyata tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) kepada Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi);
87. Bahwa, Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) telah mengalami kerugian atas tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi). Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) sangat terganggu kinerja perseroan karena harus mengurus hal-hal yang sebenarnya telah jelas dimata hukum dan tentunya hal tersebut jelas merusak kredibilitas reputasi dan nama baik Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) dimata publik dan konsumen Kompleks Perumahan Villa Mutiara Gading I dimasa ini maupun dimasa yang akan datang, dimana saat ini Para Pemohon Kasasi (dahulu

*Hal. 70 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



Penggugat Rekonvensi) mempunyai kredibilitas, reputasi yang sangat baik sekali sebagai perusahaan dihidang perumahan;

88. Bahwa, dikarenakan sudah jelas dan nyata terbukti perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi) dan kerugian yang dialami Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi), maka sudah layak dan sepatasnya Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) menuntut ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan sudah layak dan sepatasnya pula Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili mengabulkan tuntutan Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi) tersebut;

Berdasarkan hal-hal yang Para Pemohon Kasasi jabarkan di atas, maka secara jelas dan nyata bahwasanya Majelis Hakim Tinggi telah terbukti melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai:

- Gugatan Rekonvensi;

Sehingga salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan:

- dalil-dalil gugatan Rekonvensi tidak mempunyai dasar hukum dan patut dinyatakan ditolak seluruhnya;

Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juli 2013, Nomor 237/PDT/2013/PT.Bdg: dan kemudian menguatkan kembali Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Maret 2013, Nomor 237/Pdt/G/2012/PN.Bks.;

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri, mohon kiranya menyatakan: Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya dengan alasan Tergugat Rekonvensi telah terbukti secara sah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi: Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri) sudah

*Hal. 71 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



menerapkan hukum dengan tepat dan benar dengan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikan tanah objek sengketa sehingga dinyatakan Penggugat/Termohon Kasasi sebagai satu-satunya pemilik sah dari tanah tersebut sesuai SHM Nomor 120/Setia Asih., berdasarkan APJB Nomor 47., tanggal 25 November 2004, sehingga dengan demikian adalah tidak sah dan batal demi hukum perbuatan peralihan hak atas tanah tersebut. Akta Perdamaian tidak sah, SHGB Nomor 100/Setia Asih dan karenanya *lavering* tanah tersebut dalam SHM Nomor 120/Setia Asih., dari Main Bin Milih kepada Penggugat adalah sah menurut hukum, sehingga perbuatan Tergugat I - II/ Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar tanah Rp7.490.000.000,00 dan ganti rugi yang diharapkan Rp1.498.000.000,00 dengan demikian cukup beralasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi PT. Nadya Villa dan kawan tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 Para Pemohon Kasasi: 1. **PT. NADYA VILLA**, 2. **PT. ISPI PRATAMA PERKASA LESTARI GROUP** atau disebut juga **PT. ISPI Group** tersebut;

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 29 Januari 2015, oleh Dr. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,

*Hal. 72 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,

Ketua,

ttd/ Prof.Dr.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum., ttd/ Dr. Abdurrahman,S.H.,M.H.,

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

Panitera Pengganti,

ttd/ Dadi Rachmadi, S.H.,M.H.,

Biaya-biaya:

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai.....            | Rp 6.000,00;          |
| 2. Redaksi.....            | Rp 5.000,00;          |
| 3. Administrasi Kasasi.... | <u>Rp489.000,00;+</u> |
| Jumlah                     | Rp500.000,00;         |

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.**

NIP : 196103131988031003

Hal. 73 dari 73 hal. Putusan Nomor 859 K/Pdt/2014

**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)