



PUTUSAN
Nomor 1209 PK/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT KARABHA DIGDAYA (EMERALD GOLF CLUB), yang diwakili oleh Direktur Utama, Arif Wiryawan, berkedudukan di Jalan Cimanggis Boulevard, Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Timoty Ezra Simanjuntak, S.H., M.H., IPC., CRA., CPM., CLA., CCCS., dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum/Konsultan Hak Kekayaan Intelektual/Kurator & Pengurus pada *Law Office Simanjuntak & Partners (S&P), Advocates - Legal Consultants - Mediator - Intellectual Property Consultants - Receiver & Administrator for Bankruptcy*, beralamat di Ruko Perkantoran Mitra Bahari II, Blok E, Nomor 17-19, Jalan Pakin, Nomor 1, Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Juli 2023;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat;

L a w a n

KIROM SJURALAGA, bertempat tinggal di Jalan Ketapang, Nomor 36, RT 007, RW 001, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Kodya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ririz Rizkyansyah, S.H. dan kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Rizkyansyah & Rekan, beralamat di Jalan Pancoran Timur V, Nomor 8B, RT 008, RW 008, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2023;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1209 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 04121 atas nama Kirom Sjuralaga sah menurut hukum;
4. Menyatakan tanah objek perkara sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 04121 atas nama Kirom Sjuralaga adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan surat-surat yang timbul berkaitan dengan tanah objek perkara yang dikuasai atau dimiliki oleh Tergugat atau oleh pihak lainnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membongkar pagar arcon beton bagian sebelah timur sepanjang kurang lebih (\pm) 35 meter yang berbatasan langsung dengan Jalan Raya Tapos karena menghalangi bagian depan tanah milik Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian Penggugat baik materiil dan imateriel sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus tanpa pengecualian;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini hingga dilaksanakan;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1209 PK/Pdt/2023

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)



- a. Maksud dan tujuan serta objek gugatan Penggugat dalam gugatan tidak jelas (*obscur libel*);
- b. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 04121 atas nama Kirom Sjuralaga (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak memiliki kekuatan hukum atas objek perkara karena Sertifikat Hak Milik Nomor 04121 terdapat hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur dalam perolehan maupun pengajuan pendaftaran sertifikat hak milik (SHM) pada objek perkara;
- 4) Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi dengan mengosongkan objek perkara dan membongkar arcon milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang berada di objek perkara;
- 5) Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil dan kerugian moril kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut:
 - 5.1. Kerugian materiil atas pembangunan arcon beton sehingga Tergugat/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membangun lahan miliknya dengan perhitungan biaya NJOP tahun 2020 atas objek sengketa sebesar Rp614.000,00 dikali dengan luas objek perkara adalah 885 m² menjadi sebesar Rp543.390.000,00 (lima ratus empat puluh tiga juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah);
 - 5.2. Kerugian moril akibat tercemarnya nama baik Tergugat/Penggugat Rekonvensi atas adanya gugatan ini dengan nilai kerugian yang tidak dapat dirincikan namun dapat ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Penggugat/Tergugat Rekonvensi mengajukan banding, kasasi ataupun *verzet*;
- 7) Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi membayar biaya-biaya yang timbul atas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 169/Pdt.G/2020/PN Dpk., tanggal 2 Juni 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 04121 atas nama Kirom Sjuralaga (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tidak memiliki kekuatan hukum atas objek perkara;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengosongkan objek perkara dan membongkar arcon milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berada di objek perkara;
5. Menghukum (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) untuk membayar ganti kerugian moril kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.015.000,00 (dua juta lima belas ribu rupiah);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1209 PK/Pdt/2023

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 440/PDT/2021/PT BDG., tanggal 23 September 2021;

Menimbang, bahwa dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 2631 K/Pdt/2022 tanggal 31 Agustus 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: KIROM SJURALAGA tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 440/PDT/2021/PT BDG., tertanggal 23 September 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 169/Pdt.G/2020/PN Dpk., tertanggal 2 Juni 2021;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 04121 atas nama Kirom Sjuralaga sah menurut hukum;
3. Menyatakan tanah objek perkara sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 04121 atas nama Kirom Sjuralaga adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan surat-surat yang timbul berkaitan dengan tanah objek perkara yang dikuasai atau dimiliki oleh Tergugat atau oleh pihak lainnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membongkar pagar arcon beton bagian sebelah timur sepanjang kurang lebih (\pm) 35 m yang berbatasan langsung dengan Jalan Raya Tapos karena menghalangi bagian depan tanah milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian Penggugat baik materiil sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1209 PK/Pdt/2023



seketika dan sekaligus tanpa pengecualian;

8. Menolak gugatan untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2631 K/Pdt/2022 tanggal 31 Agustus 2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 20 Januari 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2023, diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 13 Juli 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali dan Penyerahan Memori Peninjauan Kembali Nomor 9/Akta.Pdt.P/PK/2023/PN Dpk., *juncto* Nomor 2631 K/Pdt/2022 *juncto* Nomor 440/PDT/2021/PT BDG., *juncto* Nomor 169/Pdt.G/2020/PN Dpk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2023;

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

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 13 Juli 2023 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat suati kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1209 PK/Pdt/2023



2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2631 K/Pdt/2022, tanggal 31 Agustus 2022;
3. menguatkan Putusan Putusan Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 440/PDT/2021/PT BDG., tanggal 23 September 2021 yang menguatkan Putusan Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Depok Nomor 169/Pdt.G/2020/PN Dpk., tanggal 2 Juni 2021;
4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar seluruh biaya perkara sesuai hukum;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 7 Agustus 2023 yang memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena berdasarkan ketentuan Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, tidak ditemukan adanya suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata;

Bahwa Penggugat dapat buktikan jika tanah objek sengketa adalah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 04121 atas nama Kirom Sjuralaga (Penggugat) yang diterbitkan pada tanggal 15 November 2017 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, yang diperoleh dengan cara jual beli dari Maod bin Djume sebagaimana tercatat pada buku C induk Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kota Depok;

Bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan ketidakbenaran sertifikat hak milik yang dimiliki Penggugat tersebut, karena dasar hukum yang

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1209 PK/Pdt/2023



dijadikan dasar oleh Tergugat berupa surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dan Surat pemberitahuan pajak terutang, pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun 2001 tidak dapat menganulir kepemilikan Penggugat tersebut atas objek sengketa;

Bahwa oleh karena objek sengketa adalah milik Penggugat maka tindakan Tergugat yang membuat pagar arcon beton sepanjang \pm 35 meter yang mengakibatkan Penggugat terhalang dan tidak dapat memasuki tanah miliknya adalah bertentangan dengan kewajiban Tergugat atas fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT KARABHA DIGDAYA (EMERALD GOLF CLUB) tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT KARABHA DIGDAYA (EMERALD GOLF CLUB)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N.,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1209 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.
M.Kn.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N.,

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp2.480.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1209 PK/Pdt/2023