



PUTUSAN
Nomor 503 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT DUTA KARYA ADHITAMA, berkedudukan di Jalan Pegangsaan Barat Nomor 6-12, RT 016 RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, diwakili oleh Willy Jono, selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. J. Djohansjah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Djohansjah, Ratnawati & Partners" berkantor di Wisma Slipi Lantai 4, Ruang 408, Jalan Letjend S Parman Kavling 12, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **PT EKADANA PROPERTINDO**, berkedudukan di Gedung Ratu Prabu 1, Jalan T.B. Simatupang Kavling 20, Jakarta Selatan 12560;
2. **PT HARIBOWO BERSAMA JAYA**, berkedudukan di Jalan Kramat Raya Nomor 101, Jakarta Pusat 10440;
3. **PT LIMAS MITRASARANA**, berkedudukan di Karawaci Office Park, Blok M, Nomor 39 - 50, Lippo Karawaci, Tangerang 15139, diwakili oleh Paternus Mingkor, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joviardi Wahyu, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "Nindyo & Associates Attorney at Law and Capital Market Consultant", beralamat di The H Tower Lantai 16, Unit B2, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling C 20-21, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2016;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I, II, III/ Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 501/PDT/2013/PT DKI. tanggal 22 Januari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I, II, III/Para Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

A. Tentang Penggugat:

1. Bahwa Penggugat adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian PT Duta Karya Adhitama Nomor 43 tertanggal 23 Desember 2005, dibuat di hadapan Darmawan Tjoa, S.H., S.E., Notaris dan PPAT di Jakarta dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Duta Karya Adhitama Nomor 1 tertanggal 1 Mei 2009, dibuat di hadapan Budi Handrio, S.H., Notaris di Jakarta;
2. Bahwa Penggugat adalah Pemilik 63,60% (enam puluh tiga koma enam puluh persen) dari Tanah Bersama dengan total luas 35.676 m² (tiga puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh enam meter persegi) (selanjutnya akan disebut "Tanah Bersama") yang akan diuraikan lebih lanjut dalam dalil-dalil Penggugat selanjutnya;

B. Tentang Para Tergugat:

3. Bahwa Tergugat I adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, saat ini adalah pemilik 9,1% (sembilan koma satu persen) atas Tanah Bersama;
4. Bahwa Tergugat II adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, saat ini adalah pemilik 18,2% (delapan belas koma dua persen) atas Tanah Bersama;
5. Bahwa Tergugat III adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, saat ini adalah pemilik 9,1% (sembilan koma satu persen) atas Tanah Bersama;

C. Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah Bersama:

6. Bahwa oleh dan antara PT Putra Surya Perkasa, Tbk (untuk selanjutnya akan disebut "PT PSP") dengan sindikasi 11 (sebelas) Finance Company, yaitu: PT BBL Dharmala Finance, PT SMBC Indonesia Finance, PT KLC Dharmala Finance, PT Mediasarana Multi Finance, PT Danamon Finance, PT Gajah Surya Finance, PT Summit Sinar Mas Finance, PT Tifa Mutual Finance Corporation, PT Swadharma Surya Finance, PT Lippo Merchants Finance, dan PT Dharmala Sejahtera

Halaman 2 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



Finance (untuk selanjutnya akan disebut "Kreditur") telah ditandatangani Akta Perjanjian Anjak Piutang (*Factoring*) Nomor 139 tertanggal 15 April 1997 dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, S.H., Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya akan disebut "Perjanjian");

7. Bahwa berdasarkan Perjanjian tersebut, PT PSP mempunyai kewajiban hutang sebesar Rp55.000.000.000,00 (lima puluh lima miliar rupiah) kepada Kreditur dengan porsi masing-masing, sebagai berikut:

No	Kreditur	Nilai %
1.	FT BBL Dhaxmala Finance	Rp10.500.000.000 19,1
2.	PT SMBC Indonesia Finance	Rp 5.000.000.000 9,1
3.	FT KLC Dharmala Finance	Rp 5.000.000.000 9,1
4.	FT Mediasarana Multi Finance	Rp 2.500.000.000 4,5
5.	FT Danamon Finance	Rp10.000.000.000 18,2
6.	PT Gajah Surya Finance	Rp 2.000.000.000 3,6
7.	PT Summit Sinar Mas Finance	Rp 3.000.000.000 5,5
8.	PT Tifa Mutual Finance	Rp 2.000.000.000 3,6
9.	PT Swadharma Surya Finance	Rp 5.000.000.000 9,1
10.	PT Lippo Merchants Finance	Rp 5.000.000.000 9,1
11.	PT Dharmala Sejahtera Finance	Rp 5.000.000.000 9,1
	Total	Rp 55.000.000.000 100

8. Bahwa karena PT PSP tidak dapat memenuhi kewajiban hutang dan kewajiban-kewajiban lainnya kepada Kreditur sebagaimana dimaksud di atas, kemudian PT PSP secara sukarela menyerahkan Tanah Bersama kepada Kreditur sebagai pelunasan hutang dan kewajiban-kewajiban lainnya, yang terdiri dari:
- Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Cilandak Timur, seluas 13.375 m² (tiga belas ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 (delapan belas) Agustus 1987 (seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh) Nomor 1473/1987, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 21 (dua puluh satu) Desember 1987 (seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh) terdaftar atas nama Perseroan Terbatas PT Adhi Karya, berkedudukan di Jakarta;
 - Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 159/Cilandak Timur, seluas 3.470 m² (tiga ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 6 (enam) Juni 1988 (seribu sembilan



ratus delapan puluh delapan) Nomor 701/1988, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 30 (tiga puluh) November 1988 (seribu sembilan ratus delapan puluh delapan) terdaftar atas nama Nawi bin Haji Saaip;

- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 585/Cilandak Timur, seluas 2.240 m² (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juni 1989 Nomor 737/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Insinyur Mohamad Soeyoethi;
- d. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Cilandak Timur, seluas 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 (tujuh belas) Juni 1989 Nomor 738/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Doktorandus Achmad Fuadi;
- e. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Cilandak Timur, seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juni 1989 Nomor 739/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Insinyur Mochamad Saiful Imam;
- f. Sebagian dari tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 1081 (Sisa), Persil Nomor 27, Blok S.II, seluas kurang lebih 1.745 m² (seribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) sesuai Girik/Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi terdaftar atas nama Sainah bin Saidi;
- g. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 621, Persil Nomor 27, Blok S.II, seluas kurang lebih 2.130 m² (dua ribu seratus tiga puluh meter persegi) sesuai Girik/Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi terdaftar atas nama Apas bin Subuh;
- h. Tanah bekas Hak Milik Adat, Persil Nomor 8, Kelas III, seluas kurang lebih 2.421 m² (dua ribu empat ratus dua puluh satu meter persegi) sesuai Kikitir Sewa Tanah Desa Nomor 9, terdaftar atas nama Kean;
- i. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3875, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 165 m² (seratus enam puluh lima meter persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni;
- j. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3826, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 4.280 m² (empat ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek

Halaman 4 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni; dan

- k. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3913, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni;

Sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Penyerahan Asset sebagai pelunasan kewajiban Anjak Piutang (*Factoring*) Nomor 5 tertanggal 2 Oktober 2000, dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya akan disebut "Perjanjian Penyerahan Asset") dan Akta Kuasa Nomor 6 tertanggal 2 Oktober 2000 dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya akan disebut "Kuasa");

- 9. Bahwa secara hukum, dengan adanya Perjanjian Penyerahan Asset dan Kuasa tersebut, maka Tanah Bersama dikuasai secara bersama oleh Kreditur, yaitu 11 (sebelas) *Finance Company* sesuai dengan porsi piutang mereka masing-masing;
- 10. Bahwa Tanah Bersama yang diserahkan oleh PT PSP kepada Kreditur tersebut keadaan fisiknya merupakan satu hamparan tanah yang tidak dapat dibagi secara *jurung* oleh masing-masing Kreditur;
- 11. Bahwa dengan dasar Perjanjian Penyerahan Asset dan Kuasa, untuk selanjutnya 8 (delapan) dari 11 (sebelas) *Finance Company* yang menjadi Kreditur telah memindahkan dan menyerahkan hak atas Asset Jaminan yang sekarang menjadi Tanah Bersama yang menjadi bagian hak mereka kepada Penggugat, dengan total pemindahan dan penyerahan hak sebesar 63,60% (enam puluh tiga koma enam puluh persen) atas Tanah Bersama sebagaimana diuraikan di bawah ini:

No	Akta	Perusahaan yang Menyerahkan hak	Presentase Kepemilikan
1.	Pemindahan dan penyerahan hak Nomor 51 dan Akta Pemindahan Kuasa/Kuasa Substitusi Nomor 52 tanggal 7/9/2006 (Notaris Sutjipto, S.H.,)	PT Swadharna Surya Finance	9,1
2.	Pemindahan dan penyerahan hak Nomor 126 dan Akta Pemindahan Kuasa/Kuasa Substitusi	PT Dharmala Sejahtera Finance (PT Interartha Multi	9,1



	Nomor 127 tanggal 19/9/2006 (Notaris Sutjipto, S.H.,)	Finance)	
3.	Pemindahan dan penyerahan hak Nomor 42 dan Akta Pemindahan Kuasa/Kuasa Substitusi Nomor 4352 tanggal 7/9/2006 (Notaris Sutjipto, S.H.,)	PT Tifa Mutual Finance Corporation	3,6
4.	Pemindahan dan penyerahan hak Nomor 82 dan Akta Pemindahan Kuasa/Kuasa Substitusi Nomor 83 tanggal 7/9/2006 (Notaris Sutjipto, S.H.,)	PT Equity Finance Indonesia	3,6
5.	Pemindahan dan penyerahan hak Nomor 53 dan Akta Pemindahan Kuasa/Kuasa Substitusi Nomor 54 tanggal 16/9/2006 (Notaris Sutjipto, S.H.,)	PT Mediasarana Multi Finance	4,5
6.	Pemindahan dan penyerahan hak Nomor 286 dan Akta Pemindahan Kuasa/Kuasa Substitusi Nomor 287 tanggal 29/5/2007 (Notaris Sutjipto, S.H.,)	PT Summit Sinar Mas Finance (PT Summit Oto Finance)	19,1
	Pemindahan dan penyerahan hak Nomor 233 dan Akta Pemindahan Kuasa/Kuasa Substitusi Nomor 234 tanggal 22/6/2007 (Notaris Sutjipto, SH.,)	PT BBL Dharmala Finance	19,1
	Pemindahan dan penyerahan hak Nomor 45 dan Akta Pemindahan Kuasa/Kuasa Substitusi Nomor 46 tanggal 8/11/2011 (Notaris Sutjipto, SH.,)	PT KLC Dharmala Finance	9,1

12. Bahwa berdasarkan Perjanjian-perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak tersebut di atas Penggugat secara sah memiliki 63,60% (enam puluh tiga koma enam puluh persen) atas Tanah Bersama, sedangkan sisanya dimiliki oleh:

Halaman 6 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tergugat I sebesar 9,1% (sembilan koma satu persen) atas Tanah Bersama;
 - b. Tergugat II sebesar 18,2% (delapan belas koma dua persen) atas Tanah Bersama;
 - c. Tergugat III sebesar 9,1% (sembilan koma satu persen) atas Tanah Bersama;
- D. Tidak Ada Permasalahan Hukum Mengenai Kepemilikan Harta Bersama:
13. Bahwa Tanah Bersama yang dimiliki oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan satu hamparan tanah yang batas-batas, letak dan haknya telah diketahui bersama oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga dengan demikian mengenai kepemilikan Tanah Bersama tersebut sudah tidak ada lagi permasalahan hukum;
- E. Pemanfaatan Tanah Bersama Tidak Dapat Dilaksanakan Sendiri-Sendiri, Tetapi Harus Bersama-Sama:
14. Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah 63,60 % (enam puluh tiga koma enam puluh persen) dari Tanah Bersama sudah sejak lama bermaksud untuk memanfaatkan Tanah Bersama tersebut, namun pemanfaatan Tanah Bersama tersebut tidak dapat dilakukan sendiri, melainkan harus dilakukan bersama-sama dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, mengingat keadaan fisik hamparan tanah bersama tersebut apabila dibagi secara *juring* akan menyebabkan salah satu atau beberapa pemilik dirugikan karena nilai komersialnya akan berbeda-beda dan turun;
 15. Bahwa Penggugat telah berkali-kali mengundang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membicarakan jalan keluar dan penyelesaian pemanfaatan Tanah Bersama tersebut, baik untuk dimanfaatkan secara bersama maupun dilakukan penjualan di muka umum (lelang) secara bersama. Namun Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III, tidak memberikan kejelasan sampai kapan pemanfaatan Tanah Bersama tersebut dilakukan;
 16. Bahwa Penggugat telah memiliki 63,60% (enam puluh tiga koma enam puluh persen) dari Tanah Bersama tersebut sejak tahun 2007, sehingga dikhawatirkan tanah tersebut dapat masuk kategori tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
- F. Tanah Bersama Harus Dijual Dimuka Umum (Lelang);
17. Bahwa adalah sudah sepatutnya, apabila kemudian Penggugat

Halaman 7 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III demi kepentingan bersama menjual Tanah Bersama secara bersama-sama di muka umum (lelang) dengan harga wajar, minimal seharga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2011 sebesar Rp6.195.000,00/m²;

G. Biaya-Biaya Yang Telah Dikeluarkan Oleh Penggugat;

18. Bahwa sejak awal perolehan hak atas Tanah Bersama sampai dengan saat ini, seluruh Tanah Bersama telah diurus dan dirawat oleh Penggugat dengan total biaya sebesar Rp1.948.627.688,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta enam ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- Biaya Operasional	: Rp 446.902.500,00;
- Biaya Proyek	: Rp 330.822.457,00;
- Biaya Keamanan	: Rp1.069.882.322,00;
- Biaya Lain-lain	: <u>Rp 101.020.409,00;</u>
Total biaya	: Rp1.948.627.688,00;

Bahwa karena Penggugat telah mengeluarkan sendiri biaya penjagaan dan perawatan tanah sebesar Rp1.948.627.688,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta enam ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) sejak tahun 2007, maka Penggugat meminta penggantian biaya tersebut ditambah jasa sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sehingga total berjumlah Rp3.948.627.688,00 (tiga miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta enam ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);

H. Pemisahan Harta Bersama (*Boedel Screwing*) Diatur Dalam Undang Undang:

19. Bahwa pemisahan harta bersama (*boedel scheiding*) telah diatur dalam Pasal 1066 sampai dengan Pasal 1085 *juncto* Pasal 573 KUH Perdata. Menurut Prof. Subekti, S.H., perkataan "*Boedel Scheiding*" oleh Undang Undang ditetapkan berlaku untuk segala macam pembagian dari tiap kekayaan bersama yang belum terbagi. Jadi tidak saja untuk pembagian warisan, tetapi juga misalnya pembagian kekayaan bersama yang terjadi karena perkawinan atau karena beberapa orang bersama-sama telah mendirikan persekutuan dagang. Karena itu, perkataan "*Boedel Scheiding*" dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk mengakhiri suatu keadaan, dimana terdapat suatu kekayaan bersama yang belum terbagi (lihat *Buku Pokok-Pokok Hukum*



Perdata, Prof. Subekti, S.H., Cetakan XXXIV, 2010, Penerbit PT Intermasa, Jakarta, hal 116);

20. Bahwa selanjutnya dengan tegas Prof. Subekti, S.H., menyatakan "Hak untuk menuntut supaya diadakan pembagian suatu kekayaan bersama, adalah suatu hak yang tidak boleh dikurangi apalagi dihapuskan. Tiada seorangpun yang dapat dipaksa untuk menerima saja suatu keadaan dimana ia bersama-sama dengan orang-orang lain mempunyai suatu kekayaan yang tak terbagi. Bahkan suatu perjanjian yang mengandung suatu larangan untuk mengadakan pembagian suatu kekayaan bersama, adalah batal" (Prof. Subekti, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hal 116);
21. Bahwa Pasal 1071 KUH Perdata dengan tegas menyatakan apabila beberapa orang yang berkepentingan menolak atau tetap lalai untuk membantu mengadakan pemisahan harta bersama, maka orang-orang yang berkepentingan atas harta bersama dapat meminta kepada Pengadilan Negeri atas dasar Putusan Hakim, memerintahkan pihak berwenang untuk mengadakan pemisahan harta bersama;
22. Bahwa sesuai Pasal 1076 KUH Perdata, apabila salah satu pemilik harta bersama berpendapat bahwa untuk melaksanakan pembagian yang patut harta bersama tersebut harus dijual, maka Pengadilan setelah mendengar lain-lain pihak yang berkepentingan, dapat memerintahkan penjualan harta bersama tersebut;
23. Bahwa dengan dasar hukum tersebut, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutuskan dalam perkara ini, agar Tanah Bersama dilelang di depan umum dan hasil penjualan lelang tersebut setelah dipotong biaya dan jasa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat diberikan kepada Penggugat dan Para Tergugat secara adil dan proporsional sesuai porsi kepemilikan masing-masing atas Tanah Bersama;
- I. Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (*Uit voerbaar Bij Voorraad*):
 24. Bahwa oleh karena gugatan:
 - 24.1. Didukung oleh bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya;
 - 24.2. Tiada satu pihakpun, baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III yang dirugikan;maka sesuai dengan Pasal 180 *HIR* sangatlah beralasan dan sudah sepatutnya apabila putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit*

Halaman 9 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tanah Bersama yang terdiri atas:
 - a. Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Cilandak Timur, seluas 13.375 m² (tiga belas ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Agustus 1987 Nomor 1473/1987, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 21 Desember 1987 terdaftar atas nama Perseroan Terbatas PT Adhi Karya, berkedudukan di Jakarta;
 - b. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 159/Cilandak Timur, seluas 3.470 m² (tiga ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1988 Nomor 701/1988, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 30 November 1988 terdaftar atas nama Nawi bin Haji Saaip;
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 585/Cilandak Timur, seluas 2.240 m² (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juni 1989 Nomor 737/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Insinyur Mohamad Soeyoethi;
 - d. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Cilandak Timur, seluas 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juni 1989 Nomor 738/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Doktorandus Achmad Fuadi;
 - e. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Cilandak Timur, seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juni 1989 Nomor 739/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Insinyur Mochamad Saiful Imam;
 - f. Sebagian dari tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 1081 (Sisa), Persil Nomor 27, Blok S.II, seluas kurang lebih 1.745 m² (seribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) sesuai Girik/Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi terdaftar atas nama Sainah bin Saidi;
 - g. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 621, Persil Nomor 27, Blok

Halaman 10 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



- S.II, seluas kurang lebih 2.130 m² (dua ribu seratus tiga puluh meter persegi) sesuai Girik/Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi terdaftar atas nama Apas bin Subuh;
- h. Tanah bekas Hak Milik Adat, Persil Nomor 8, Kelas III, seluas kurang lebih 2.421 m² (dua ribu empat ratus dua puluh satu meter persegi) sesuai Kikitir Sewa Tanah Desa Nomor 9, terdaftar atas nama Kean;
- i. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3875, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 165 m² (seratus enam puluh lima meter persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni;
- j. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3826, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 4.280 m² (empat ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni; dan
- k. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3913, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni;
- dengan total luas 35.676 m² (tiga puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh enam meter persegi), terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur adalah sah milik bersama dari Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan komposisi kepemilikan sebagai berikut:
- a. Penggugat memiliki bagian 63,60% (enam puluh tiga koma enam puluh persen);
- b. Tergugat I memiliki bagian 9,1% (sembilan koma satu persen) dari total Tanah Bersama;
- c. Tergugat II memiliki bagian 18,2% (delapan belas koma dua persen) dari total Tanah Bersama, dan;
- d. Tergugat III memiliki bagian 9,1% (sembilan koma satu persen) dari total tanah Bersama;
3. Menghukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melakukan penjualan Tanah Bersama di depan umum (lelang), atas tanah-tanah yang terdiri dari:
- a. Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Cilandak Timur, seluas 13.375 m² (tiga belas ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi)



- seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Agustus 1987 Nomor 1473/1987, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 21 Desember 1987 terdaftar atas nama Perseroan Terbatas PT Adhi Karya, berkedudukan di Jakarta;
- b. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 159/Cilandak Timur, seluas 3.470 m² (tiga ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1988 Nomor 701/1988, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 30 November 1988 terdaftar atas nama Nawi bin Haji Saaip;
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 585/Cilandak Timur, seluas 2.240 m² (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juni 1989 Nomor 737/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Insinyur Mohamad Soeyoethi;
 - d. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Cilandak Timur, seluas 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juni 1989 Nomor 738/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Doktorandus Achmad Fuadi;
 - e. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Cilandak Timur, seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juni 1989 Nomor 739/1989, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 27 Agustus 1993 terdaftar atas nama Insinyur Mochamad Saiful Imam;
 - f. Sebagian dari tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 1081 (sisa), Persil Nomor 27, Blok S.II, seluas kurang lebih 1.745 m² (seribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) sesuai Girik/Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi terdaftar atas nama Sainah bin Saidi;
 - g. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 621, Persil Nomor 27, Blok S.II, seluas kurang lebih 2.130 m² (dua ribu seratus tiga puluh meter persegi) sesuai Girik/Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi terdaftar atas nama Apas bin Subuh;
 - h. Tanah bekas Hak Milik Adat, Persil Nomor 8, Kelas III, seluas kurang lebih 2.421 m² (dua ribu empat ratus dua puluh satu meter persegi) sesuai Kikitor Sewa Tanah Desa Nomor 9, terdaftar atas nama Kean;
 - i. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3875, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 165 m² (seratus enam puluh lima meter



- persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni;
- j. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3826, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 4.280 m² (empat ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni; dan
- k. Tanah bekas Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3913, Persil Nomor 25, Blok D.I, seluas kurang lebih 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai Girik/Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan terdaftar atas nama E. Kusroni;
4. Memerintahkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menjual Tanah Bersama secara bersama-sama di muka umum (lelang) dengan harga wajar atau minimal seharga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2011 yaitu Rp6.195.000,00/m² (enam juta seratus sembilan puluh lima ribu per meter persegi);
5. Menetapkan dan memberikan hak kepada Penggugat, untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III melakukan penjualan Tanah Bersama di muka umum (lelang), apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mau melakukan penjualan Tanah Bersama dan memberikan hasil penjualannya kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sesuai dengan bagian kepemilikannya;
6. Menyatakan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
- Biaya Operasional : Rp 446.902.500,00;
 - Biaya Proyek : Rp 330.822.457,00;
 - BiayaKeamanan : Rp1.069.882.322,00;
 - Biaya Lain-lain : Rp 101.020.409,00;
- Total biaya : Rp1.948.627.688,00;
- Ditambah dengan biaya jasa sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sehingga total biaya adalah sebesar Rp3.948.627.688,00 (tiga miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta enam ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) harus dibayarkan lebih dahulu kepada Penggugat dari hasil penjualan atas Tanah Bersama;
7. Menetapkan agar hasil penjualan atas Tanah Bersama tersebut dibagikan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing setelah dipotong



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya yang harus diganti kepada Penggugat sebesar Rp3.948.627.688,00 (tiga miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta enam ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);

8. Menghukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tunduk dan taat untuk melaksanakan isi Putusan ini;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;

Tergugat III Tidak Mengenal Penggugat Sebagai Salah Satu Kreditur Dalam Perjanjian Anjak Piutang (*Factoring*);

2. Bahwa selama menjadi salah satu kreditur berdasarkan Perjanjian Anjak Piutang (*Factoring*) Nomor 139 tanggal 15 April 1997 yang dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, *juncto* Akta Perjanjian Penyerahan Aset Sebagai Pelunasan Kewajiban Anjak Piutang (*Factoring*) Nomor 5 tertanggal 2 Oktober 2000 yang dibuat di hadapan Sutjipto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Tergugat III mengetahui susunan kreditur terakhir selain Tergugat III adalah:

- a. PT BBL Dharmala Finance;
- b. PT SMBC Indonesia Finance;
- c. PT KLC Dharmala Finance;
- d. PT Mediasarana Multi Finance;
- e. PT Danamon Finance;
- f. PT Gajah Surya Finance;
- g. PT Summit Sinarmas Finance;
- h. PT Tifa Mutual Finance Corporation;
- i. PT Swadharma Surya Finance;
- j. PT Dharmala Sejahtera Finance.

3. Bahwa sampai dengan jawaban atas gugatan ini dibuat, Tergugat III belum pernah menerima pemberitahuan dari pihak kreditur terdahulu yaitu PT

Halaman 14 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



Swadharma Surya Finance, PT Dharmala Sejahtera Finance (PT Interartha Multi Finance), PT Tifa Mutual Finance Corporation, PT Equity Finance Indonesia, PT Mediasarana Multi Finance, PT Summit Sinar Mas Finance (PT Summit Oto Finance), PT BBL Dharmala Finance, dan PT KLC Dharmala Finance yang digantikan oleh Penggugat. Bahwa dari analogi Pasal 613 KUHPerdara yang berbunyi:

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”;

“Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.” Dan bunyi Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang berbunyi: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Maka seyogyanya Penggugat atau pihak yang digantikannya memberitahukan kepada Tergugat III mengenai pengalihan piutang tersebut;

4. Bahkan setelah Tergugat III menerima gugatan Penggugat, kemudian Tergugat III berusaha mempertanyakan status Penggugat dan keabsahan pengalihan dari kreditur lama kepada Penggugat, kepada Notaris Soetjipto, Sarjana Hukum (almarhum) *cq* Pengganti Pejabat Notaris yaitu Notaris Aryanti Artisan, S.H., M.Kn., namun pihak Notaris menjawab tidak dapat mengeluarkan salinan akta-akta terkait berdasarkan Surat Aryanti Artisan, S.H., M.Kn., Notaris Pengganti Soetjipto, Sarjana Hukum tertanggal 21 Mei 2012 karena belum mendapat persetujuan dari Penggugat;
5. Bahwa oleh karena kedudukan Penggugat selaku kreditur dalam Perjanjian Anjak Piutang (*Factoring*) Nomor 139 tanggal 15 April 1997 yang dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, ini belum jelas dan belum terang bagi Tergugat III, maka Tergugat III dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, untuk tidak menerima gugatan ini (N.O.) sebelum Penggugat membuktikan dahulu keabsahan;

Gugatan Penggugat Tidak Konsisten Dan Kabur (*Obscuur*):

6. Bahwa Penggugat dalam posita angka 2 halaman 2 gugatan menyebutkan bahwa “Penggugat adalah pemilik 63,60% (enam puluh tiga koma enam puluh persen) dari Tanah Bersama....”;
7. Bahwa Penggugat dalam posita angka 9 halaman 5 gugatan menyebutkan bahwa “secara hukum, dengan adanya Perjanjian Penyerahan Aset dan Kuasa tersebut, maka Tanah Bersama dikuasai secara bersama oleh Kreditur....”;

Halaman 15 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



8. Bahwa dilihat arti kata berdasarkan *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, Balai Pustaka, 2005, halaman 744, kata “Pemilik” artinya: yang memiliki; yang empunya. Sedangkan kalimat “Dikuasai secara bersama” jika dijadikan kalimat aktif menjadi “menguasai secara bersama”, maka kata “menguasai” di dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, Balai Pustaka, 2005, halaman 604 disebutkan berkuasa atas (sesuatu), memegang kekuasaan atas (sesuatu), maka artinya “menguasai secara bersama” dapat diartikan berkuasa atas sesuatu secara bersama atau memegang sesuatu secara bersama. Jadi berdasarkan arti kata-kata tersebut, maka kata “Pemilik” dan kata “Dikuasai secara bersama” adalah berbeda artinya, dan Penggugat secara tidak konsisten telah menggunakan istilah “pemilik” dan “menguasai”, sehingga menunjukkan sesungguhnya Penggugat sendiri secara hukum ragu-ragu mengenai alas haknya atas tanah dalam sengketa a quo, yang lebih jauh lagi telah menimbulkan gugatan yang kabur (*obscuur*);
9. Bahwa berdasarkan uraian eksepsi angka 7 sampai dengan 9, maka jelas bahwa dasar gugatan (*posita*) Penggugat tidak konsisten antara pengertian “memiliki” dan “menguasai”, sehingga gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Bahwa dalam perkara a quo, Tergugat III memahami bahwa Penggugat sedang menuntut haknya untuk menjual objek tanah seluas lebih kurang 36.266 m² (tiga puluh enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi) berdasarkan Akta Perjanjian Penyerahan Aset sebagai Pelunasan Kewajiban Anjak Piutang (*Factoring*) Nomor 5 tertanggal 2 Oktober 2000 yang dibuat di hadapan Alvira Kencana, Sarjana Hukum, sebagai pengganti Soetjipto, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut “Objek tanah”) yang awalnya merupakan tanah jaminan bagi debitur PT Putra Surya Perkasa, Tbk. Bahwa kemudian setelah debitur PT Putra Surya Perkasa, Tbk *default*, kemudian debitur menyerahkan jaminan tersebut sebagai pelunasan kepada Para Kreditur;
10. Sementara diantara Para Kreditur terdapat Akta Perjanjian Penunjukan Sebagai Agen Nomor 142 tanggal 15 April 1997 yang dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (“Perjanjian Keagenan”), dimana diantara para kreditur terdapat satu kreditur yang ditunjuk selaku agen yang tugasnya adalah selaku koordinator di antara Para Kreditur, termasuk untuk membagikan pembayaran secara proporsional, termasuk jika ada biaya yang harus ditanggung secara proporsional;



Penggugat Tidak Berwenang Mengajukan Gugatan Tentang Ganti Rugi Perawatan Dan Pengurusan Objek tanah:

Penggugat Bukanlah Agen Dalam Kredit Sindikasi:

11. Bahwa Penggugat dalam posita angka 18 halaman 7 gugatan menyebutkan bahwa "sejak awal perolehan hak atas Tanah Bersama sampai dengan saat ini, seluruh Tanah Bersama telah diurus dan dirawat oleh Penggugat dengan total biaya Rp1.948.627.688,00 dengan perincian sebagai berikut:

- Biaya Operasional	Rp 446.902.500,00;
- Biaya Proyek	Rp 330.822.457,00;
- Biaya Keamanan	Rp1.069.882.322,00;
- Biaya Lain-lain	<u>Rp 101.020.409,00;</u>
Total biaya	Rp1.948.627.688,00;

Bahwa karena Penggugat telah mengeluarkan sendiri biaya penjaan dan perawatan tanah sebesar Rp1.948.627.688,00 sejak tahun 2007, maka Penggugat meminta penggantian tersebut ditambah jasa sebesar Rp2.000.000.000,00 sehingga total berjumlah Rp3.948.627.688,00....";

12. Bahwa Penggugat dalam petitum angka 6 halaman 13 gugatan menyebutkan bahwa "Menyatakan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Biaya Operasional	Rp 446.902.500,00;
- Biaya Proyek	Rp 330.822.457,00;
- Biaya Keamanan	Rp1.069.882.322,00;
- Biaya Lain-lain	<u>Rp 101.020.409,00;</u>
Total biaya	Rp1.948.627.688,00;

Ditambah dengan biaya jasa sebesar Rp2.000.000.000,00 sehingga total biaya adalah Rp3.948.627.688,00;

Bahwa Penggugat mendalilkan telah mengeluarkan biaya-biaya untuk perawatan dan pengurusan Tanah Bersama tersebut yang mana telah diuraikan dalam posita angka 18 halaman 7 gugatan dan dalam petitum angka 6 halaman 13 gugatan. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Perjanjian Keagenan, disebutkan bahwa: "semua biaya dan ongkos yang dikeluarkan atau akan dikeluarkan oleh Agen sehubungan dengan pendaftaran, administrasi dan pelaksanaan perjanjian-perjanjian jaminan, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya dokumentasi, pajak, pungutan dan biaya-biaya lain yang dipungut oleh badan Pemerintah apapun dan biaya hukum serta pembayaran kepada penasehat hukum, sepanjang belum dibayar kembali atau diganti oleh klien, akan dibebankan kepada dan dipikul oleh



masing-masing *Factor* sebanding dengan tagihan masing-masing;

Bahwa dari Pasal 4 Perjanjian Keagenan tersebut, jelaslah bahwa seluruh biaya sehubungan dengan kredit sindikasi ini haruslah ditanggung bersama secara proporsional (*pari passu*) diantara Para Kreditur, yang pembayarannya dikoordinasikan oleh Agen. Bahwa oleh karenanya tuntutan dari Penggugat mengenai biaya operasional yang telah dikeluarkan oleh Penggugat seluruhnya kami tolak, dan menurut Tergugat III telah tidak sesuai dengan isi Perjanjian Keagenan;

13. Bahwa pihak kreditur yang menjabat sebagai Agen sepengetahuan Tergugat III adalah PT Bbl Dharmala Finance berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Keagenan dan hingga saat ini belum pernah diganti oleh pihak lain. Bahwa sesuai Pasal 2 *juncto* Pasal 4 Perjanjian Keagenan, prosedur pergantian agen adalah sebagai berikut:
 - a. penggantian agen dapat dilakukan dengan persetujuan suara sebesar 51% (lima puluh satu persen) (*vide* Pasal 2 Perjanjian Keagenan), namun demikian Tergugat III tidak pernah menerima permintaan persetujuan dimaksud;
 - b. Penggantian agen dapat dilakukan dengan pemberitahuan pengunduran diri dari Agen melalui pengiriman surat pemberhentian sebagai Agen, dan apabila tidak terjadi pengangkatan Agen pengganti dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah *Factor* menerima pemberitahuan tersebut, maka Agen menurut pertimbangan dan keputusannya sendiri berhak menunjuk penggantinya (*vide* Pasal 4 Perjanjian Keagenan), namun demikian Tergugat III tidak pernah memperoleh Surat Pemberitahuan Pengunduran diri dari Agen;
 14. Bahwa sampai dengan saat mengajukan jawaban a *quo*, Tergugat III tidak pernah menerima pemberitahuan apapun dari pihak Agen, mengenai rapat pergantian Agen kepada Penggugat, dan oleh karenanya dalam kesempatan jawaban ini, Tergugat III mempertanyakan hak dan kewenangan Penggugat yang jikapun benar (*quod non*) telah dengan inisiatif sendiri mengeluarkan biaya-biaya sehubungan dengan Objek tanah;
 15. Bahwa karena di dalam gugatannya Penggugat tidak membuktikan hak dan kewenangannya mengurus dan mengoperasikan Objek tanah, dan oleh karenanya tuntutan penggantian dari Para Tergugat juga tidak mempunyai dasar hukum, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*N.O.*);
- Gugatan Penggugat Prematur Karena Masih Ada Permasalahan Hukum



Mengenai Tanah Bersama;

16. Bahwa Penggugat dalam posita angka 13 halaman 6 gugatan menyebutkan bahwa "tanah bersama yang dimiliki oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan satu hamparan tanah yang batas-batas, letak dan haknya telah diketahui bersama oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, sehingga dengan demikian mengenai kepemilikan Tanah Bersama tersebut sudah tidak ada lagi permasalahan hukum";
17. Bahwa Penggugat telah mengajukan dalil yang tidak benar dan mengandung kebohongan, terutama yang menyebutkan "...mengenai kepemilikan Tanah Bersama tersebut sudah tidak ada lagi permasalahan hukum";
18. Bahwa sepengetahuan Tergugat III terdapat fakta telah terjadi peralihan sebagian Tanah Bersama dari Tergugat I (PT Ekadana Propertindo) kepada PT Likom Maras seluas $\pm 800 \text{ m}^2$ (delapan ratus meter persegi), dimana PT Likom Maras tersebut akan melakukan pembuatan jalan di atas objek tanah, dan oleh karenanya Tergugat III pernah melayangkan somasi kepada PT Likom Maras yang dilakukan oleh Kuasa Hukum Tergugat III pada saat itu yaitu *Law Firm Berlin - Felix & Rekan*;
19. Bahwa atas somasi Tergugat III tersebut hingga kini belum terdapat tanggapan positif dari PT Likom Maras, sehingga Tergugat III berpendapat atas objek tanah masih mengandung sengketa antara para pihak Kreditur, dan oleh karenanya belum bisa dieksekusi oleh Para Kreditur. Oleh karenanya Tergugat III berpendapat bahwa gugatan Penggugat ini masih prematur, dan objek tanah tidak dapat dieksekusi sebelum sengketa yang terkait dengan objek tanah dan Para Kreditur diputuskan atau diselesaikan lebih dahulu, dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

20. Bahwa berdasarkan uraian eksepsi angka 19 dan 20 di atas apabila PT Likom Maras benar-benar telah memperoleh pengalihan sebagian hak atas objek tanah dari Tergugat I (PT Ekadana Propertindo), maka PT Likom Maras seharusnya turut dimasukkan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, namun dalam kenyataannya gugatan Penggugat tidak menyebutkan PT Likom Maras sebagai Pihak Tergugat;
21. Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat telah keliru karena yang ditarik sebagai Tergugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan dari Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Halaman 19 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memberikan Putusan Nomor 94/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel. tanggal 7 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat III tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.714.000,00 (empat juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 501/PDT/2013/PT DKI. tanggal 22 Januari 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 94/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel. tanggal 7 Agustus 2012, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 501/PDT/2013/PT DKI. tanggal 22 Januari 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding tanggal 8 Mei 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 15 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Pernyataan Peninjauan Kembali Nomor 94/Pdt.G/2012/PN Jkt. Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 9 Juni 2016;
2. Termohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 25 Februari 2016;
3. Termohon Peninjauan Kembali III/Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 21 Maret 2016;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali III/Tergugat III/ Terbanding III mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang

Halaman 20 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 April 2016;

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

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

Bahwa oleh karena permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan ini didasarkan kepada alasan Peninjauan Kembali sebagaimana ditetapkan dalam huruf (b) dan (f) Pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, maka terlebih dahulu Pemohon Peninjauan Kembali perlu mengutip kembali pertimbangan hukum yang diungkapkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279 PK/PDT/1992, khususnya mengenai arti dan/atau pengertian dari “kekhilafan atau kekeliruan yang nyata”, sebagai berikut:

- Bahwa terminus “kekhilafan” merupakan salah satu istilah hukum (*legal term*) yang bersifat universal dan sering dijumpai dan dipergunakan dalam rumusan peraturan perundang-undangan di semua negara baik dalam bidang perdata atau pidana;
- Bahwa pengertian sehari-hari “khilaf” adalah “keliru atau salah”. “Kekhilafan” berarti “kekeliruan atau kesalahan”;
- “Kekhilafan nyata” adalah “kekeliruan yang mencolok dan serius”. Pengertian bahasa sehari-hari yang dikemukakan di atas hampir sama maknanya dengan pengertian bahasa hukum;
- Bahwa pengertian umum kekhilafan menurut teori dan praktek hukum adalah:
 - Salah atau cacat pertimbangan atau perbuatan (*an error or defect of judgement or of conduct*), atau
 - Tidak sempurna pertimbangan putusan yang diambil (*incomplete judgement*); atau
 - Putusan atau tindakan yang diambil atau dilakukan menyimpang dari ketentuan yang semestinya (*any deviation*); bahkan
 - Pertimbangan yang ringkas (*shortcoming*) yang tidak cermat dan menyeluruh dikualifikasikan sebagai putusan yang mengandung kekhilafan;

Halaman 21 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



- Bahwa oleh karena itu, kurang cermat dan kurang hati-hati dalam mempertimbangkan semua faktor dan aspek yang relevan dan penting dalam suatu perkara dapat dikualifikasikan sebagai kekhilafan yang mengabaikan pelaksanaan fungsi mengadili dan memutus perkara;
- Bahwa di bawah prinsip umum pertanggungjawaban mengadili (*under general liability principle of judiciary*), maka kekhilafan adalah pelanggaran atas implementasi hukum yang mesti dipertimbangkan dan diterapkan dalam putusan mengadili suatu perkara;
- Bahwa dalam *common law system*, dikenal istilah yang sering dapat dipertukarkan (*interchangeable*) penggunaan dan pengertiannya, yaitu antara istilah *fault atau negligence*, dengan istilah *mistake atau omission*;

Bahwa dalam mengemukakan istilah hukum *Common Law System*, maka semakin memperjelas pengertian kekhilafan yang dirumuskan Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, yakni:

Putusan yang mengandung kekhilafan adalah Putusan yang mengandung pertimbangan, pendapat atau kesimpulan yang sangat teledor (*error*) atau salah (*mistake*) atau menyimpang (*deviation*) dan hal ini terjadi karena Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara lalai atau teledor memeriksa perkara secara integral dan komprehensif;

Bahwa sebaliknya, penafsiran atau kewenangan menafsirkan dalam sistem peradilan dalam arti luas menurut disiplin yurisprudensi, adalah suatu karya (*art*) atau proses (*process*) menemukan kepastian makna/pengertian suatu ketentuan perundang-undangan, kontrak atau dokumen tertulis (*the art or process of discovering and ascertaining of statute*). Penafsiran dapat dilakukan melalui berbagai metode dan kegiatan, antara lain: sosiologis, sejarah kodifikasi (*legislative history*), memperluas pengertian (*to extend the meaning*) atau mengembangkan pengertian itu (*to enlarge the meaning*);

Bahwa dengan mengemukakan perbedaan pengertian dan penafsiran hukum, kita dapat memiliki pegangan yang jelas untuk menyelesaikan perkara; berdasarkan pengertian kekhilafan tersebut, maka pedoman yang dipegang adalah meneliti dengan seksama apakah putusan kasasi yang dimohonkan Peninjauan Kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) sekarang ini telah seksama dan cermat serta hati-hati mempertimbangkan semua faktor dan elemen yang relevan dan penting secara integral dan komprehensif, sehingga pendapat dan kesimpulan yang ditarik tidak keliru,



cacat atau menyimpang dari yang semestinya;

Bahwa dengan uraian tersebut di atas, maka pertama-tama Pemohon Peninjauan Kembali akan mengemukakan tentang adanya bukti-bukti baru yang ditemukan setelah perkara diperiksa (*novum*) yang belum diajukan sebagai alat bukti dalam pemeriksaan perkara di tingkat pertama maupun di tingkat banding;

Bahwa seluruh bukti-bukti baru (*novum*) di atas telah di temukan kembali pada tanggal 28 Agustus 2015, oleh staf PT Duta Karya Adhitama (Pemohon Peninjauan Kembali) yang bernama Paulus Hersutanta, di kantor perusahaan, yaitu di Jalan Pegangsaan Barat Nomor 6-12, RT 016 RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, adalah sebagai berikut:

No.	bukti	Keterangan
01.	bukti PK-01.A	<i>Sale and Purchase of Receivables Agreement</i> Nomor 114, tanggal 18 Mei 2006, yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta; beserta terjemahan resmi; Antara PT SMBC Indonesia Finance kepada PT Mulia Mitra Makmur (sekarang bernama PT Ekadana Propertindo – Termohon PK-I) atas 9,1% (sembilan koma satu persen) hak atas Tanah Bersama;
02.	bukti PK-01.B	Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 40, tanggal 13 November 2013, yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta; Antara PT Ekadana Propertindo (<i>in casu</i> Termohon PK-I) kepada PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK) mengenai pengalihan Pemindahan dan Penyerahan Hak atas 9,1% (sembilan koma satu persen); Keterangan: Akta ini merupakan Pemindahan dan Penyerahan Hak atas 9,1% (sembilan koma satu persen) dari asset yang semula dimiliki oleh PT Putra Surya Perkasa (PT PSP), dari PT Ekadana Propertindo (<i>in casu</i> Termohon PK-I) kepada PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK); - Akta ini membuktikan bahwa: - Gugatan awal yang diajukan oleh Pemohon



		<p>PK sudah tepat dan benar ditujukan kepada PT Ekadana Propertindo (Termohon PK-I);</p> <ul style="list-style-type: none">- Termohon PK-I adalah benar sebagai pemilik hak atas 9,1% dari tanah yang dahulu milik PT PSP;- Dengan adanya akta ini, Termohon PK-I telah memindahkan dan menyerahkan haknya, maka total hak kepemilikan Pemohon PK atas tanah yang dahulu milik PT PSP menjadi: 72,7% (tujuh puluh dua koma tujuh persen);
03.	bukti PK-01.C	<p><i>Transfer of Rights Agreement (Cessie)</i> Nomor 115, tanggal 18 Mei 2006, yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta, beserta terjemahan resmi;</p> <p>Antara PT SMBC Indonesia Finance kepada PT Mulia Mitra Makmur (sekarang bernama PT Ekadana Propertindo – Termohon PK-I) atas 9,1% (sembilan koma satu persen) hak atas Tanah Bersama;</p>
04.	bukti PK-02.A	<p><i>Sale and Purchase of Receivables Agreement</i>, (Perjanjian Jual Beli Piutang), tertanggal 28 Agustus 2007; beserta terjemahan resmi;</p> <p>Antara PT Mulia Mitra Makmur (dahulu PT Danamon Finance) dengan PT Haribowo Bersama Jaya atas 18,18% (delapan belas koma delapan belas persen) hak atas Tanah Bersama;</p>
05.	bukti PK-02.B	<p>Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 121, tanggal 17 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta;</p> <p>Keterangan:</p> <p>Akta ini merupakan Pemindahan dan Penyerahan Hak atas 18,2% (delapan belas koma dua persen) dari asset yang semula dimiliki oleh PT Putra Surya Perkasa (PT PSP), dari PT Haribowo Bersama Jaya (<i>in casu</i> Termohon PK-II) kepada PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK);</p> <ul style="list-style-type: none">- Akta ini membuktikan bahwa:



		<ul style="list-style-type: none"> - Gugatan awal yang diajukan oleh Pemohon PK sudah tepat dan benar ditujukan kepada PT Haribowo Bersama Jaya (Termohon PK-II); - Termohon PK-II adalah benar sebagai pemilik hak atas 18,2% dari tanah yang dahulu milik PT PSP; - Dengan adanya akta ini, Termohon PK-II telah memindahkan dan menyerahkan haknya, maka total hak kepemilikan Pemohon PK atas tanah yang dahulu milik PT PSP menjadi: 90,9% (sembilan puluh koma sembilan persen);
06.	bukti PK-03	Putusan Peninjauan Kembali MA-RI Nomor 277 PK/Pdt/2012, tanggal 28 November 2012;

Bahwa dengan uraian tersebut di atas, maka berikut ini Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan tentang kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 94/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel. tanggal 7 Agustus 2014, yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 501/PDT/2013/PT DKI. tanggal 22 Januari 2014;

Bahwa sebelum Pemohon Peninjauan Kembali menguraikan tentang adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 94/Pdt.G/2012/PN Jkt. Sel., tanggal 7 Agustus 2014, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 501/PDT/2013/PT DKI. tanggal 22 Januari 2014, maka terlebih dahulu Pemohon Peninjauan Kembali perlu menegaskan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 94/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel. tanggal 7 Agustus 2014, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 501/PDT/2013/PT DKI. tanggal 22 Januari 2014, *Judex Facti* telah menolak eksepsi gugatan dan mengadili pokok perkara, namun dalam pertimbangannya *Judex Facti* menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (sekarang Termohon Peninjauan Kembali I, Termohon Peninjauan Kembali II dan Termohon Peninjauan Kembali III), maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali akan pertama-tama/terlebih dahulu membuktikan bahwa pertimbangan *Judex*



Facti mengenai tidak adanya hubungan hukum adalah merupakan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata;

- b. Bahwa oleh karena pertimbangan *Judex Facti* telah menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (sekarang Termohon Peninjauan Kembali I, Termohon Peninjauan Kembali II dan Termohon Peninjauan Kembali III), maka *Judex Facti* tidak lagi mempertimbangkan pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) sekalipun dalam persidangan di tingkat pertama seluruh proses acara baik jawab menjawab dan bukti-bukti telah diajukan secara lengkap. Maka Pemohon Peninjauan Kembali memohon agar Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara ini pada tingkat Peninjauan Kembali dapat sekaligus mempertimbangkan pokok sengketa yang diajukan sekalipun belum/tidak dipertimbangkan sebelumnya oleh *Judex Facti*, mengingat asas proses hukum yang sederhana, cepat dan biaya ringan yang diterapkan dalam sistem hukum Indonesia;
- c. Bahwa pokok permasalahan dalam sengketa ini adalah mengenai kepemilikan Tanah Bersama yang dimiliki oleh:

No.	Nama Pemilik	Prosentase (%)
1.	PT BBL Dharmala Finance	19,1
2.	PT SMBC Indonesia Finance	9,1
3.	PT KLC Dharmala Finance	9,1
4.	PT Mediasarana Multi Finance	4,5
5.	PT Danamon Finance	18,2
6.	PT Gajah Surya Finance (PT Equity Finance Indonesia)	3,6
7.	PT Summit Sinarmas Finance	9,1
8.	PT Tifa Mutual Finance Corporation	3,6
9.	PT Swadharma Surya Finance	9,1
10.	PT Lippo Merchants Finance (sekarang menjadi PT Limas Mitrasarana/Termohon PK-III)	9,1
11.	PT Dharmala Sejahtera Finance	9,1
Total Kepemilikan		100,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa pokok permasalahan dalam sengketa ini adalah mengenai "Tanah Bersama" yang terletak di Jalan T.B. Simatupang, Tanah Bersama dimaksud terdiri atas 11 (sebelas) bidang tanah yang saling bersambungan tidak terputus dan membentuk suatu areal dengan luas total 35.676 m² (tiga puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh enam meter persegi), yaitu:

No.	Hak Atas Tanah	Luas (m ²)
1.	Sertifikat HGB Nomor 2/Cilandak Timur, atas nama PT Adhi Karya	13.375
2.	Sertifikat HM Nomor 159/Cilandak Timur, atas nama Nawi bin Haji Saaip	3.470
3.	Sertifikat HM Nomor 585/Cilandak Timur, atas nama Ir. Mohamad Soeyoethi	2.240
4.	Sertifikat HM Nomor 586/Cilandak Timur, atas nama Achmad Fuadi	3.100
5.	Sertifikat HM Nomor 587/Cilandak Timur, atas nama Ir. Mochamad Saiful Imam	2.200
6.	Hak Milik Adat Kohir C Nomor 1081, Persil 27, Blok S.II, atas nama Sainah bin Saidi	1.745
7.	Hak Milik Adat Kohir C Nomor 621, Persil 27, Blok S.II, atas nama Apas bin Subuh	2.130
8.	Ketikir Sewa Tanah Desa No. 9, Persil 8, Kelas III, atas nama Kean	2.421
9.	Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3875, Persil 25, Blok D.I, atas nama E. Kusroni	165
10.	Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3826, Persil 25, Blok D.I, atas nama E. Kusroni	4.280
11.	Hak Milik Adat Kohir C Nomor 3913, Persil 25, Blok D.I, atas nama E. Kusroni	550
Total Luas Tanah		35.676

- e. Bahwa seluruhnya ke-11 (kesebelas) surat-surat tanah sebagaimana disebutkan di atas, adalah berada dalam penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali secara sah dan dengan itikad baik;
- f. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali III (dahulu Tergugat III) di dalam persidangan telah hadir dan mengajukan pembelaan atas hak-haknya, yang sesungguhnya membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali III

Halaman 27 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



(dahulu Tergugat III) mempunyai kepentingan dan haknya atas bagian dari Tanah Bersama tersebut sekalipun secara terselubung Termohon Peninjauan Kembali III (dahulu Tergugat III) tidak mau mengakui secara tegas akan adanya hak tersebut;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama sangatlah singkat, yaitu:

“Menimbang, bahwa tidak ada penjelasan atau uraian bahkan pembuktian yang menunjukkan bahwa PT Ekadana Propertindo, PT Haribowo Bersama Jaya dan PT Limas Mitrasarana adalah sebagai pemegang hak atas bagian tanah bersama sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat terhadap PT Ekadana Propertindo, PT Haribowo Bersama Jaya, dan PT Limas Mitrasarana (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) adalah tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan terhadap PT Ekadana Propertindo, PT Haribowo Bersama Jaya dan PT Limas Mitrasarana tidak berdasar hukum, maka sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;”

Bahwa dari pertimbangan yang hanya terdiri atas 2 (dua) alinea singkat tersebut, maka selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan tersebut, sebagai berikut:

A. *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding Melakukan Kekhilafan atau kekeliruan yang nyata karena Termohon Peninjauan Kembali I (PT Ekadana Propertindo) dan Termohon Peninjauan Kembali II (PT Haribowo Bersama Jaya) Adalah Benar Salah Satu Pemegang Hak Atas Tanah Bersama;

A.1. Bahwa dalam pertimbangannya, *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Banding menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa tidak ada penjelasan atau uraian bahkan pembuktian yang menunjukkan bahwa PT Ekadana Propertindo, PT Haribowo Bersama Jaya dan PT Limas Mitrasarana adalah sebagai pemegang hak atas bagian tanah bersama sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat terhadap PT Ekadana Propertindo, PT Haribowo Bersama Jaya, dan PT Limas Mitrasarana (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) adalah tidak berdasar hukum;

A.2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Banding tersebut adalah suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena telah terbukti dengan bukti PK-01.B dan bukti PK-02.B, adalah akta-akta yang ditandatangani oleh Termohon Peninjauan Kembali I (PT Ekadana Propertindo) dan Termohon Peninjauan Kembali II (PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haribowo Bersama Jaya, yang telah mengalihkan kepemilikannya atas bagian-bagian Tanah Bersama yaitu:

- a) bukti PK-01.B: Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 40, tanggal 13 November 2013, yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;

Para Pihak yang bertanda-tangan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak tersebut di atas adalah:

- PT Ekadana Propertindo (*in casu* Termohon Peninjauan Kembali I), sebagai pihak yang menyerahkan; dan
- PT Duta Karya Adhitama (*in casu* Pemohon Peninjauan Kembali), sebagai pihak yang menerima penyerahan;

Bahwa objek yang diserahkan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak tersebut adalah berupa Hak PT Ekadana Propertindo atas kepemilikan tanah bersama sebesar 9,1% (sembilan koma satu persen), yang diserahkan dari PT Ekadana Propertindo (Termohon Peninjauan Kembali I) kepada PT Duta Karya Adhitama (*in casu* Pemohon Peninjauan Kembali);

Bahwa dengan adanya penyerahan hak atas Tanah Bersama dari PT Ekadana Propertindo (Termohon Peninjauan Kembali I), maka sejak tanggal 13 November 2013, kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali atas Tanah Bersama menjadi total 72,7% (tujuh puluh dua koma tujuh persen) dari Tanah Bersama;

- b) bukti PK-02.B: Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 121, tanggal 17 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;

Para Pihak yang bertanda-tangan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak tersebut di atas adalah:

- PT Haribowo Bersama Jaya (*in casu* Termohon Peninjauan Kembali II), sebagai pihak yang menyerahkan; dan
- PT Duta Karya Adhitama (*in casu* Pemohon Peninjauan Kembali), sebagai pihak yang menerima penyerahan;

Bahwa objek yang diserahkan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak 121, tanggal 17 Oktober 2013 tersebut adalah berupa Hak PT Haribowo Bersama Jaya Atas Kepemilikan Tanah Bersama Sebesar 18,2% (delapan belas koma dua persen), yang

Halaman 29 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



diserahkan dari PT Ekadana Propertindo (Termohon Peninjauan Kembali I) kepada PT Duta Karya Adhitama (*in casu* Pemohon Peninjauan Kembali);

Bahwa dengan adanya penyerahan hak atas Tanah Bersama dari PT Haribowo Bersama Jaya (Termohon Peninjauan Kembali II), maka sejak tanggal 17 Oktober 2013, kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali atas Tanah Bersama menjadi total: 90,9% (sembilan puluh koma sembilan persen) dari Tanah Bersama;

A.3. Bahwa dengan demikian telah terbukti adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding, sebab berdasarkan bukti PK-01.B dan bukti PK-02.B, telah nyata bahwa PT Ekadana Propertindo (Termohon Peninjauan Kembali I) dan PT Haribowo Bersama Jaya (Termohon Peninjauan Kembali II) adalah benar merupakah salah satu pemilik hak atas Tanah Bersama yang berasal dari asset PT Putra Surya Perkasa (PSP);

A.4. Bahwa oleh karena itu telah terbukti juga bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (PT Duta Karya Adhitama) kepada PT Ekadana Propertindo dan PT Haribowo Bersama Jaya adalah sudah tepat dan benar, serta sangatlah berdasarkan hukum, sehingga Majelis Hakim Peninjauan Kembali sudah seharusnya membatalkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama dan tingkat banding, serta mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat);

B. *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding Melakukan Kekhilafan Atau Kekeliruan Yang Nyata Karena Termohon Peninjauan Kembali III (PT Limas Mitrasarana) Adalah Benar Pemegang Hak Atas Tanah Bersama:

B.1. Bahwa dalam pertimbangannya, *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Banding menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa tidak ada penjelasan atau uraian bahkan pembuktian yang menunjukkan bahwa PT Ekadana Propertindo, PT Haribowo Bersama Jaya dan PT Limas Mitrasarana adalah sebagai pemegang hak atas bagian tanah bersama sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat terhadap PT Ekadana Propertindo, PT Haribowo Bersama Jaya, dan PT Limas Mitrasarana (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) adalah tidak berdasar hukum;

B.2. Bahwa menurut *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding, tidak berdasar hukum dalil gugatan Pemohon Peninjauan Kembali



yang mengajukan PT Limas Mitrasarana (Termohon Peninjauan Kembali III) sebagai pihak gugatan, karena tidak ada bukti bahwa PT Limas Mitrasarana (Termohon Peninjauan Kembali III) memiliki hak atau setidaknya tidaknya terkait dengan Tanah Bersama yang menjadi objek gugatan *a quo*;

B.3. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah mengakui hak atas Tanah Bersama yang dimiliki oleh:

No.	Nama Pemilik	Prosentase (%)
1.	PT BBL Dharmala Finance	19,1
2.	PT SMBC Indonesia Finance	9,1
3.	PT KLC Dharmala Finance	9,1
4.	PT Mediasarana Multi Finance	4,5
5.	PT Danamon Finance	18,2
6.	PT Gajah Surya Finance	3,6
7.	PT Summit Sinarmas Finance	5,5
8.	PT Tifa Mutual Finance Corporation	3,6
9.	PT Swadharma Surya Finance	9,1
10.	PT Dharmala Sejahtera Finance	9,1
11.	PT Lippo Merchants Finance (sekarang menjadi PT Limas Mitrasarana/Termohon PK III)	9,1
Total Kepemilikan		100.00

B.4. Bahwa dari angka 1 sampai 10 tidak tercantum nama PT Lippo Merchant Finance (sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 139 tanggal 15 April 1997, yang dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, S.H., Notaris di Jakarta), karena memang PT Limas Mitrasarana adalah nama perusahaan yang terjadi karena merger dari PT Lippo Merchant Finance, sebagaimana diakui oleh Termohon Peninjauan Kembali III yang semula berganti nama dari PT Lippo Merchant Finance;

B.5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tersebut adalah suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata karena *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tidak teliti dan saksama memeriksa alat-alat bukti yang diajukan dalam pemeriksaan perkara *a quo*;



B.6. Bahwa dalam jawab-menjawab yang diajukan dalam pemeriksaan sengketa, Termohon Peninjauan Kembali III tidak pernah secara tegas menolak dalil Pemohon Peninjauan Kembali. Termohon Peninjauan Kembali III tidak pernah menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah salah menggugat karena Termohon Peninjauan Kembali III bukanlah Pemilik/Pemegang hak atas 9,1% tanah bersama yang diperolehnya dari penyerahan PT LIPPO Merchant Finance;

B.7. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mohon agar Majelis Hakim Agung yang memeriksa Pemohonan Peninjauan Kembali meneliti kembali Jawaban Termohon Peninjauan Kembali III yang semula berkedudukan sebagai Tergugat III, tertanggal 29 Mei 2012, Nomor N&A/SS/JW/V/2012-00121, khususnya pada angka 19, halaman 6, yang juga tercantum pada halaman 22 Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama, tertulis sebagai berikut:

“Bahwa sepengetahuan Tergugat III terdapat fakta telah terjadi peralihan sebagian Tanah Bersama dari Tergugat I (PT Ekadana Propertindo) kepada PT Likom Maras seluas $\pm 800 \text{ m}^2$ (delapan ratus meter persegi), di mana PT Likom Maras tersebut akan melakukan pembuatan jalan di atas objek tanah, dan oleh karenanya Tergugat III pernah melayangkan somasi kepada PT Likom Maras yang dilakukan oleh kuasa hukum Tergugat III pada saat itu yaitu *Lawfirm* Berlin-Felix & Rekan”;

B.8. Bahwa selanjutnya untuk mendukung dalilnya tersebut, Termohon Peninjauan Kembali III yang sebelumnya berkedudukan sebagai Tergugat III, juga telah mengajukan bukti T.III-6 sampai dengan bukti T.III-12, yaitu berupa surat menyurat antara PT Limas Mitra Sarana (*in casu* Termohon Peninjauan Kembali III) dengan PT Likom Maras, yang pada intinya PT Limas Mitra Sarana (Termohon Peninjauan Kembali III) merasa keberatan atas pembangunan jalan di atas Tanah Bersama tersebut;

B.9. Bahwa dari uraian Jawaban Tertulis Termohon Peninjauan Kembali III pada pemeriksaan perkara *Judex Facti* Tingkat Pertama, maka terbukti hal-hal berikut:

a. Termohon Peninjauan Kembali III telah mengakui memiliki hak atas Tanah Bersama. Adanya hak Termohon Peninjauan Kembali III yang menjadi dasar hukum bagi Termohon Peninjauan Kembali untuk membuat somasi yang menyatakan keberatannya atas rencana pembangunan jalan di atas Tanah Bersama tersebut. →



Pengakuan Termohon Peninjauan Kembali III merupakan alat bukti yang sah berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR dan Pasal 1886 KUHPerdata;

- b. Termohon Peninjauan Kembali III dengan sukarela mengajukan bukti-bukti untuk memperkuat dalil-dalilnya (bukti T.III-6 sampai dengan bukti T.III-12), khususnya yang berkaitan dengan somasi-somasi atau keberatan-keberatan yang dinyatakan secara tegas kepada pihak-pihak yang menurut Termohon Peninjauan Kembali III mau mengganggu atau mau melakukan pembuatan jalan di atas Tanah Bersama tersebut. → Surat-surat yang diakui dan diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali III adalah alat bukti yang sah berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR dan Pasal 1886 KUHPerdata;
- c. Termohon Peninjauan Kembali III dalam jawabannya, angka ke-19, telah secara tegas mengakui bahwa Termohon Peninjauan Kembali III memiliki 9.09% (sembilan koma nol sembilan persen) hak atas Tanah Bersama tersebut:
 - Pengakuan Termohon Peninjauan Kembali III merupakan alat bukti yang sah berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR dan Pasal 1886 KUHPerdata;

B.10. Bahwa dengan demikian telah terbukti adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding yang telah memberikan pertimbangan tanpa dengan saksama meneliti pengakuan-pengakuan dan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, khususnya yang berkaitan dengan pengakuan Termohon Peninjauan Kembali III (dahulu Tergugat III) sebagai pihak yang berhak atas Tanah Bersama tersebut;

B.11. Bahwa mengenai berapakah jumlah kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali III dan darimana asal kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali III atas Tanah Bersama, memang tidak ada pengakuan dari Termohon Peninjauan Kembali III secara tegas dan jelas. Hal mana memang sengaja dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali III yang menggunakan kelemahan sistem pembuktian yang diatur dalam HIR yang memberikan hak pembuktian secara sukarela kepada Para Pihak, sehingga Termohon Peninjauan Kembali III bisa saja menyimpan bukti-bukti atau surat-surat yang dianggapnya bisa melemahkan dirinya dalam persidangan suatu perkara;



B.12. Bahwa sekalipun Termohon Peninjauan Kembali III tidak pernah mau mengakui secara tegas tentang asal kepemilikannya dan berapa jumlah prosentase kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali III, namun kiranya perlu Pemohon Peninjauan Kembali jelaskan jumlah kepemilikan sebagai berikut:

NO.	KEPEMILIKAN AWAL	JMLH (%)	DIALIHKAN KEPADA	KETERANGAN
1.	PT BBL Dharmala Finance	19,1	PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 233 dan 234, tanggal 22 Juni 2007 (bukti P-17 dan P-18)
2.	PT SMBC Indonesia Finance	9,1	PT Ekadana Propertindo (Termohon PK-I) Kemudian telah dialihkan kpd PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 40, tanggal 13 Nov 2013 (bukti PK-01)
3.	PT KLC. Dharmala Finance	9,1	PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 45 dan 46, tanggal 8 Nov 2011 (bukti P-19 dan P-20)
4.	PT Mediasarana Multi Finance	4,5	PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 53 dan 54, tanggal 16 Sept 2006 (bukti P-13 dan P-14)
5.	PT Danamon Finance	18,2	PT Haribowo Bersama Jaya (Termohon PK-II) Kemudian telah dialihkan kepada PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 121, tanggal 17 Okt 2013 (bukti PK-02)
6.	PT Gajah Surya	3,6	PT Duta Karya	Akta Nomor 233



	Finance		Adhitama (Pemohon PK)	dan 234, tanggal 22 Juni 2007 (bukti P-17 dan P-18)
7.	PT Summit Sinar Mas Finance	5,5	PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 286 dan 287, tanggal 22 Juni 2007 (bukti P-15 dan P-16)
8.	PT Tifa Mutual Finance	3,6	PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 42 dan 43, tanggal 7 Sept 2006 (bukti P-9 dan P-10)
9.	PT Swadharma Surya Finance	9,1	PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 51 dan 52, tanggal 7 Sept 2006 (bukti P-5 dan P-6)
10.	PT Lippo Merchants Finance	9,1	PT Limas Mitrasarana (Termohon PK-III)	bukti Pengakuan Termohon PK III dalam jawaban
11.	PT Dharmala Sejahtera Finance	9,1	PT Duta Karya Adhitama (Pemohon PK)	Akta Nomor 126 dan 127, tanggal 19 Sept 2006 (bukti P-7 dan P-8)
	Jumlah	100		

B.13. Bahwa mohon agar Majelis Hakim Agung yang memeriksa sengketa *a quo* agar memberikan perhatian dengan seksama atas fakta sebagaimana daftar/tabel tersebut di atas sama sekali tidak pernah ditolak atau disanggah oleh Termohon Peninjauan Kembali III, yaitu bahwa kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali III atas Tanah Bersama adalah sebesar 9,1% (sembilan koma satu persen);

B.14. Bahwa kesimpulan mengenai prosentase kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali III atas Tanah Bersama dengan mudah dapat ditarik karena Pemohon Peninjauan Kembali saat ini sudah menguasai 10 (sepuluh) dari keseluruhan 11 (sebelas) pemilik hak atas Tanah Bersama tersebut. Hal ini berarti dari seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada Tingkat Pertama dan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali bersamaan dengan



pengajuan Permohonan Peninjauan Kembali ini, maka tidak dapat disangkal lagi kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali III atas tanah bersama adalah berasal dari kepemilikan PT Lippo Merchant Finance;

B.15. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah khilaf atau keliru yang nyata dalam pertimbangan putusannya yang menyatakan bahwa tidak ada bukti Pemohon Peninjauan Kembali memiliki dasar hukum untuk melakukan gugatan karena tidak ada bukti Termohon Peninjauan Kembali III memiliki hubungan hukum dengan Tanah Bersama. Terbukti gugatan Pemohon Peninjauan Kembali adalah berdasarkan bukti-bukti yang sah, yang membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali III memang adalah pemilik dari 9,1% (sembilan koma satu persen) tanah bersama;

B.16. Bahwa oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim Peninjauan Kembali membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 94/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel., tanggal 7 Agustus 2012, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 501/PDT/2013/PT DKI. tanggal 22 Januari 2014, serta mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Pemohon Peninjauan Kembali;

C. *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding Belum Memeriksa Pokok Perkara Sengketa, Sehingga Harus Diputuskan Oleh Majelis Hakim Agung di Tingkat Peninjauan Kembali Berdasarkan Asas Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan:

C.1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding barulah mengenai dasar gugatan dan apakah gugatan sudah tepat diarahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (sekarang Termohon Peninjauan Kembali I, Termohon Peninjauan Kembali II dan Termohon Peninjauan Kembali III), sama sekali belum meyentuh pokok/inti gugatan Pemohon Peninjauan Kembali atas Tanah Bersama;

C.2. Bahwa sesuai dengan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, serta seluruh bukti-bukti telah diajukan dan dijadikan bagian dari berkas perkara yang dikirimkan dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Mahkamah Agung, maka kami mohon agar Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara *a quo* untuk memeriksa, mempertimbangkan dan memutuskan pokok perkara dalam sengketa *a quo* secara langsung dan bersama-sama;

C.3. Bahwa berdasarkan bukti PK-03, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 277 PK/Pdt/2012, tanggal 28 November 2012, Mahkamah Agung



memberikan suatu putusan yang mengakhiri suatu kepemilikan bersama atas barang berupa sebidang tanah bersertifikat dan mobil-mobil, serta memberikan hak kepada pihak yang dimenangkan untuk boleh menjual secara lelang sebidang tanah bersertifikat dan mobil-mobil yang semula merupakan barang kepemilikan bersama tersebut, untuk kemudian hasil lelangnya dibagikan kepada masing-masing pihak yang ikut dalam kepemilikan bersama tersebut;

C.4. Bahwa dengan mengingat adanya yurisprudensi tersebut, maka Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan sekali lagi dalil-dalil dalam pokok perkara, agar dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung, yaitu sebagai berikut:

- a) Bahwa kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali atas Tanah Bersama saat ini adalah sebesar 90,9% (sembilan puluh koma sembilan persen). Namun Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat berbuat apa-apa atas tanah tersebut karena pemanfaatan atas Tanah Bersama, karena pemanfaatan Tanah Bersama harus dilakukan bersama-sama dengan Termohon Peninjauan Kembali III, mengingat keadaan fisik hamparan Tanah Bersama tidak dapat dibagi secara *juring* karena nilai komersial tanah akan jatuh dan berkurang;
- b) Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sudah berkali-kali mengundang Termohon Peninjauan Kembali III untuk membicarakan permasalahan pemanfaatan Tanah Bersama, apakah akan dibagi atau dijual atau cara lainnya, namun Termohon Peninjauan Kembali III tidak pernah menanggapi dengan serius;
- c) Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali juga sangat mengkhawatirkan tentang adanya kemungkinan Tanah Bersama tersebut digolongkan sebagai tanah terlantar akibat tidak dimanfaatkan dalam waktu lama, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
- d) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1066 sampai dengan Pasal 1085 KUHPerdara dan Pasal 573 KUHPerdara, maka Tanah Bersama dapat dipersamakan dengan "Harta Bersama" dalam Hukum Kewarisan yang pemisahannya dapat dilakukan berdasarkan putusan Hakim;
- e) Bahwa penafsiran atas pembagian Tanah Bersama yang dilakukan



sebagaimana pembagian Harta Bersama dalam Hukum Kewarisan dinyatakan oleh uraian Prof. Subekti, S.H., dalam buku "*Pokok-Pokok Hukum Perdata*", Tahun 2010, halaman 116, sebagai berikut:

"Perkataan "*Boedel Scheiding*" oleh undang-undang ditetapkan berlaku untuk segala macam pembagian dari tiap kekayaan bersama yang belum terbagi. Jadi tidak saja untuk pembagian warisan, tetapi juga misalnya pembagian kekayaan bersama yang terjadi karena perkawinan atau karena beberapa orang bersama-sama telah mendirikan persekutuan dagang. Karena itu, perkataan "*Boedel Scheiding*" dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk mengakhiri suatu keadaan, di mana terdapat suatu kekayaan bersama yang belum terbagi;

"Hak untuk menuntut supaya diadakan pembagian suatu kekayaan bersama, adalah suatu hak yang tidak boleh dikurangi apalagi dihapuskan. Tiada seorangpun yang dapat dipaksa untuk menerima saja suatu keadaan dimana ia bersama-sama dengan orang-orang lain mempunyai suatu kekayaan yang tidak terbagi. Bahkan suatu perjanjian yang mengandung suatu larangan untuk mengadakan pembagian suatu kekayaan bersama, adalah batal."

- f) Bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1071 KUHPerdata, maka secara sah Pemohon Peninjauan Kembali berhak untuk meminta agar Pengadilan Negeri atas dasar putusan hakim, memerintahkan pihak berwenang untuk mengadakan pemisahan Tanah Bersama;
- g) Bahwa kemudian ketentuan Pasal 1076 KUHPerdata juga menjelaskan bahwa apabila salah satu pemilik harta bersama berpendapat bahwa untuk melakukan pembagian yang patut, maka atas Harta Bersama tersebut haruslah dilakukan penjualan, maka Pengadilan dapat memerintahkan penjualan harta bersama tersebut;
- C.5. Bahwa dengan alasan-alasan dan dasar hukum tersebut di atas, maka Pemohon Peninjauan Kembali memohon agar Majelis Hakim memutuskan dilaksanakan pembagian atas Tanah Bersama, dengan cara melakukan penjualan di depan umum atas Tanah Bersama, dan kemudian hasil penjualan tersebut dibagikan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali III berdasarkan prosentase kepemilikan masing-masing, yaitu:
- Pemohon Peninjauan Kembali memperoleh pembagian sebesar



90,9% (sembilan puluh koma sembilan persen) dari total harga penjualan setelah dikurangi biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam rangka memelihara dan menjaga Tanah Bersama tersebut;

- Termohon Peninjauan Kembali III memperoleh pembagian sebesar 9,1% (sembilan koma satu persen) dari total harga penjualan Tanah Bersama tersebut;

Revisi/Perbaikan:

Bahwa pada petitum Gugatan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) terdapat sedikit perbaikan khususnya petitum angka 3 dan angka 8 yang semula berbunyi:

“3) Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat), Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I), Termohon Peninjauan Kembali II (dahulu Tergugat II), dan Termohon Peninjauan Kembali III (dahulu Tergugat III) untuk melakukan penjualan Tanah Bersama di depan umum (lelang), atas tanah-tanah yang terdiri dari:.....

8) Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat), Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I), Termohon Peninjauan Kembali II (dahulu Tergugat II), dan Termohon Peninjauan Kembali III (dahulu Tergugat III) tunduk dan taat untuk melaksanakan isi Putusan ini.”

Bahwa di dalam petitum tersebut terdapat kesalahan penulisan, sebab Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) adalah pihak yang memohon suatu putusan, sehingga tidak tepat apabila Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) memohon agar dirinya sendiri dihukum;

Bahwa oleh karena itu petitum angka 3 dan angka 8 haruslah diperbaiki, dibaca dan dipahami sebagai berikut:

“3) Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I), Termohon Peninjauan Kembali II (dahulu Tergugat II), dan Termohon Peninjauan Kembali III (dahulu Tergugat III) untuk melakukan penjualan Tanah Bersama di depan umum (lelang), atas tanah-tanah yang terdiri dari:.....

8) Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I), Termohon Peninjauan Kembali II (dahulu Tergugat II), dan Termohon Peninjauan Kembali III (dahulu Tergugat-III) tunduk dan taat untuk melaksanakan isi Putusan ini.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa bukti novum PK-01 B dan PK-02 B dibuat pada tahun 2013 padahal pemeriksaan perkara *a quo* hingga diputus terjadi pada tahun 2012, sehingga bukti tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai *novum*;
- Bahwa pada tahun 2013 sudah ada pengalihan hak dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, maka bukti-bukti Peninjauan Kembali yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali sudah tidak relevan untuk dipertimbangkan dan bukti Peninjauan Kembali tersebut sama sekali tidak terkait dengan Tergugat III PT Limas Mitrasarana;
- Bahwa oleh karenanya tidak terdapat kekhilafan hakim maupun kekeliruan yang nyata atas putusan *Judex Facti* mengenai objek sengketa sebagai harta bersama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT DUTA KARYA ADHITAMA 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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT DUTA KARYA ADHITAMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 28 Oktober 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk

Halaman 40 dari 41 hal. Put. Nomor 503 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.
ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003