



**P U T U S A N**  
Nomor 2639 K/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**PT KARSINDO UTAMA**, berkedudukan di Jalan Ir. Juanda I Nomor 1 Jakarta Pusat, diwakili Gunarso Ismail selaku Wakil Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Idris AS, S.E., S.H., M.M., Kepala Divisi Hukum PT Karsindo Utama, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 1 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

**1. AHLI WARIS TUAN SOEHANDI OENARA**, terdiri dari :

- a. **NY. NILAWATI WILIANDRI** (isteri almarhum Soehandi Oenara) bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 67 A, RT 04 RW 06, Kelurahan Margajaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi Jawa Barat;
- b. **BOEDI OENARA** (anak almarhum Soehandi Oenara) bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 67 A, RT 04 RW 06, Kelurahan Margajaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi Jawa Barat;
- c. **TOYO OENARA** (anak almarhum Soehandi Oenara) bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 67 A, RT 04 RW 06, Kelurahan Margajaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi Jawa Barat;
- d. **HARRY OENARA** (anak almarhum Soehandi Oenara) bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 67 A, RT 04 RW 06 Kelurahan Margajaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi Jawa Barat;
- e. **SRI NOELANY OENARA** (anak almarhum Soehandi Oenara) bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 67 A, RT 04 RW 06, Kelurahan Margajaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi Jawa Barat;

**2. CHAIRUL SALAM**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Barat RT 008 RW 005, Tanjung Barat, Pasar Minggu Kecamatan,

Halaman 1 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Selatan;

3. **KEPALA WILAYAH KECAMATAN BEKASI SELATAN**, selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), berkedudukan di Kantor Kecamatan Bekasi Selatan, Jalan Pulo Ribung Nomor 1, Pekayon Jaya, Kota Bekasi;
4. **KEPALA KELURAHAN MARGAJAYA**, berkedudukan di Kantor Lurah Marga Jaya, Jalan Kemakmuran Nomor 11 Bekasi;
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BEKASI**, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 25 Kota Bekasi;
6. **IWAN NG**, bertempat tinggal di Apartemen Grand Permata Tower B Lantai 16, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;  
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding I sampai dengan VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 30 Mei 1994 Penggugat membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Akhmad Yani, Bekasi seluas  $\pm 3.364 \text{ m}^2$  dari seorang bernama Soehandi Oenara/Tergugat I selaku pemilik tanah tersebut berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 1061 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Hajjah Nazli Alida Lubis, S.H. (bukti P-1) dengan batas-batas tanah tersebut adalah:
  - Sebelah Utara : berbatas dengan tanah milik H. Tabri;
  - Sebelah Timur : berbatas dengan tanah SHM Nomor 243;
  - Sebelah Selatan : berbatas dengan tanah milik Karsono;
  - Sebelah Barat : berbatas dengan Jalan Akhmad Yani;

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai objek tanah sengketa;

Halaman 2 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah seluas  $\pm 3.364 \text{ m}^2$  tersebut berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 446/1980 yang pada awalnya tercatat dalam sertifikat seluas  $\pm 5.580 \text{ m}^2$  namun pada tahun 1980 sebagian tanah tersebut terkena proyek Jalan Tol Jakarta - Cikampek seluas  $\pm 2.216 \text{ m}^2$  dan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia c.q PT Jasa Marga telah membebaskan tanah tersebut sehingga sisanya seluas  $\pm 3.364 \text{ m}^2$  ( $5.580 \text{ m}^2 - 2.216 \text{ m}^2$ ), sehingga batas-batas tanah objek sengketa menjadi sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Dahulu berbatas dengan tanah milik H. Tabri sekarang berbatas tanah milik PT Jasa Tirta;
  - Sebelah Timur : Dahulu berbatas dengan SHM Nomor 243 sekarang berbatas tanah Milik PT Karsindo Utama;
  - Sebelah Selatan : Dahulu berbatas dengan tanah milik Karsono sekarang berbatas tanah Milik PT Karsindo Utama;
  - Sebelah Barat : Dahulu berbatas dengan Jalan A. Yani sekarang berbatas dengan tanah milik Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia c.q PT Jasa Marga;
3. Bahwa sedangkan Tuan Soandy Oenara/Tergugat I memperoleh tanah tersebut juga dengan cara membeli dari ibu Item bin Kasan sebagai pemegang hak pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 446/1980, dengan Gambar Situasi Nomor 2106/1980, dengan luas tanah  $\pm 5.580 \text{ m}^2$  dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah milik H. Tabri;
  - Sebelah Timur : Berbatas dengan SHM Nomor 243;
  - Sebelah Selatan : Berbatas dengan tanah milik Karsono;
  - Sebelah Barat : Berbatas dengan Jalan Ahmad Yani;
4. Bahwa selanjutnya tanah objek sengketa, Penggugat melakukan pendaftaran ke kantor Tergugat V untuk bisa mendapatkan sertifikat atas tanah tersebut sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah;
5. Bahwa berdasarkan permohonan Penggugat maka Tergugat V/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Menerbitkan Surat Keputusan perihal pemberian hak guna bangunan kepada Penggugat dengan Nomor 960/HGB/KWBPN/1995, tanggal 20 Februari 1995, untuk tanah sebagaimana tercantum dalam tabel tersebut dari Nomor 2 sampai dengan Nomor 12 seluas  $40.565 \text{ m}^2$  (bukti P-2);
6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Nomor 960/HGB/KWBPN/1995,

Halaman 3 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Februari 1995, seluas 40.565 m<sup>2</sup>. Oleh Tergugat V/Kantor BPN Kabupaten Bekasi telah menerbitkan sertifikat hak guna bangunan atas nama Penggugat/PT Karsindo Utama dengan 2 (dua) buah sertifikat sebagai berikut:

1. Sertifikat HGB Nomor 435 dengan luas...= 583 m<sup>2</sup> (bukti P-3)
2. Sertifikat HGB Nomor 436 dengan luas...= 38.783 m<sup>2</sup> (bukti P-4)
- Luas keseluruhan.....= 39.366 m<sup>2</sup>

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas tidak sesuai antara surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat V yaitu Surat Keputusan Nomor 960/HGB/KWBPN/1995, tanggal 20 Februari 1995 menyatakan tanah Penggugat seluas 40.565 m<sup>2</sup> sedangkan sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat V/Kantor BPN Kabupaten Bekasi hanya seluas 39.366 m<sup>2</sup> sehingga ada kekurangan seluas 1.199 m<sup>2</sup> dengan perhitungan (40.565 – 39.366 m<sup>2</sup> = 1.199 m<sup>2</sup>);
8. Bahwa setelah ditelusuri sebab berkurangnya luas sejumlah 1.199 m<sup>2</sup> yang merupakan tanah milik Penggugat ternyata Tergugat I telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 yang dibuat dihadapan Kepala Wilayah Kecamatan Bekasi Selatan oleh Camat Drs. S. Soemirat/Tergugat III selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
9. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 dinyatakan tanah tersebut berasal dari bekas tanah Milik Adat C Nomor 2 b Kelas D II (Kohir Nomor 62 Persil 2B) sedangkan kenyataannya tanah yang berasal dari C Nomor 2 b Kelas D II (Kohir Nomor 62 Persil 2B) telah habis terkena Proyek Jati Luhur sebelum tahun 1989 berdasarkan Surat Keterangan Lurah Margajaya Nomor: 593/126-KMJ/V/2007 tanggal 30 April 2007 *juncto* Nomor 593/176-KMJ/VIII/2011 tanggal 11 Agustus 2011 *juncto* Nomor 593/376-KMJ/IX/2014 tanggal 30 September 2014 (bukti P-5a, 5b, dan 5c);
10. Bahwa kejanggalan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 dapat dilihat dari Nomor Girik Nomor 2 b Kelas D II (Kohir Nomor 62 Persil 2B) berarti tanah darat namun di lokasi tersebut/ tanah objek sengketa merupakan tanah jenis sawah Kelas II, sehingga perjanjian jual beli tersebut tidak ada alas hak dari Tergugat I yang merupakan dasar hukum menjual tanah;
11. Bahwa kejanggalan selanjutnya Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 adalah batas-batasnya yang

Halaman 4 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



menyebutkan sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatas dengan Jalan Pengairan;
- Sebelah Timur : Berbatas dengan pecahannya;
- Sebelah Selatan : Berbatas dengan pecahannya;
- Sebelah Barat : Berbatas dengan Jalan Narogong;

Sedangkan tanah objek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah milik H. Tabri;
- Sebelah Timur : Berbatas dengan SHM Nomor 243;
- Sebelah Selatan : Berbatas dengan tanah milik Karsono;
- Sebelah Barat : Berbatas dengan Jalan Ahmad Yani;

Sehingga Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 cacat hukum;

12. Bahwa bagaimana mungkin jual beli dilakukan atas dasar Girik Nomor 2 b Kelas D II (Kohir Nomor 62 Persil 2B) pada tanggal 10 Oktober 1989 sedangkan fakta hukumnya sejak 11 September 1980 tanah tersebut sudah bersertifikat dengan Nomor 446/1980 atas nama Item bin Kasam dengan Gambar Situasi Nomor 2106/1980 seluas 5.580 m<sup>2</sup> ;
13. Bahwa faktanya Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 tidak memenuhi syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:
  - a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus);
  - b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (*capacity*);
  - c. Suatu hal tertentu (objek);
  - d. Suatu sebab yang halal (*causa*);
  - Syarat (a) dan (b) yang dikemukakan di atas disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang mengadakan perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Dalam keadaan ini maka akibat-akibat yang timbul dari perjanjian itu dikembalikan ke keadaan semula sebelum diadakannya perjanjian;
  - Syarat (c) dan (d) disebut syarat objektif, mengenai sesuatu yang dijadikan objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum dengan dimintakan pembatalan kepada Hakim;
14. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 tidak memenuhi syarat objektif maka akta jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 batal demi hukum maka turunan yang menggunakan akta jual beli tersebut sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
16. Bahwa oleh karena penerbitan sertifikat objek sengketa SHM Nomor 1590 atas nama Chairul Salam/Tergugat II cacat hukum maka diperintahkan kepada siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara sukarela;
17. Bahwa kekurangan luas tanah tersebut di atas seluas 1.199 m<sup>2</sup> berasal dari SHM 446/1980 yang sampai saat ini belum pernah Penggugat mengalihkan kepada siapapun juga termasuk kepada Para Tergugat;
18. Bahwa dengan terjadinya jual beli antara atas nama Tergugat I, dengan Tergugat II tersebut mengakibatkan beralihnya tanah objek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat II;
19. Bahwa berdasarkan surat Plh. Direktur Bina Teknik Direktorat Jenderal Bina Marga pada Kementerian Pekerjaan Umum Nomor TN.03.01-bt/46 tanggal 28 September 2011 perihal Aset Tanah Jakarta – Cikampek yang terhisap ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1590/Margajaya tanggal 16 Oktober 1997 atas nama Chairul Salam dalam poin 1, 3, dan 4 menyatakan:  
Terdapat sebagian aset tanah milik Kementerian PU (yang terletak pada Tol Jakarta – Cikampek) yang terhisap ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1590/Margajaya tanggal 16 Oktober 1997 atas nama Chairul Salam;  
“3” Pada tanggal 23 Agustus 2011 telah dilakukan pemeriksaan lapangan dan penelitian dokumen-dokumen pembebasan tanah Jalan Tol Jakarta – Cikampek yang dilakukan pada tahun 1982 dan diperoleh fakta bahwa memang benar ada sebagian tanah Jalan Tol Jakarta – Cikampek yang terhisap ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1590/Margajaya tanggal 16 Oktober 1997 atas nama Chairul Salam;  
“4” Selain tanah aset Kementerian PU, terdapat pula aset milik Perum Jasa Tirta II yang ikut terhisap dalam ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1590/Margajaya tanggal 16 Oktober 1997 atas nama Chairul Salam, sebagaimana surat Kepala Divisi I Perum Jasa Tirta Nomor 20/229/2002 tanggal 29 April 2002 perihal Pemasangan Tembok Tegak yang masuk dalam batas tanah Perum Jasa Tirta;
20. Bahwa untuk memperkuat alasan-alasan Penggugat adalah diterbitkannya Surat Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor

Halaman 6 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4048/25.3-600/X/2013 tanggal 1 Oktober 2013 perihal Permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1590/Margajaya atas nama Iwan NG dan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 1.199 m<sup>2</sup> atas nama PT Karsindo Utama terletak di Jalan A. Yani Kelurahan Margajaya Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, pada poin 2 (dua) huruf d yang menyatakan;

“Bahwa tanggal 1 Oktober 2012 Tim Penelitian yang dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 365/KEP-100.25.3/IX/2012 tanggal 5 September 2012 tentang Pembentukan Tim Penelitian dalam rangka penanganan kasus sengketa dugaan tumpang tindih antara SHM Nomor 1590/Margajaya atas nama Iwan NG dengan sebagian tanah SHM Nomor 446/Margajaya atas nama Soehandy Oenara di Jalan A. Yani Kelurahan Margajaya tersebut terdapat bagian tanah yang dibebaskan oleh proyek pembangunan jalan bebas hambatan Jakarta – Cikampek sebagaimana berita acara hasil penelitian tim, (bukti P- 6);

21. Bahwa Penggugat memberikan gambaran kondisi batas-batas objek tanah sengketa untuk menguatkan alibi Penggugat sebagai berikut:

- Gambar batas-batas Sertifikat Hak Milik Nomor 446/1980 pada waktu masih seluas  $\pm 5.580 \text{ m}^2$  (bukti P-7);
  - Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah milik H. Tabri;
  - Sebelah Timur : Berbatas dengan SHM Nomor 243;
  - Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah milik Karsono;
  - Sebelah Barat : Berbatas dengan Jalan Akmad Yani;
- Gambar batas-batas Sertifikat Hak Milik Nomor 446/1980 setelah terkena proyek Jalan Tol Jakarta – Cikampek seluas  $\pm 2.216 \text{ m}^2$  yang dibebaskan Departemen Pekerjaan Umum RI cq PT Jasa Marga sebagai berikut (bukti P – 8);
  - Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah milik H. Tabri;
  - Sebelah Timur : Berbatas dengan SHM Nomor 446/1980;
  - Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah milik Karsono;
  - Sebelah Barat : Berbatas dengan Jalan Ahmad Yani;
- Gambar batas-batas Sertifikat Hak Milik Nomor 446/1980 setelah dibebaskan PT Karsindo Utama berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 1061 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Hajjah Nazli Lubis, S.H. seluas  $\pm 3.364 \text{ m}^2$  sebagai berikut (bukti P-9 );
  - Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah milik PT Jasa Tirta;
  - Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah milik PT Karsindo;
  - Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah milik PT Karsindo;

Halaman 7 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah milik Departemen Pekerjaan Umum RI cq PT Jasa Marga;
- Bahwa gambar kondisi objek tanah sengketa akibat adanya Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1590 atas nama Tergugat II menjadi tumpang tindih (bukti P-10 ) yang diperkuat surat dari Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4048/25.3-600/X/2013 tanggal 10 Oktober 2013;
- 22. Bahwa akibat tumpang tindih tersebut Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia telah melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Bekasi dengan nomor perkara 17/Pdt.G/2013/PN Bks. dan telah terjadi perdamaian yang mana tanah milik Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia telah dikembalikan sesuai penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor Perkara 17/Pdt.G/2013/PN Bks. pada tanggal 18 Februari 2014;
- 23. Bahwa tidak tertutup kemungkinan tanah sengketa akan dipindahtangankan dalam bentuk apapun oleh Para Tergugat kepada pihak lain, sehingga nantinya akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat dan nantinya pula akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara ini, maka Penggugat mohon agar tanah sengketa dilakukan penyitaan (sita jaminan);
- 24. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum membayar uang paksa atas keterlambatannya menjalankan isi putusan perhari keterlambatan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya, kepada Penggugat terhitung sejak perkara ini memiliki putusan yang tetap ;
- 25. Bahwa untuk menjaga objek sengketa agar tidak dipindahtangankan oleh Para Tergugat ke pihak ketiga baik secara resmi maupun secara di bawah tangan, demikian juga untuk menjaga objek sengketa tidak disita eksekusi selanjutnya di lelang, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah terpekarra seluas 1.199 m<sup>2</sup> kekurangan dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Dahulu berbatas tanah milik H. Tabri sekarang berbatas Tanah Milik Perusahaan Umum Jasa Tirta;

Halaman 8 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Dahulu berbatas tanah milik Karsono sekarang berbatas tanah milik PT Karsindo Utama;
- Sebelah Barat : Dahulu berbatas dengan Jalan Jend. A. Yani, sekarang berbatas dengan tanah milik Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia (yang dibebaskan sebagian dari SHM Nomor 446);
- Sebelah Timur : Dahulu berbatas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 243 sekarang berbatas tanah milik PT Karsindo Utama;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersalah karena melakukan jual beli tanah milik Penggugat;
3. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah objek sengketa yang terletak umum dikenal di Jalan A. Yani Nomor 1 Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, yang luasnya  $\pm 1.199 \text{ m}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Dahulu berbatas tanah milik H. Tabri sekarang berbatas tanah milik Perusahaan Umum Jasa Tirta;
  - Sebelah Selatan : Dahulu berbatas tanah milik Karsono sekarang berbatas tanah milik PT Karsindo Utama;
  - Sebelah Barat : Dahulu berbatas dengan Jalan Jend. A. Yani, sekarang berbatas dengan tanah milik Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia (yang dibebaskan sebagian dari SHM Nomor 446);
  - Sebelah Timur : Dahulu berbatas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 243 sekarang berbatas tanah milik PT Karsindo Utama;
5. Menyatakan Penggugat, yang berhak terhadap tanah seluas  $1.199 \text{ m}^2$ ;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I selaku Penjual dibantu oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat II selaku Pembeli adalah cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya jual-beli tersebut berikut surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang diakibatkan

Halaman 9 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku;

7. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dari harta bendanya selanjutnya menyerahkan secara baik-baik kepada Penggugat dalam keadaan kosong apabila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa atas keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat terhitung sejak perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau

Seandainya Yang Mulia Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II, VI mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan *A quo* Mengandung *Nebis In Idem*:

1. Bahwa gugatan *a quo* memiliki kesamaan objek, materi (alasan), subyek gugatan dengan perkara perdata berikut ini;
  - Terhadap perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 124/G/2001/PTUN-BDG tanggal 19 Maret 2002 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Bandung Nomor 127/B/2002/PTUN-BDG tanggal 18 September 2002 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 284 K/TUN/2003, tanggal 2 Juni 2004 memiliki kesamaan dalam hal objek sengketa/perkara, subyek/pihak yang berperkara sama;  
Subyek gugatan:  
Penggugat : PT Karsindo Utama;  
Tergugat : Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi selaku Tergugat;  
Chairul Salam selaku Penggugat Intervensi;  
Objek gugatan:  
Sertifikat Hak Milik Nomor 1590 tanggal 16 Oktober 1997 GS Nomor 16215/1994 tanggal 12 Juli 1994 SK Nomor 5741/HM/KW.BPN/1997 tanggal 7 Oktober 1997 atas nama Chaerul Salam, yang oleh Penggugat digugat terdapat tanah milik Penggugat seluas 1.199 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 (Eks Hak

Halaman 10 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 446, seluas 5.580 m<sup>2</sup>) yang semula atas nama Soehandy Oenara, dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik H. Tabrih;  
Timur : Tanah SHM Nomor 424;  
Selatan : Tanah milik Karsono;  
Barat : Jalan Jendral Achmad Yani;

Materi gugatan:

Penggugat menuntut agar dibatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1590 tanggal 16 Oktober 1997 GS. Nomor 16215/1994 tanggal 12 Juli 1994 SK Nomor 5741/HM/KW.BPN/1997 tanggal 7 Oktober 1997 atas nama Chaerul Salam, yang didalamnya oleh Penggugat digugat terdapat tanah milik Penggugat seluas 1.199 m<sup>2</sup> (tanah yang hilang);

Alasan gugatan:

Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1590 tanggal 16 Oktober 1997 GS. Nomor 16215/1994 tanggal 12 Juli 1994 SK Nomor 5741/HM/KW. BPN/1997 tanggal 7 Oktober 1997 atas nama Chairul Salam;  
Adapun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 284 K/TUN/2003, tanggal 2 Juni 2004, yang amarnya berbunyi:

Mengadili :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, yaitu PT Karsindo Utama;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp500.000,00;

Bahwa putusan tersebut d iatas telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- Terhadap perkara perdata Nomor 66/Pdt.G/2002/PN Bks. tanggal 16 Oktober 2002 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 05/PDT/2003/PT BDG. tanggal 3 April 2003 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 550 K/Pdt/2004 tanggal 28 November 2007, memiliki kesamaan dalam hal objek sengketa/perkara, pihak-pihak yang berperkara:

Subyek gugatan:

Penggugat : PT Karsindo Utama;

Tergugat : Chairul Salam selaku Tergugat I;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi selaku Tergugat II;

Obyek gugatan:

Halaman 11 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah seluas 1.199 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 (Eks. Hak Milik Nomor 446 seluas 5.580 m<sup>2</sup>) yang semula atas nama Soehandi Oenara, dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik H. Tabrih;

Timur : Tanah SHM Nomor 424;

Selatan : Tanah milik Karsono;

Barat : Jalan Jendral Achmad Yani;

Materi gugatan:

Tuntutan Penggugat yang mengaku mempunyai hak atas tanah seluas 1.199 m<sup>2</sup> yang merupakan luas tanah yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 446 seluas 5.580 m<sup>2</sup> terkena jalan tol seluas 2.216 m<sup>2</sup>, sehingga sisa seluas 3.364 m<sup>2</sup> diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 hanya seluas 2.165 m<sup>2</sup> sedangkan sisanya 1.199 m<sup>2</sup> tidak masuk kedalam Sertifikat Nomor 436 (hilang);

Alasan gugatan:

Perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Chairul Salam, cs:

Adapun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 25 PK/PDT/2007, tanggal 28 November 2007, yang amarnya berbunyi:

Mengadili :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT Karsindo Utama;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00;

Bahwa putusan tersebut diatas telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- Terhadap perkara perdata Nomor 341/Pdt.G/2006/PN Bks. tanggal 18 Desember 2006 *juncto* Putusan Nomor 144/PDT/2008/PT BDG. tanggal 16 Juni 2008 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 215 K/PDT/2009, tanggal 26 Oktober 2010, memiliki kesamaan dalam hal objek sengketa/perkara, subyek/pihak yang berperkara sama:

Subyek gugatan:

Penggugat : PT Karsindo Utama;

- Tergugat : - Ahli waris almarhum Soehandy Oenara yaitu (Ny. Nilawati Wiliandi, Boedi Oenara, Toyo Oenara, Hary Oenama, Sri Noelany Oenara) selaku Tergugat I;
- Chairul Salam selaku Tergugat II;

Halaman 12 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Item binti Kasan selaku Turut Tergugat I;
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi selaku Turut Tergugat II;
- Ny. Hj. Nazli Alida Lubis, SH, selaku Turut Tergugat III;

Obyek gugatan:

Tanah seluas 1.199 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 (Eks. Hak Milik Nomor 446 seluas 5.580 m<sup>2</sup>) yang semula atas nama Soehandi Oenara, dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik H. Tabrih;  
Timur : Tanah SHM Nomor 424;  
Selatan : Tanah milik Karsono;  
Barat : Jalan I. Jendral Achmad Yani;

Materi gugatan:

Tuntutan Penggugat yang mengaku mempunyai hak atas tanah seluas 1.199 m<sup>2</sup> yang merupakan luas tanah yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 446 seluas 5.580 m<sup>2</sup> terkena jalan tol seluas 2.216 m<sup>2</sup>, sehingga sisa seluas 3.364 m<sup>2</sup> diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 hanya seluas 2.165 m<sup>2</sup> sedangkan sisanya 1.199 m<sup>2</sup> tidak masuk kedalam Sertifikat Nomor 436 (hilang);

Alasan gugatan:

Perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Chairul Salam;  
Adapun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 215 K/PDT/2009 tanggal 26 Oktober 2010, yang amarnya berbunyi:

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Chairul Salam tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 144/PDT/2008/PT BDG. tanggal 16 Juni 2008 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 341/Pdt.G/2006/PN Bks. tanggal 18 September 2007;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II (Chairul Salam);

Halaman 13 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016





Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;  
Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Adapun gugatan perkara *a quo*, yaitu Perkara Nomor: 534/Pdt.G/2014/PN Bks. memiliki kesamaan dengan perkara-perkara tersebut di atas, yaitu memiliki kesamaan dalam hal objek sengketa/perkara, subyek/pihak yang berperkara sama:

Subyek gugatan:

Penggugat : PT Karsindo Utama;

- Tergugat : - Ahli Waris almarhum Soehandy Oenara yaitu (Ny. Nilawati Wiliandi, Boedi Oenara, Toyo Oenara, Hary Oenama, Sri Noelany Oenara) selaku Tergugat I;
- Chairul Salam selaku Tergugat II;
  - Kepala Wilayah Kecamatan Bekasi Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Tergugat III;
  - Kepala Kelurahan Margajaya selaku Tergugat IV;
  - Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq* Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kota Bekasi selaku Tergugat V;
  - Iwan Ng, selaku Tergugat VI;

Objek gugatan:

Tanah seluas 1.199 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 (Eks. Hak Milik Nomor 446 seluas 5.580 m<sup>2</sup>) yang semula atas nama Soehandi Oenara, dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik H. Tabrih;  
Timur : Tanah SHM Nomor 424;  
Selatan : Tanah milik Karsono;  
Barat : Jalan Jendral Achmad Yani;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Materi gugatan:

Tuntutan Penggugat yang mengaku mempunyai hak atas tanah seluas 1.199 m<sup>2</sup> yang merupakan luas tanah yang berasal dari Setifikat Hak Milik Nomor 446 seluas 5.580 m<sup>2</sup> terkena jalan tol seluas 2.216 m<sup>2</sup> sehingga sisa seluas 3.364 m<sup>2</sup> diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436 hanya seluas 2.165 m<sup>2</sup> sedangkan sisanya 1.199 m<sup>2</sup> tidak masuk kedalam Sertifikat Nomor 436 (hilang);

Alasan gugatan:

Perbuatan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2/AG/SS/1989 tanggal 10 Oktober 1989;

1.2 Bahwa berdasarkan uraian angka 1.1 tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan keempat perkara yang pernah diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini (Perkara TUN Nomor 124, Perkara Nomor 66, Perkara No. 341 dan perkara No. 534) adalah sama dan telah melanggar *nebis in idem*. Mengenai perubahan, pengurangan, penambahan yang dilakukan oleh Penggugat dalam Perkara Nomor 534 mengenai objek, subyek dan materi (alasan) merupakan hanya rekayasa dan tidak berdasarkan hukum dalam upaya menghindari asas *nebis in idem* serta menghambat proses pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta bertentangan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Penanganan Perkara Perdata dengan asas *nebis in idem*, yaitu:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 430 K/Sip/1966 tanggal 2 November 1966;  
"Terhadap perkara yang mengenai objek yang sama (yang itu-itu juga) tidak dapat dipertimbangkan";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 68 K/Sip/191972 tanggal 25 November 1972;  
"Dalam suatu perkara, dimana sebelumnya telah mendapat suatu putusan yang pasti antara pihak-pihak yang sama, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)";
- Yurisprudensi Sumatera Bagian Selatan, Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 143/1967/PT Perdt. tanggal 13 Agustus 1967;

Halaman 15 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/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)



“Suatu gugatan yang telah mendapat keputusan hukum yang pasti yang dimajukan terhadap objek dan subyek yang sama, gugatan tersebut tidak dapat dimajukan lagi (*nebis in idem*);

2. Mohon Putusan Sela:

2.1. Tergugat II dan VI masih yakin dan percaya, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini sangat tidak mudah percaya atas rekayasa tersebut karena asas keadilan dan kepastian hukum tetap menjadi prioritas penegakan hukum yang akan dicapai dalam perkara ini. Oleh karena itu, berdasarkan kepada Pasal 4 ayat (2) Undang Undang Pokok Kehakiman Nomor 4 Tahun 2004, bahwa peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan” dan gugatan Penggugat telah melanggar “asas *nebis in idem*” sebagaimana telah dijelaskan tersebut di atas, oleh karenanya Tergugat II dan Tergugat VI mohon Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sela, yaitu Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini atau perkara *a quo* tidak dapat diterima;

3. Gugatan Bersifat Prematur

Bahwa gugatan *a quo* bersifat *premature* karena Penggugat dengan iktikad buruk tanpa mempertimbangkan secara saksama bahwa pokok sengketa yang diajukan oleh Penggugat berupa tuntutan Penggugat yang mempunyai hak atas tanah seluas 1.199 m<sup>2</sup> yang merupakan luas tanah yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 446 seluas 5.580 m<sup>2</sup> terkenal Jalan Tol seluas 2.216 m<sup>2</sup>, sehingga sisa seluas 3.364 m<sup>2</sup> diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 346 hanya seluas 2.165 m<sup>2</sup> sedangkan sisanya 1.199 m<sup>2</sup> tidak masuk kedalam Sertifikat Nomor 436 (hilang) adalah lebih dahulu telah diperiksa dan diputus sebagai objek perkara dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2002/PN Bks. tanggal 16 Oktober 2002 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 05/PDT/2003/PT BDG. tanggal 3 April 2003 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 550 K/Pdt/2004 tanggal 28 Maret 2006, *juncto* Putusan Nomor 25 PK/PDT/2007, tanggal 28 November 2007 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan juga terlebih dahulu telah diperiksa dan diputus sebagai objek perkara perdata Nomor 341/Pdt.G/2006/PN Bks. tanggal 18 Desember 2006 *juncto* Putusan Nomor 144/PDT/2008/PT BDG. tanggal 26 Oktober 2010, yang juga saat ini sedang dalam tahap pemeriksaan di Tingkat Peninjauan Kembali dengan Pemohon Peninjauan Kembali PT Karsindo Utama dan Termohon Peninjauan Kembali yaitu:

Ahli Waris almarhum Soenady Oenara yaitu (Ny. Nilawati Wiliandi, Boedy



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oenara, Toyo Oenara, Hary Oenara, Sri Noelany Oenara) selaku Termohon Peninjauan Kembali I, Chairul Salam selaku Termohon Peninjauan Kembali II, Item Binti Kasan selaku Turut Termohon Peninjauan Kembali I, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi selaku Turut Termohon Peninjauan Kembali II, Ny. Hj. Nazli Alida Lubis selaku Turut Termohon Peninjauan Kembali III;

3.1 Bahwa pengajuan gugatan *a quo* tanpa terlebih dahulu menunggu adanya putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap yang memutus perkara Perdata Nomor 341/Pdt.G/2006/PN Bks. tanggal 18 Desember 2006 *juncto* Putusan Nomor 144/PDT/2008/PT BDG. tanggal 16 Juni 2008 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 215 K/PDT/2009, tanggal 26 Oktober 2010 di atas, akan menimbulkan komplikasi hukum dan putusan Hakim yang saling bertentangan, sehingga gugatan *a quo* bersifat prematur dan cukup alasan untuk kiranya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang Penggugat Rekonvensi sampaikan dalam jawabannya pada gugatan konvensi dianggap secara mutatis sebagai dalil gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa mohon Majelis Hakim tetap memeriksa dan memutus perkara Rekonvensi ini, seandainya pada akhir persidangan perkara *a quo*, Majelis Hakim mengabulkan eksepsi-eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat VI Konvensi sekarang Para Penggugat Rekonvensi, sebagaimana dapat dipedomani dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 3 April 1993 Nomor 2446 K/Pdt/1987 yang memuat kaidah hukum: "karena gugatan rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan konvensi, melainkan terpisah, berdiri sendiri, maka dengan tidak dapat diterimanya gugatan konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan rekonvensi ikut menjadi tidak dapat diterima pula";
4. Bahwa keempat perkara yang pernah diajukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini (perkara *a quo*, yaitu perkara Nomor 534/Pdt.G/2014/PN Bks, Perkara Nomor 341, Perkara Nomor 66 dan Perkara TUN Nomor 124) adalah sama dan telah melanggar *nebis in idem*, oleh karenanya seharusnya Tergugat Rekonvensi untuk tunduk terhadap putusan yang

Halaman 17 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/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)



telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga dengan adanya gugatan Konvensi *a quo* telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonvensi dalam hal ini sangat dirugikan, dikarenakan Tergugat Rekonvensi telah membuat kegaduhan hukum atas tanah milik Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa gugatan rekonvensi ini cukup beralasan untuk dikabulkan, karena Tergugat Rekonvensi sebelum mengajukan gugatan konvensi *a quo* sesungguhnya sangat memahami kaidah hukum yang terkandung dalam Putusan Perkara Nomor 341, Perkara Nomor 66 dan Perkara TUN.124, sehingga sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi secara hati-hati dan teliti mengajukan gugatan konvensi *a quo* agar dalam membela hak dan kepentingannya dilandasi sikap tunduk terhadap putusan-putusan perkara-perkara tersebut di atas;
6. Bahwa gugatan konvensi *a quo* yang diajukan Tergugat rekonvensi telah menimbulkan kerugian pihak Penggugat Rekonvensi, karena gugatan konvensi *a quo* telah dengan sengaja merusak kepastian hukum;

#### Permohonan Gugatan Rekonvensi:

1. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut, Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian secara materiil maupun immateriil, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sangatlah wajar Tergugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya tersebut, dihukum untuk membayar ganti rugi secara seketika dan sekaligus lunas, yang dapat dirinci sebagai berikut:

Bahwa kerugian materiil dapat dirinci secara jelas dan tegas, yaitu Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- 1.1. Kerugian biaya yang terpaksa dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi untuk mempertahankan hak miliknya dari adanya gugatan Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2002 sampai saat ini, dan kerugian tanah tersebut tidak bisa diagunkan, tidak bisa dijual dan lain-lain sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
- 1.2. Bahwa kerugian immateriil yang diderita Para Penggugat Rekonvensi, sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - Kerugian yang timbul karena terhalangnya Penggugat Rekonvensi untuk mengurus dan mendapatkan izin-izin atas tanah milik Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2002 seluas 2.050 m<sup>2</sup> senilai Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian tercemarnya nama baik dan kredibilitas Penggugat Rekonvensi, khususnya di wilayah Bekasi, dikarenakan adanya gugatan perkara oleh Tergugat Rekonvensi dan mengakui adanya haknya seluas 1.199 m<sup>2</sup> di dalam tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 2.050 m<sup>2</sup> sejak tahun 2002, dimana selayaknya dan patut dengan nilai sebesar Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh miliar rupiah);
- Kerugian terhambatnya pemanfaatan tanah dan sudah terlalu lamanya menunggu dikabulkannya ijin untuk membangun ruko dikarenakan selalu dihambat oleh Penggugat yang sebenarnya tidak relevan dan layak dinilai sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

2. Bahwa untuk melindungi kepentingan Para Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan gugatan rekonvensi ini, dan demi menghindari adanya upaya-upaya Tergugat Rekonvensi mengalihkan seluruh harta kekayaannya untuk menghindari gugatan ini, serta untuk menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, mohon perkenan Majelis Hakim untuk kiranya menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas aset Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini baru diketahui berupa:

Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ir. Juanda Nomor 1 Jakarta Pusat, milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

3. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang akurat dan tidak terbantahkan, dan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, mohon kiranya perkenan Majelis Hakim untuk menyatakan putusan dalam perkara gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima

Halaman 19 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh miliar rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah);
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 534/Pdt.G/2014/PN Bks. tanggal 26 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II, Tergugat V dan VI;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Dalam Rekonvensi:

Menyatakan gugatan rekonvensi tidak diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.961.000,00 (tiga juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT BDG. tanggal 21 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 534/Pdt.G/2014/PN Bks. *juncto* Nomor 46/PDT/2016/PT BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/

Halaman 20 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding I sampai dengan VI masing-masing pada tanggal 26 Mei 2016, 7 Juni 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding I sampai dengan VI mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 6 Juni 2016 dan 17 Juni 2016;

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan Yang Berakibat Batalnya Putusan *A Quo*:

- 1.1. Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung Perkara Nomor 46/Pdt/2016/PT Bandung, pada tanggal 21 Maret 2016 yang menyatakan, menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan yang telah diambil sebagai dasar hukum tingkat pertama dalam mengambil putusan dalam eksepsi dari terbanding semula tergugat mengenai gugatan *nebis in idem* sudah tepat dan benar maka oleh karena itu pertimbangan dalam putusan mengenai eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam penerapan hukumnya tersebut di atas telah melakukan suatu kesalahan/kekeliruan karena hanya Termohon Kasasi II dan VI dahulu Terbanding II dan VI/Tergugat Konvensi II dan VI /Penggugat Rekonvensi II dan VI yang mengajukan eksepsi sedangkan yang lainnya tidak pernah mengajukan eksepsi termasuk Termohon Kasasi V dahulu Terbanding V/Tergugat V sehingga hal tersebut berimbas pula pada kesalahan/kekeliruan dalam amar putusan perkara *a quo*;

Bahwa penjelasannya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Termohon Kasasi I , III dan IV dahulu Terbanding I, III dan

Halaman 21 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/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)



IV/Tergugat I, III dan IV tidak pernah menghadiri sidang sehingga tidak pernah mengajukan jawaban;

- Bahwa sedangkan Termohon Kasasi V dahulu Terbanding V /Tergugat V tidak pernah mengajukan eksepsi langsung mengajukan jawaban;
- Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka bagaimana mungkin menerima eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat kalau tidak pernah mengajukan eksepsi kecuali hanya Termohon Kasasi II dan VI dahulu Terbanding II dan VI /Tergugat Konvensi II dan VI/Penggugat Rekonvensi II dan VI yang mengajukan eksepsi sehingga putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cermat dan tidak teliti oleh sebab itu sepatutnya dibatalkan;

Bahwa *Judex Facti* Telah Keliru Penerapan Hukum Terhadap Perkara A Quo Karena Telah Menerapkan *Nebis In Idem*:

2.1. Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan yang telah diambil sebagai dasar hukum Tingkat Pertama dalam mengambil putusan dalam eksepsi dari Terbanding semula Tergugat mengenai gugatan *nebis in idem* sudah tepat dan benar maka oleh karena itu pertimbangan dalam putusan mengenai eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sangat keberatan atas penerapan hukum *Judex Facti* tersebut di atas karena nyata-nyata hanya melihat dalil-dalil eksepsi dari Termohon Kasasi II dan VI dahulu Terbanding II dan VI/Tergugat Konvensi II dan VI/Penggugat Rekonvensi II dan VI tanpa didasari kepada pertimbangan dari fakta-fakta hukum, saksi-saksi serta bukti bukti yang diajukan di dalam persidangan yang mana pertimbangan hukum *Judex Facti* mengabulkan eksepsi Termohon Kasasi II dan VI dahulu Terbanding II dan VI/Tergugat Konvensi II dan VI/Penggugat Rekonvensi II dan VI sehingga pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* tersebut patut untuk dibatalkan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas dari pada mengenai soal putusan untuk dapat mengajukan kekuatan itu perlulah bahwa soalnya yang dituntut adalah sama bahwa tuntutan didasarkan alasan yang sama lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan yang sama pula“;

Oleh karena itu syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut bersifat “kumulatif” apabila salah satu syarat tidak dipenuhi maka putusan tersebut tidak melekat pada *nebis in idem*;

Maka berdasarkan ketentuan perundang-undangan di atas *Judex Facti* telah salah melaksanakan cara untuk melaksanakan peradilan yang harus diturut menurut undang-undang, karena *Judex Facti* tidak secara cermat untuk membedakan isi putusan perkara Perkara Nomor 534/Pdt.G/2014 /PN Bks. dengan isi putusan perkara Nomor 124/G/2001/PTUN–BDG, *juncto* Nomor 127/B/2002/PT TUN.Jkt. *juncto* Nomor 284 K/TUN 2003 yang begitu saja menyatakan dalam pertimbangannya bahwa perkara tersebut adalah *nebis in idem*; Perlu kiranya ditinjau kembali agar lebih jelas bahwa dalam Perkara Nomor 534/Pdt.G/2014/PN Bks. dibandingkan dengan perkara yang terdahulu yaitu Perkara Nomor 124/G/2001/PTUN–BDG tanggal 19 Maret 2002 Putusan Pengadilan Tinggi tata Usaha Jakarta Nomor 127/B/2002/PT TUN.Jkt. tanggal 18 September 2002, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 284 K/TUN 2003 tanggal 2 Juni 2004 bahwa antara gugatan tersebut baik objek, materi, maupun subyek gugatan serta soal yang dituntut/dalil-dalil gugatan tidak sama sehingga tidak mengandung azas *nebis in idem*;

Bahwa dapat dijelaskan sebagai berikut atas ketidaksamaan sebagai berikut:

Perkara Nomor 534/Pdt.G / 2014 /PN Bks.

Subjek gugatan/para pihak:

Pihak Penggugat: PT Karsindo Utama;

Pihak Tergugat : I. Ahli Waris Tuan . Soehandy Oenara terdiri dari:

- a. Ny. Nilawati Wiliandy (istri almarhum Soehandy Oenara);
- b. Boedi Oenara (anak almarhum Soehandy Oenara);
- c. Toyo Oenara (anak almarhum Soehandy Oenara);
- d. Harry Oenara (anak almarhum Soehandy Oenara);
- e. Sri Noelany Oenara (anak almarhum Soehandy Oenara);

II. CHAIRUL SALAM,

III. Kepala Wilayah Kecamatan Bekasi Selatan

IV. Kepala Kelurahan Mergajaya,

Halaman 23 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V. Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq*  
Kepala Kantor Wilayah Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional Provinsi Jawa Barat *cq* Kepala Kantor  
Badan Pertanahan Nasional;

VI. IWAN NG

Objek Gugatan : Akta Jual beli Nomor 508.593.2AG. SS/1989 pada  
tanggal 10 Oktober 1989;

Alasan Gugatan: Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2AG.  
SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 dengan alasan tidak memenuhi  
syarat obyektif berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum  
Perdata yaitu sebab atau kausa yang halal karena menggunakan  
dokumen berupa Girik Nomor 2b Kelas D II (Kohir Nomor 62 Persil 2B )  
menjadi alas hak dalam akta jual beli tersebut sedangkan girik dimaksud  
tidak ada berdasarkan surat keterangan dari Kepala Kelurahan  
Margajaya yang merupakan alat bukti tertulis yang tak terbantahkan  
yang telah diserahkan dalam persidangan diberi tanda bukti P-6a, 6b, 6c,  
dan 26 yang tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi II dan VI  
dahulu Terbanding II dan VI/Tergugat Konvensi II dan VI/Penggugat  
Rekonvensi II dan VI oleh sebab itu akta tersebut cacat hukum dan tidak  
syah secara hukum sehingga segala surat-surat peralihan hak maupun  
surat kepemilikan yang diakibatkan karenanya tidak berdasar hukum dan  
tidak sah menurut hukum maka harus dinyatakan tidak mempunyai  
hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum dan tidak berlaku  
*juncto* Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang  
menyatakan "Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat  
karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai  
kekuatan, maka perjanjian *a quo* batal demi hukum dengan cara  
memintakan pembatalanya kepada Hakim, maka oleh sebab itulah  
dimohonkan untuk pembatalan melalui Pengadilan Negeri Bekasi;  
Sedangkan perkara terdahulu yaitu Nomor 124/G/2001/PTUN-BDG.  
*juncto* Nomor 127/B/2002/PT TUN.Jkt. *juncto* Nomor 284 K/TUN 2003:  
Subjek gugatan/para pihak:  
Pihak Penggugat : PT Karsindo Utama;  
Pihak tergugat : Kepala Kantor Pertanahan Bekasi;  
Objek Gugatan : Sertifikat Nomor 1590 tanggal 16 Oktober 1997;  
Alasan Gugatan: Gugatan pembatalan Sertifikat Nomor 1590 tanggal 16

Halaman 24 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1997 dengan alasan penerbitan tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan amar putusan menyatakan Penggugat mengajukan gugatan ke PTUN Bandung tanggal 12 Desember 2001 dengan Register Perkara Nomor 124/G/2001/PTUN -Bdg maka telah terbukti melampaui waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga perkara ini tidak menjadi kewenangan lagi bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan memutuskannya.....”;

Bahwa eksepsi Termohon Kasasi II dan VI dahulu Terbanding II dan VI /Tergugat Konvensi II dan VI/Penggugat Rekonvensi II dan VI seharusnya ditolak dengan alasan, bahwa dalam putusan dalam perkara Nomor 124/G/2001/PTUN–BDG. *juncto* Nomor 127/B/2002/PT TUN.Jkt. *juncto* Nomor 284 K/TUN 2003 tidak sama baik objek, subjek maupun alasan-alasan gugatan dengan perkara *a quo*;

Bahwa dalam Perkara Nomor 124/G/2001/PTUN–BDG. *juncto* Nomor 127/B/2002/PT TUN.Jkt. *juncto* Nomor 284 K/TUN 2003 dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam halaman 39 menyatakan “.....” telah terbukti melampaui waktu 90 (Sembilan puluh) hari sehingga perkara *in litis* tidak menjadi kewenangan lagi bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan memutuskannya.....”

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas timbul pertanyaan kemana lagi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mencari keadilan untuk mempertahankan haknya yang nyata-nyata telah dirampas oleh pihak ke 3 (tiga) sudah barang tentu kita sepakat menjawab bahwa gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Bekasi;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam halaman 39 dalam Perkara Nomor 124/G/2001/PTUN–BDG. *juncto* Nomor 127/B/2002/PT TUN.Jkt. *juncto* Nomor 284 K/TUN 2003 maka amar putusannya menyatakan sebagai berikut:

Mengadili

1. Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II, Intervensi;

2. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang

Halaman 25 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul dari sengketa Tata Usaha Negara ini sebesar Rp181.500,00 (seratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Bahwa karena amar putusannya demikian maka berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku maka putusan tersebut bersifat negatif sehingga masih bisa dilakukan upaya hukum lagi namun perkaranya sama akan tetapi antara perkara *a quo* dengan Perkara Nomor 124/G/2001/PTUN-BDG. *juncto* Nomor 127/B/2002/PT TUN.Jkt. *juncto* Nomor 284 K/TUN 2003 tidak sama oleh sebab itu tidak melekat azas *nebis in idem*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa perkara *a quo* dengan perkara terdahulu tidak sama sehingga tidak mengandung azas *nebis in idem* oleh sebab itu putusan Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dan salah memberikan pertimbangan dan penerapan hukum maka sangat beralasan secara hukum putusan *Judex Facti* untuk dibatalkan;

Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Sebagaimana tersebut di bawah ini:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973:

Cara pemeriksaan dalam tingkat banding yang seolah-olah kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh pembanding adalah salah. Seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Oktober 1974 Nomor 981 K/Sip/1972:

Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai penerapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya;

Bahwa *Judex Facti* telah salah melaksanakan cara untuk melaksanakan peradilan yang harus diturut menurut undang-undang, karena *Judex Facti* tidak secara cermat untuk membedakan isi putusan perkara Perkara Nomor 534/Pdt.G/2014/PN Bks. dengan isi putusan perkara 66/Pdt.G/2002/PN Bks. *juncto* Nomor 05/PDT/2003/PT BDG. *juncto* Nomor 550 K/Pdt/2004, *juncto* Nomor 25 PK/Pdt/2007 yang begitu saja menyatakan dalam pertimbangannya bahwa perkara tersebut adalah

Halaman 26 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*nebis in idem;*

Perlu kiranya ditinjau kembali agar lebih jelas bahwa dalam perkara Nomor 534/Pdt.G/2014/PN Bks. yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibandingkan dengan perkara terdahulu yaitu perkara 66/Pdt.G/2002/PN Bks. *juncto* Nomor 05/Pdt/2003/PT Bdg. *juncto* Nomor 550 K/Pdt/2004, *juncto* Nomor 25 PK/Pdt/2007 tidak sama dan bukan pengulangan perkara karena baik pihak yang berpekar maupun soal yang dituntut dan alasan-alasan gugatan tidak sama dapat dijelaskan sebagai berikut atas ketidaksamaan sebagai berikut:

Perkara Nomor : 534/Pdt.G/2014/PN Bks.;

Subjek gugatan/para pihak:

Pihak Penggugat : PT Karsindo Utama;

Pihak Tergugat : I. Ahli Waris Tuan . Soehandy Oenara, terdiri dari:

- a. Ny. Nilawati Wiliandy (istri almarhum Soehandy Oenara);
- b. Boedi Oenara (anak almarhum Soehandy Oenara);
- c. Toyo Oenara (anak almarhum Soehandy Oenara);
- d. Harry Oenara (anak almarhum Soehandy Oenara )
- e. Sri Noelany Oenara (anak almarhum Soehandy Oenara);

II. Chairul Salam;

III. Kepala Wilayah Kecamatan Bekasi Selatan;

IV. Kepala Kelurahan Mergajaya;

V. Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq* Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat *cq* Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi;

VI. Iwan Ng;

Objek gugatan : Akta Jual beli Nomor 508.593.2AG. SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989;

Alasan gugatan: Pembatalan Akte Jual Beli Nomor 508.593.2AG. SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 dengan alasan tidak memenuhi

Halaman 27 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



syarat objektif berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu sebab atau kausa yang halal karena menggunakan dokumen berupa Girik Nomor 2b Kelas D II (Kohir Nomor 62 Persil 2B) menjadi alas hak dalam akta jual beli tersebut sedangkan girik dimaksud tidak ada berdasarkan surat keterangan dari Kepala Kelurahan Margajaya sebagai fakta hukum yang yang tidak terbantahkan yang telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam persidangan yang diberi tanda bukti P-6a, 6b, 6c, dan 26 yang tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi II dan VI Dahulu Terbanding II Dan VI/Tergugat Konvensi II dan VI/Penggugat Rekonvensi II dan VI oleh sebab itu akta tersebut cacat hukum dan tidak sah secara hukum sehingga segala surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang diakibatkan karenanya tidak berdasar hukum dan tidak sah menurut hukum maka harus dinyatakan tidak mempunyai hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum dan tidak berlaku *juncto* Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, maka perjanjian *a quo* batal demi hukum dengan cara memintakan pembatalanya kepada hakim, maka oleh sebab itulah dimohonkan untuk pembatalan melalui Pengadilan Negeri Bekasi;

Sedangkan perkara terdahulu yaitu Nomor 66/Pdt.G/2002/PN Bks. *juncto* Nomor 05/PDT/2003/PT BDG. *juncto* Nomor 550 K/Pdt/2004, *juncto* Nomor 25 PK/Pdt/2007, kemudian digugat lagi dalam perkara Nomor 341/Pdt.G/2006/PN Bks. *juncto* Nomor 144/PDT/2008/PT BDG. *juncto* Nomor 215 K/Pdt/2009:

Subjek gugatan/para pihak:

Pihak Penggugat : PT Karsindo Utama;

Pihak Tergugat : I. Chairul Salam;

II. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

Objek gugatan : Perbuatan melawan hukum;

Alasan gugatan : Pengembalian tanah seluas = 1.199 m<sup>2</sup>;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa perkara *a quo* dengan perkara terdahulu tidak sama sehingga tidak mengandung azas *nebis in idem* oleh sebab itu putusan Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dan salah memberikan pertimbangan dan penerapan hukum maka sangat beralasan secara hukum putusan *Judex*





*Facti* untuk dibatalkan;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* adalah keliru menyatakan “.....objek gugatan adalah tanah seluas 1.199 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam sertifikat Hak Bangunan Nomor 436, padahal Pembanding tidak pernah mempersoalkan atau menggugat sertifikat Hak Bangunan Nomor 436 dimaksud tapi yang benar adalah gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2AG. SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 dengan alasan tidak memenuhi syarat objektif berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu sebab atau kausa yang halal karena menggunakan dokumen berupa Girik Nomor 2b Kelas D II (Kohir Nomor 62 Persil 2B ) menjadi alas hak dalam akta jual beli tersebut sedangkan girik dimaksud tidak ada berdasarkan surat keterangan dari Kepala Kelurahan Margajaya sebagai fakta hukum yang yang tidak terbantahkan yang telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam persidangan yang diberi tanda bukti P-6a, 6b, 6c, dan 26 dan tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi II dan VI dahulu Terbanding II dan VI/Tergugat Konvensi II dan VI/Penggugat Rekonvensi II dan VI oleh sebab itu akta tersebut cacat hukum dan tidak sah secara hukum sehingga segala surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang diakibatkan karenanya tidak berdasar hukum dan tidak sah menurut hukum maka harus dinyatakan tidak mempunyai hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum dan tidak berlaku *juncto* Pasal 1335 Kitab Undang Undng Hukum Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang ,tidak mempunyai kekuatan, maka perjanjian *a quo* batal demi hukum dengan cara memintakan pembatalannya kepada Hakim, maka oleh sebab itulah dimohonkan untuk pembatalannya ke Pengadilan Negeri Bekasi dan gugatan *a quo* baru pertama kalinya diajukan dalam arti belum pernah diajukan sebelumnya;

Maka sangatlah tidak adil bagi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apabila dengan mengajukan gugatan berdasarkan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 508.593.2AG. SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 cacat hukum karena tidak memenuhi syarat objektif Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu sebab atau kausa yang halal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang baru pertama kalinya dalam arti belum pernah diajukan sebelumnya gugatan *a quo* akan tetapi gugatan kemudian gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan *nebis in idem* karena belum pernah diajukan gugatan pembatalan akta jual beli sebelumnya;

Bahwa karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam perkara ini, maka sudah sepatutnya apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta berkenan mengambil alih perkara *a quo* serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Perkara Nomor 46/PDT/2016/PT Bandung pada tanggal 21 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Perkara Nomor 534/Pdt.G/2014/PN Bks. pada tanggal 26 Oktober 2015 dan dengan mengadili sendiri;

Dan diperkuat dengan kaedah Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni:

- a) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat bahwa perkara Nomor 160/Pdt.G/1999/PN Mlg. ini adalah tidak sama dengan perkara yang telah diputus Nomor 217/Pdt.G/1995/PN Mlg. karena walaupun subyek dan objek kedua perkara tersebut sama akan tetapi alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat adalah berbeda sehingga tidak dapat diterapkan azas *nebis in idem* demikian pula alasan Penggugat dalam perkara ini dasar gugatan adalah Pembatalan Perjanjian Jual Beli Nomor 508.593.2AG.SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989;
- b) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.102 K/Sip/1968, Menyatakan : "Bila ternyata pihak-pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus terlebih dahulu, maka tidak ada *nebis in idem*";  
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 102.K/Sip/1972 tanggal 23 Juli 1973 yang menyatakan bahwa apabila dalam perkara yang baru diajukan ternyata subyek hukum para pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus lebih dulu, maka maka tidak bisa dianggap perkara ini *nebis in idem*;
- c) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121.K/Sip/1973 tanggal 22 Oktober 1975 yang menyatakan bahwa perkara ini benar objek gugatannya sama dengan perkara 597/Perd/1971/PN Medan akan tetapi pihak-pihaknya tidak sama tidak ada *nebis in idem*;

Halaman 30 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Pokok Perkara

1. Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sangat keberatan/tidak sependapat terhadap Putusan *Judex Facti* yang tidak memberikan Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara. Sebagai dasar dan alasan, diajukannya gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2AG.SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 bukan sekedar hanya menyatakan perkara ini azas *res judicata pro veritate habitur*, tanpa terinci dalam penerapannya pada hal jelas-jelas perkara *a quo* adalah permohonan gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor 508.593.2AG.SS/1989 pada tanggal 10 Oktober 1989 dengan alasan tidak memenuhi syarat objektif berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu sebab atau kausa yang halal karena menggunakan dokumen berupa Girik Nomor 2b Kelas D II (Kohir Nomor 62 Persil 2B) menjadi alas hak dalam akta jual beli tersebut sedangkan girik dimaksud tidak ada berdasarkan surat keterangan dari Kepala Kelurahan Margajaya sebagai fakta hukum yang yang tidak terbantahkan yang telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam persidangan yang diberi tanda bukti P-6a, 6b, 6c, dan 26 yang tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi II dan VI dahulu Terbanding II dan VI/Tergugat Konvensi II dan VI/Penggugat Rekonvensi II dan VI oleh sebab itu akta tersebut cacat hukum dan tidak sah secara hukum sehingga segala surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang diakibatkan karenanya tidak berdasar hukum dan tidak sah menurut hukum maka harus dinyatakan tidak mempunyai hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum dan tidak berlaku;  
Bahwa berdasarkan hal ini Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menggunakan haknya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, maka perjanjian *a quo* batal demi hukum dengan cara memintakan pembatalanya kepada Hakim, maka oleh sebab itulah dimohonkan untuk dibatalkan akta *a quo*;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 53 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman secara jelas diatur pentingnya pertimbangan hukum Hakim sebagai dasar untuk membuat suatu putusan sebagai berikut:  
(1) Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas



- penetapan dan putusan yang dibuatnya;
- (2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum yang didasarkan pada alasan dasar hukum yang tepat dan benar”;
3. Bahwa berdasarkan doktrin hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, tidak memeriksa dengan baik dan benar alat bukti, saksi-saksi dan fakta hukum yang ada antara lain:
- 1) Akta jual beli *a quo*;
  - 2) Alas hak dalam akta berupa Girik Nomor 2b Kelas D II (Kohir No. 62 Persil 2B ) tidak ada berdasarkan surat Pernyataan Kepala Kelurahan Marga Jaya (bukti P-6a, 6b, 6c, dan 26);
  - 3) Saksi Tuan Yasin dan Casim
4. Bahwa putusan yang tidak mempunyai pertimbangan yang cukup akan memberikan konsekuensi batalnya putusan tersebut hal ini sejalan dengan doktrin dari M.”Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul hukum acara perdata diterbitkan oleh Sinar Grafika 2007 pada halaman 809 yang menyatakan sebagai berikut:
- “Dapat dikatakan bahwa pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat dan kesimpulan hukum dari Hakim yang memeriksa perkara. Dalam pertimbangan dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian:
- (1) Apakah alat bukti yang diajukan Pengugat dan Tergugat memenuhi syarat formil dan materiil;
  - (2) Alat bukti pihak mana yang mencapai batas minimal pembuktian;
  - (3) Dalil gugat apa saja dan dalil bantahan apa saja yang terbukti;
  - (4) Sejauh mana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh para pihak (..... );
4. Apabila putusan tidak lengkap dan tidak saksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, mengakibatkan putusan dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya atau *onvoldoende gemotiveerd* dan putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 R.Bg. dan Pasal 18 Undang Undang Nomor 15 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 (sekarang Pasal 19 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004) yang paling sering dijadikan dasar menyatakan putusan mengandung cacat tidak cukup pertimbangan begitu juga putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 672/K/Sip/1972 yang menegaskan bahwa putusan harus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi di dalam risalah kasasinya tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan kasasi hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi);
- Bahwa terbukti telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, memiliki kesamaan dalam objek sengketa yaitu Perkara Perdata Nomor 66/Pdt.G/2002/PN Bks *Juncto* Perkara Perdata Nomor 341/Pdt.G/2006/PN Bks yang telah menentukan status kepemilikan tanah objek sengketa sehingga perkara *a quo nebis in idem* dengan perkara terdahulu;
- Bahwa lagi pula alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

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

Halaman 33 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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





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

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

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **PT KARSINDO UTAMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majeis Hakim pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Materai .....	: Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: <u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 34 dari 34 hal. Put. Nomor 2639 K/Pdt/2016