



P U T U S A N

No. 303 PK/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. PT. USTRAINDO (USAHA PUTRA INDONESIA,**
berkedudukan di Golden Road Blok C.26 No. 92 BSD City Serpong Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada ARIANTO W.SOEGIJO,SH.,M.Kn dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Walter Monginsidi No. 88 A, Kebayoran Baru, Jakarta 12170, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2012,
Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I,
- 2. PT. HARAPAN INTI PERSADA INDAH,** berkedudukan di Jalan Tomang Raya No.4 Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada ALZA PUTRA ZULFA,SH dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Golden Cetrum Jalan Majapahit No. 26 Blok O Jakarta Pusat 10160, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2011, Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II ;

m e l a w a n :

- 1. KURNIA SANJAYA,**
- 2. VENTY SUSILOWATI SUNJAYA,**
- 3. HARRIS GAMALIEL SUNJAYA,** ketiganya bertempat tinggal di Jalan Jiban, Rt. 013 / 01 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada AMIR HOOD NASUTION,SH dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Bendungan Jatiluhur No. 54 Jakarta Pusat,

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



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

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2011,

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I, II, III/Penggugat I, II, III/Pembanding I, II, III ;

D a n

1. **Ir. BONDAN GUNAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Percetakan Negara II Blok J-18 Rt.003/03 Kelurahan Johar Baru Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat,
2. **MOCHAMAD DADANG RUSCONO**, bertempat tinggal di Jalan Buncit Indah Q-2 Rt. 006/04 Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan,

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

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1960 K/Pdt/2010., tanggal 29 Nopember 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I, II/Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding I, II dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa Para Penggugat telah membeli sebidang tanah Hak Milik Adat terletak di Desa Cibogo, Kecamatan Cisauk Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, dengan luas Keseluruhan \pm 5.762 m² (lima ribu tujuh ratus lima puluh dua) meter persegi berdasarkan pada akta jual beli (AJB) dengan perincian sebagai berikut :

1. Penggugat I Kurnia Sunjaya telah membeli dari Turut Tergugat I Ir.Bondan Gunawan dengan akta jual beli No. 1422/2006 tertanggal 18 Desember 2006 berupa tanah Hak Milik Adat, persil No. 75a Blok 006 Kohir No. C.755 dengan luas tanah \pm 2.540 m² (dua ribu lima ratus empat puluh) meter persegi dengan batas-batas tersebut dalam surat gugatan ;



2. Penggugat II Venty Susilowati Sunjaya telah membeli dari turut Tergugat I Ir. Bondan Gunawan dengan Akta Jual Beli No. 1425/2006 tertanggal 18 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat, Persil No. 75a Blok 006 Kohir No. C. 1077, dengan luas tanah $\pm 2.540 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;
3. Penggugat III Harries Gamaliel Sunjaya telah membeli dari turut Tergugat II Moch. Dadang Ruscono dengan Akta Jual Beli No. 1397/2006 tertanggal 11 Desember 2006, berupa tanah Hak Milik Adat, Persil No. 75a Blok 006 Kohir No. C. 1077, dengan luas tanah $\pm 682 \text{ m}^2$ (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), dengan batas-batas tersebut dalam gugatan ;

Bahwa sebelum jual beli dilaksanakan, Turut Tergugat I memperlihatkan :

- a. Surat keterangan Kepala Desa Cibogo, tanggal 5 Oktober 2006 ;
- b. Surat Tanda Terima Akta Jual Beli, yang menerima H. Bambang Irianto, BA ;
- c. Surat Keterangan Tanah Kepala Desa Cibogo, Nomor 593/20/2009/111/03.

Sedangkan Turut Tergugat II memperlihatkan :

- a. Surat Keterangan Tanah tertanggal 12 Oktober 2006, dari Kepala Desa Cibogo ;
- b. Surat Keterangan Camat Kecamatan Serpong, tertanggal 31 Oktober 2007 ;
- c. Surat Pernyataan Turut Tergugat II Moch. Dadang Ruscono, tertanggal 4 Oktober 2006.

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah No. 593/20/2009/111/03 tertanggal 12 Maret 2003 dan Surat Keterangan Tanah tertanggal 12 Oktober 2006, yang keduanya ditandatangani oleh Kepala Desa Cibogo, surat-surat tersebut antara lain menerangkan bahwa :

- Fisik dan kepemilikan tanah tersebut saat ini benar masih ada sesuai dengan nama pemilik dan rincian AJB tersebut di atas ;
- tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa ;
- tanah tersebut tidak pernah diperjualbelikan ;
- tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan / borg ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanah tersebut belum disertifikatkan.

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230/K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982 menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"*. Karena itu berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan dalam poin 1 dan poin 2 tersebut di atas, maka terbukti bahwa Para Penggugat adalah para pembeli yang beritikad baik dan berhak atas barang-barang yang dibelinya tersebut.

Bahwa ternyata, tanpa seizin Para Penggugat, di atas tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut telah terjadi kegiatan-kegiatan perataan tanah dan pendirian bangunan-bangunan perumahan yang dilakukan oleh Tergugat II.

Bahwa atas penyerobotan tanah a quo tersebut, maka Para Penggugat mengirimkan surat kepada :

1. Kepala Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang dengan surat tertanggal 25 September 2007, Nomor : 025/Ist/AHN/IX/07, perihal : Pemblokiran/ penundaan pembuatan Sertifikat atas "bidang tanah" yang terletak di Desa Cibogo, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang (Akte Jual Beli No. 1397/2006, tertanggal 11 Desember 2006) ;
2. Kepala Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang dengan surat tertanggal 25 September 2007, Nomor : 025. 1/Ist/AHN/IX/07, perihal : Mohon bantuan untuk mencegah penyerobotan tanah ;
3. Direktur PT. Harapan Inti Persada Indah (Tergugat II), dengan surat tertanggal 28 September 2007, Nomor : 028/Ist/AHN/IX/07, perihal : Penyerobotan tanah ;
4. Direktur PT. Harapan Inti Persada Indah (Tergugat II), dengan surat tertanggal 30 Nopember 2007, perihal : Penyerobotan tanah.

Bahwa pada tanggal 23 September 2007 Penggugat I telah membuat Berita Acara mengenai terjadinya perusakan/penyerobotan atas tanah milik Penggugat I dan Berita Acara tersebut ditandatangani oleh antara lain Kepala Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang ;

Bahwa menurut pengakuan dari Tergugat I dengan surat tertanggal 3 Oktober 2007 Nomor : 0555/USTRA/x/2007, bahwa tanah-tanah tersebut adalah milik Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatannya itu sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekanan dari Tergugat I, karenanya terbukti baik Tergugat I maupun Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat.

Bahwa selain itu, Kepala Desa Cibogo, Cisauk, Tangerang, melalui suratnya No. 05/09/2006/IX/2007 tertanggal 23 September 2007 perihal : Himbauan, telah memberikan peringatan kepada Tergugat II untuk segera menghentikan pekerjaan di atas tanah a quo, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II mengabaikan surat tersebut bahkan sampai saat ini tetap melanjutkan pekerjaan pembangunan perumahan-perumahan di atas tanah a quo tersebut.

Bahwa pada tanggal 23 September 2007, Tergugat I mengirimkan surat kepada Penggugat I yang isinya berupa memberikan penawaran biaya ganti rugi atas tanah a quo sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah). Atas dasar surat tersebut, terbukti bahwa benar adanya tanah a quo tersebut adalah milik dari Para Penggugat dan secara tidak langsung telah diakui pula oleh Tergugat I.

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menempati serta membangun tanah milik Para Penggugat, maka Para Penggugat pun telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat II tersebut ke Polres Tangerang dengan No. Pol. LP/546/K/2007/RES TANGERANG, dan juga mengirimkan surat kepada Kapolres Tangerang untuk meminta perlindungan hukum atas penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut.

Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat yang hingga saat inipun pembangunan-pembangunan perumahan tersebut masih dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga menimbulkan kerugian bagi para Penggugat, maka Para Penggugat berhak menuntut ganti rugi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil kepada para Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian materiil

Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan proyek perumahan di atas tanah-tanah a quo tersebut yang sudah dilakukan oleh Tergugat I dan

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang setelah diperhitungkan sejumlah Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah).

b. Kerugian immateriil

Kerugian akibat penyerobotan tanah milik Para Penggugat yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II baik sendri-sendiri maupun bersama-sama atau menyuruh orang lain hingga Para Penggugat mengalami trauma berat, dan juga merasa dipermalukan dimuka warga sekitar dan masyarakat umum karena penyerobotan dari Tergugat I dan Tergugat II, dan sebagai individu-individu yang mempunyai status sosial dan hubungan luas dalam masyarakat dilingkungan keluarga, pekerjaan dan lainnya, maka adalah patut dan pantas menuntut ganti kerugian secara moril dengan uang sebesar Rp. 20.000.000.000,-.

Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) akan mengasingkan barang sengeкета maupun harta benda miliknya untuk menghindari tuntutan para Penggugat, karenanya cukup alasan kiranya bagi Para Penggugat untuk menuntut agar diletakkannya penyitaan jaminan atas barang-barang sengketa sebagaimana tersebut di atas dan barang-barang lainnya milik Tergugat I dan Tergugat II, yaitu 2 buah bangunan kantor yang masing-masing terletak di :

1. Golden Road C.26 No. 92 BSD City Serpong, Tangerang ;
2. Tomang Raya No. 4 Jakarta Barat 11430 ;

Dan barang-barang lainnya, yang akan diketahui lebih lanjut dan akan diajukan kemudian.

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini mengenai kepemilikan tanah diajukan atas dasar bukti-bukti otentik, karenanya cukup alasan bagi Para Penggugat untuk menuntut agar putusan dalam perkara ini dijatuhkan dengan suatu putusan yang dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun verzet (uitvoerbaar bij voerraad).

Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Turut diajukan sebagai pihak dalam perkara ini untuk membela kepentingan Para Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang telah diletakkan tersebut ;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik-pemilik yang sah atas Tanah Milik Adat yang terletak di Desa Cibogo Kecamatan Cisauk, Tangerang dengan total luas keseluruhan $\pm 5.762 \text{ m}^2$ (lima ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi), dengan perincian sebagai berikut :
 - Milik Penggugat I berupa Tanah hak Milik Adat , Persil No. 75a Blok 006 Kohir No. C 755 dengan luas tanah $\pm 2.540 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi), dengan batasbatas :

Sebelah Utara	: tanah milik Venty Susilowati S ;
Sebelah Timur	: tanah milik PT. FADECO ;
Sebelah Selatan	: tanah milik Harris Gamaliel S ;
Sebelah Barat	: tanah milik PT. FADECO.
 - Milik Penggugat II, berupa Tanah Hak Milik Adat, Persil No. 75a Blok 006 Kohir No. C. 1077, dengan luas tanah $\pm 2.540 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi), dengan batas- batas :

Sebelah Utara	: tanah milik Benny Sunjaya ;
Sebelah Timur	: tanah milik PT. FADECO ;
Sebelah Selatan	: tanah milik Kurnia Sunjaya ;
Sebelah Barat	: tanah milik PT. FADECO.
 - Milik Penggugat III, berupa Tanah Hak Milik Adat, Persil No. 75a Blok 006 Kohir No. C. 1077 dengan luas tanah $\pm 682 \text{ m}^2$ (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: tanah milik Kurnia Sunjaya ;
Sebelah Timur	: tanah milik PT. FADECO ;
Sebelah Selatan	: tanah milik Dewi Anggraeni A ;
Sebelah Barat	: tanah milik PT. FADECO.
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah tersebut di atas kepada Para Penggugat dalam keadaan baik,bebas dari segala beban dan kosong, segera setelah putusan pengadilan diucapkan dan atau

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian kepada Para Penggugat uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), karena di atas tanah milik Para Penggugat telah dipergunakan /dipakai oleh Tergugat I dan II ;

6. Menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari atas kelalaiannya menyerahkan tanah tersebut kepada Para Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayarkan kerugian-kerugian yang diderita oleh Para Penggugat yang antara lain :
 - Kerugian materiil sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) ;
 - Kerugian immateriil sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh miliar rupiah).
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati dan mematuhi putusan pengadilan
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini.

Atau : Sekiranya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :-

1. Eksepsi tentang *Error in Pesona* : *Gemis aanhoeda nigheid* (salah sasaran)
Bahwa dasar dari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum terhadap kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah obyek sengketa, dan Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa "ternyata tanpa seizin para Penggugat ,diatas tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut telah terjadi kegiatan-kegiatan perataan tanah dan pendirian bangunan bangunan perumahan yang dilakukan oleh Tergugat I " ;
Penggugat telah salah sasaran didalam menentukan atau menarik pihak Tergugat, seharusnya penentuan status Tergugat I, Tergugat II dan



seterusnya didasarkan pada kualifikasi atau hubungan yang paling erat atau paling dekat dengan perbuatan yang diajukan dalam gugatan.

Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah sengketa yang kemudian menjualnya kepada Tergugat II, Tergugat II selaku Developer pembangunan perumahan selaku pemilik sah tanah tersebut yang melakukan kegiatan pembangunan diatas tanah a quo, termasuk didalamnya yang melakukan kegiatan perataan tanah.

Penggugat telah salah sasaran dan keliru karena tidak tepat mendudukkan (PT.Ustraindo) sebagai Tergugat I, karena tidak memiliki hubungan langsung dengan perkara ini seharusnya yang didudukkan sebagai Tergugat I adalah PT. Harapan Inti Persada Indah.

2. Eksepsi tentang *Obscuur libel* : Gugatan kabur ,tidak jelas .

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, adalah kabur, tidak jelas (obscur libel), posita gugatan tidak mendukung petitum, serta dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah, tidak disebutkan letak tanah dimana, tidak disebutkan identitas batas-batas dan tidak disebutkan dengan jelas bentuk serta lokasi tanah dan bangunan sengketa, karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang pada intinya menyebutkan : "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ".

Bahwa batas-batas tanah yang disebutkan dalam gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan tidak benar , karena PT. Fadeco tidak memiliki tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatan ,demikian juga luas tanah tersebut tidak benar dan tidak sesuai dengan bukti-bukti surat yang disampaikan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 183/PDT.G/2008/PN.TNG., tanggal 11 Nopember 2008 adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara yang besar Rp 609.000,-(Enam ratus sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 39/PDT/2009/PT.BTN., tanggal 4 Februari 2010 adalah sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut diatas ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 September 2009 No. 183/Pdt.G/2008/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut ; **MENGADILI SENDIRI** :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik-pemilik yang sah atas Tanah Hak Milik Adat yang terletak di Desa Cibogo Kecamatan Cisauk, Tangerang, dengan perincian sebagai berikut :

- Milik Pembanding I semula Penggugat I (KURNIA SUNJAYA) berupa tanah Hak Milik Adat, Persil No. 75 a Blok 006 Kohir No. C 755, seluas $\pm 2.540 \text{ M}^2$ (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Venty Susilowati S ;

Sebelah Timur : tanah milik PT. Fadeco ;

Sebelah Selatan : tanah milik Harris Gamaliel S ;

Sebelah Barat : tanah milik PT. Fadeco ;

- Milik Pembanding II semula Penggugat II (VENTY SUSILOWATY), berupa tanah Hak Milik Adat, Persil No. 75 a Blok 006 Kohir No. C 1077, seluas $\pm 2.540 \text{ M}^2$ (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik BENNY SUNJAYA ;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : tanah milik KURNIA SUNJAYA ;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO ;

- Milik Pembanding III semula Penggugat III (HARRIS GAMALIEL), berupa tanah Hak Milik Adat, Persil No. 75 a II Blok 006 Kohir No. C 1077 dengan luas tanah $\pm 682 \text{ M}^2$ (enam ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Kurnia Sunjaya ;

Sebelah Timur : tanah milik PT. FADECO ;

Sebelah Selatan : tanah milik Dewi Anggraeni A ;

Sebelah Barat : tanah milik PT. FADECO ;

3. Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pembanding semula Para Penggugat ;
4. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk menyerahkan tanah tersebut diatas kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dalam keadaan baik, bebas dari segala beban dan kosong ;
5. Menghukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk mentaati dan mematuhi putusan Pengadilan ;
6. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1960 K/Pdt/2010., tanggal 29 Nopember 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. PT. USAHA PUTRA INDONESIA, 2. PT.HARAPAN INTI PERSADA INDAH tersebut ;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 1960 K/Pdt/2010., tanggal 29 Nopember 2010 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 24 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 3 Februari 2012, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2012 itu juga ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 1960 K/Pdt/2010., tanggal 29 Nopember 2010 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 23 Juni 2011 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Oktober 2011, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Oktober 2011 itu juga ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 27 Nopember 2011 dan tanggal 20 Februari 2012 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Maret 2012 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;



Menimbang, bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I dan II telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

Alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali I (Tergugat I)

1. Dasar Hukum Permohonan Peninjauan Kembali

Bahwa dasar hukum permohonan Peninjauan Kembali adalah Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) Pasal 34 UU No. 14 Tahun 1985 jo UU No. 5 Tahun 2004 jo. UU No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung

2. Alasan Hukum Permohonan Peninjauan Kembali

- Bahwa putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali terdapat kekhilafan hakim yang nyata (Pasal 67 huruf f UU No. 14 Tahun 1985 jo. UU No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung) ;
- Bahwa adanya bukti baru dan/atau keadaan baru yang tidak pernah diperiksa dalam persidangan-persidangan sebelumnya yaitu dengan terbitnya Sertipikat HGB atas tanah-tanah yang dipersengketakan atas nama Pemohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/ Tergugat II dengan Nomor 259 tertanggal 26 Juni 2009 dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang ;

3. Pokok Perkara

Bahwa pokok perkara putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali mengenai sengketa kepemilikan tanah seluas \pm 5.762 M2 yang merupakan bahagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 259 tertanggal 26 Juni 2009 seluas \pm 31,875 M2 terletak didesa Cibogo, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang atas nama PT. Harapan Inti Persada Indah (Pemohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/ Tergugat II) selanjutnya disebut tanah sengketa (a quo), ditujukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I, Pemohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II, Pemohon Peninjauan Kembali III/Tergugat III, Pemohon Peninjauan Kembali IV /Tergugat IV dengan dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUHPerdata) ;

4. Putusan Peradilan Tingkat Pertama

Bahwa putusan peradilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 37 paragraf 3 terkutip "... dengan memperhatikan posita gugatan

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



dan petitum gugatan khususnya tentang ganti kerugian yang diminta dalam gugatan telah tidak diuraikan dalam posita perhitungan yang sebagaimana sehingga" timbul dalam petitum permintaan ganti kerugian sedemikian rupa, bahkan dalam replik pun tidak ada", Majelis Hakim berkesimpulan surat gugatan penggugat tidak jelas atau kabur, dan dalam amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke verklaard* ;

Bahwa Putusan Peradilan Tingkat Pertama tidak tepat dan benar menurut hukum, perlu mendapatkan perbaikan sebagai berikut :

Bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat tidak ternyata mampu membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik tanah sengketa, sebagai hukum gugatan harus ditolak ;

5. Judex Facti salah menerapkan Hukum Pembuktian :

a. Judex Facti telah salah menerapkan Hukum Pembuktian khususnya penilaian terhadap bukti berupa AKTA OTENTIK (Akta Jual Beli) ;

- Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum pembuktian, khususnya penilaian terhadap bukti berupa Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli yang dilakukan antara Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat sebagai pembeli dengan Para Turut Pemohon Peninjauan Kembali/Para Turut Pemohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat sebagai penjual yang tidak ternyata didasari dengan akta jual beli antara Para Turut Pemohon Peninjauan Kembali/Para Turut Pemohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat dengan Pemilik Asal sebagai bukti bahwa Para Turut Pemohon Peninjauan Kembali/Para Turut Pemohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat adalah benar telah membeli tanah sengketa tersebut dari pemilik asal ;

- Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan bukti kepemilikan tanah a quo berupa Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang dalam akta tersebut memang benar diwakili oleh antara Para Turut Pemohon Peninjauan Kembali/Para Turut Pemohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat dan ;

- Bukti berupa kwitansi pembayaran atas pembelian tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Judex Facti tidak mempertimbangkan sama sekali atas keberatan atau tanggapan Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I terhadap bukti yang diajukan Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat.
- c. Bahwa Putusan Banding tersebut tidak ternyata cukup dipertimbangkan atau tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), sebagai hukum harus dibatalkan (putusan Mahkamah Agung RI No. 1967 K/Sip/1995, tertanggal 18 Juni 1998) ;
6. Pembuktian
- Bahwa bukti kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan Pasal 19 (2) C Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bukti kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat yang dikeluarkan secara sah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan merupakan bukti yang kuat.
 - Akta jual beli bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah tetapi akta jual beli merupakan persetujuan perdata antara 2 pihak yaitu penjual dan pembeli dimana penjual mengalihkan hak kepemilikan atas obyek keperdataan (dalam hal ini tanah) kepada pembeli dan berdasarkan akta jual beli inilah pembeli mendaftarkan haknya ke BPN untuk dicatat dalam buku tanah bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut telah berpindah ke atas nama pembeli (jika sudah bersertipikat) jika belum bersertipikat digunakan sebagai bukti untuk didaftarkan dan diterbitkan sertifikat atas nama pembeli untuk pertama kalinya (pasal 19 (1) dan (2) C Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;
 - Bahwa walaupun akta jual beli bukan merupakan bukti hak atas tanah namun akta jual beli diperlukan sebagai bukti telah terjadi peralihan kepemilikan tanah, sehingga dalam riwayat tanah yang diperlukan untuk permohonan sertifikat menjadi jelas, sejak dari pemilik asal sampai ke pemilik atau pembeli yang terbaru tidak bisa putus ditengah mata rantainya ;
 - Bahwa Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat yang dalam gugatannya

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah miliknya yang dikuasai oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tanpa hak sebagai hukum harus dibebani pembuktian (*bewijs last*) mengenai hak tersebut (pasal 163 HIR) ;

- Bahwa dalam persidangan pada tingkat pertama Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat tidak mengajukan alat bukti Sertipikat tanah dan dalam pemeriksaan setempat (*Plaats Onderzoek*) tidak mampu menunjukkan dimana letak dan batas-batas tanah sengketa, merupakan bukti persangkaan (*Rechtelijke Vermoeden*) (pasal 164 HIR) ;
- Bahwa Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat mendalilkan kepemilikannya atas tanah sengketa adalah dengan *alas hak akta jual beli dengan Para Turut Pemohon Peninjauan Kembali/Para Turut Pemohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat tanpa dilandasi akta jual beli antara Para Turut Pemohon Peninjauan Kembali/Para Turut Pemohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat dengan pemilik asal* ;

7. Adanya Bukti Baru/Keadaan Baru yang sebelumnya sampai keluarnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 1960 Putusan K/Pdt/2010 tertanggal 29 November 2010.

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I menjual tanah miliknya kepada Pemohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II dengan persetujuan jual beli tanah a quo yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Abdul Syukur SH, PPAT di Tangerang dengan Akta No.2 tanggal 25 Juli 2007 (PPK I - 1a) dan Akta No.3 tanggal 25 Juli 2007 (PPK I - 1 b) ;
- Berdasarkan Akta-akta PPAT tersebut oleh Pemohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II dilakukan pendaftaran untuk pembuatan Sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan setelah memeriksa data yuridis maupun data fisik yang diajukan, maka atas pendaftaran tersebut oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah diterbitkan Sertipikat induk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah yang dipersengketakan dengan Nomor 259 tertanggal 26 Juni 2009 ;

- Dengan terbitnya sertipikat tersebut membuktikan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I qq Pemohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II adalah pemilik yang sah atas tanah yang dipersengketakan tersebut, sebab apabila data yuridis dan data fisik yang digunakan untuk pendaftaran tidak benar tentunya sertipikat tidak akan diterbitkan ;
- Apabila sertipikat tersebut telah selesai dan diterima oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I qq Pemohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II atau sudah diperiksa pada persidangan sebelumnya maka ini merupakan alat bukti yang kuat dan tentunya Putusan Banding Pengadilan Tinggi Banten dan Kasasi Mahkamah Agung RI dapat dipastikan akan menjadi lain.

8. Permohonan Peninjauan Kembali

- Bahwa berdasarkan bukti baru atau keadaan baru yang dapat mempengaruhi/merubah Putusan Kasasi yaitu telah terbitnya sertipikat Nomor 259 tertanggal 26 Juni 2009 dan ;
- Adanya kekhilafan/kesalahan hakim dalam menerapkan hukum pembuktian sebagaimana dimaksud dalam butir 5 di atas ;
- Maka Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I memohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI untuk dapat mengabulkan dan menerima permohonan peninjauan kembali ini untuk seluruhnya dan membatalkan putusan yang dimohonkan peninjauan kembali tersebut serta berkenan untuk memeriksa dan memutus sendiri perkara a quo ;
- Bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan kembali/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat tidak mampu membuktikan dan gugatannya sebagai pemilik tanah sengketa yang dikuasai Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tanpa hak, sebagai hukum Gugatan harus DITOLAK (butir 4) ;

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Turut Pemohon Peninjauan Kembali/Para Turut Pemohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ;
- Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul (pasal 181 HIR).

Alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali II (Tergugat II)

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pokok perkara putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali mengenai sengketa kepemilikan tanah seluas ± 5.762 M2 yang merupakan bahagian tanah Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 259 tanggal 26 Juni 2009 seluas $\pm 31,875$ M2 terletak di Desa Cibogo, Kec. Cisauk, Kabupaten Tangerang atas nama PT. HARAPAN INTI PERSADA INDAH (Pemohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/ Tergugat II), selanjutnya disebut tanah sengketa, ditujukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I dan Pemohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II dengan dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUHPdata) dan alasan hukum sebagai berikut ;
2. Bahwa Para Termohon Peninjauan Kembali/ Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding/Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan, bahwa tanah sengketa adalah miliknya yang dikuasai oleh Pemohon Peninjauan Kembali II/ Pemohon Kasasi II/ Terbanding II/ Tergugat II tanpa hak sebagai hukum harus dibebani pembuktian/*bewijs last* mengenai hak tersebut (pasal 163 HIR).

Pembuktian

1. Bahwa alat bukti kepemilikan tanah adalah Sertifikat tanah, merupakan Akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna /*volledige bewijs* (pasal 165 HIR) mengenai data Fisik dan data Yuridis (pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

PEMBUKTIAN GUGATAN PARA TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI/ PARA TERMOHON KASASI/ PARA PEMBANDING/ PARA PENGUGAT.

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

1. Bahwa dalam persidangan pada peradilan Tingkat Pertama Para Termohon Peninjauan Kembali / Para Penggugat tidak mengajukan alat bukti Sertifikat tanah dan dalam pemeriksaan setempat/*Plaats Onderzoek* **tidak mampu menunjukkan letak dan batas-batas tanah sengketa**, merupakan bukti persangkaan/*Rechtelijke vermoeden* (pasal 164 HIR) sebagai miliknya.
2. Bahwa Para Termohon Peninjauan Kembali / Para Penggugat mendalilkan kepemilikan tanah sengketa dengan alas hak Jual Beli, akan tetapi tidak ternyata mampu membuktikan **objek persetujuan tertentu**, yaitu letak dan batas tanah sengketa, salah satu syarat sahnya persetujuan (pasal 1320 KUHPerdara), sebagai hukum tidak berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 KUHPerdara).

PEMBUKTIAN JAWABAN PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI II/ PEMOHON KASASI II/ TERBANDING II/ TERGUGAT II

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II berpendirian tanah sengketa adalah miliknya dengan alas hak Jual beli berdasarkan kesepakatan antara Pembeli/Pemohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II dengan Penjual/Pemohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I (pasal 1457 KUHPerdara) **secara nyata (riil): tengah dikuasai** oleh Penjual /Pemohon Peninjauan Kembali I / Tergugat I, tidak **dipertanggungkan hutang dan dalam sengketa**, secara **tunai (kontan)** harga telah dibayar oleh Pembeli dengan lunas dan telah diadakan penyerahan/pemindahan tanah sengketa kedalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli/*levering* sebagai hukum adalah sah (pasal 1475 KUHPerdara) (putusan Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974, tertanggal 27 Mei 1975) ;
2. Bahwa persetujuan jual beli tanah sengketa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Abdul Syukur SH, PPAT di Tangerang dengan dibuatkan Akta Tanah No. 2 tertanggal 25 Juli 2007 (**PPK II - 1a**) dan No. 3 tertanggal 25 Juli 2007 (**PPK II - 1b**), sebagai hukum Pembeli ialah dengan itikad baik/*tergoede trouw* harus mendapat perlindungan hukum (putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/ Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982) ;

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tangerang, Akta tanah tersebut telah didaftarkan/*over schryving* dan tercatat dalam register tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tangerang dan diterbitkan **Sertifikat Tanah No. 259 tertanggal 26 Juni 2009** atas nama Pemohon Peninjauan Kembali II/ Pemohon Kasasi II/ Terbanding II/ Tergugat II (**PPK II - 2**), sampai kini secara nyata telah dikuasanya dengan didirikan bangunan permanen berdasarkan **Surat Keputusan Bupati Tangerang No. 648.3/2268-BP2T/2009 tertanggal 6 Maret 2009 (PPK II - 3 a)** dan **No. 648.3/ 8622-BP2T/ 2009 tertanggal 31 Agustus 2009** tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) (**PPK II - 3 b**) ;
4. Bahwa Pihak Ketiga tidak dapat menuntut pelaksanaan hak apabila dalam waktu 5 (lima) tahun semenjak diterbitkannya sertifikat tanah tidak mengajukan keberatan kepada penerima hak, Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan dan penerbitan Sertifikat tanah sengketa, sebagai hukum tidak dapat diganggu gugat (pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah) ;
5. Bahwa menurut Fakta hukum tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat tidak ternyata mampu membuktikan dalil gugatannya ialah pemilik tanah sengketa, sebagai hukum **gugatan harus ditolak** ; sedangkan Pemohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II telah ternyata berhasil mempertahankan pendiriannya, terbukti ialah pemegang hak atas tanah sengketa dengan sah dan itikad baik, sebagai hukum harus mendapatkan perlindungan hukum ;
6. Bahwa sebagai hukum Mahkamah Agung dalam mengadili perkara tingkat Kasasi tidak berkenaan dengan *Judex Facti*, melainkan berkenaan dengan *Judex Juris* sebagai diatur dalam Pasal 30 UU No. 14 tahun 1985 jo. UU No. 5 tahun 2004 jo. UU No. 3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, sebagai berikut :
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang.
 - b. Salah Menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku.
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan.

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

7. Bahwa putusan Mahkamah Agung tingkat Kasasi tersebut dalam pertimbangannya pada halaman 24 paragraf 2, 3, dan 4 ternyata berkenaan dengan Judex Facti terkutip sebagai berikut :

“Bahwa Penguat dapat membuktikan bahwa objek sengketa di beli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I”

“Bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah yang di kuasainya yang merupakan tanah yang diklaim oleh penggugat dibeli dari oleh Tergugat”

“Bahwa Tergugat secara tidak langsung mengakui hak Penggugat, karena pernah menawarkan ganti kerugian Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)”

8. Bahwa putusan tersebut adalah melampaui batas wewenangnya dan melanggar hukum (pasal 30 butir a dan b UU No. 14 tahun 1985 jo. UU No. 5 tahun 2004 jo. UU No. 3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung), sebagai hukum terdapat *suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata*, merupakan alasan hukum untuk mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali dan di kabulkan (pasal 67 huruf f UU No. 14 tahun 1985 jo. UU No. 5 tahun 2004 jo. UU No. 3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung).
9. Bahwa dalam hal Mahkamah Agung mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali, membatalkan putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali tersebut, selanjutnya memeriksa dan memutus sendiri perkaranya (pasal 74 ayat 1 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 Jo. UU No. 5 tahun 2004 jo. UU No. 3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung).
10. Bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali/ Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding/ Para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik tanah sengketa yang di kuasai Pemohon Kasasi II/ Pemohon kasasi II/ Terbanding II/ Tergugat II tanpa hak, sebagai hukum gugatan harus DITOLAK. (butir 15).
11. Bahwa Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/ Para Turut Pemohon Kasasi/ Para Turut Terbanding/ Para Turut Tergugat harus dihukum tunduk pada putusan.
12. Bahwa Para Termohon Peninjauan Kembali/ Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding/ Para Penggugat ialah Pihak yang dikalahkan, harus di hukum secara tanggung renteng membayar biaya perkara (pasal 181 HIR).

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Mengenai alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali I dan II

Bahwa alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali I dan II tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa bukti baru yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali I dan II tidak bersifat menentukan yang dapat melemahkan pembuktian yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat I, II, dan III yang telah dipertimbangkan oleh Judex Facti (Pengadilan Tinggi) dan dibenarkan oleh Judex Juris ;

Bahwa dalam putusan Judex Juris maupun Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata ;

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan terbukti bahwa Para Penggugat sebagai pembeli tanah objek sengketa yang dibeli dari Turut Tergugat I dan sebagai pembeli yang beritikad baik Para Penggugat harus dilindungi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali : **1. PT. USTRAINDO (USAHA PUTRA INDONESIA 2. PT. HARAPAN INTI PERSADA INDAH** tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : **1. PT. USTRAINDO (USAHA PUTRA INDONESIA, 2. PT. HARAPAN INTI PERSADA INDAH**, tersebut ;



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

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **20 Nopember 2012** oleh **H.Suwardi,SH.,MH** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Rehngena Purba,SH.,MS** dan **H.Mahdi Soroinda Nasution,SH.M.Hum** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **Enny**

Indriyastuti,SH.M.Hum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ **Prof. Rehngena Purba,SH.,MS**

ttd./ **H.Mahdi Soroinda Nasution,SH.M.Hum**

K e t u a ,

ttd./ **H.Suwardi,SH.,MH**

Biaya peninjauan kembali :

1. M e t e r a i Rp. 6.000,00

ttd./

2. R e d a k s i Rp. 5.000,00 **Enny**

Indriyastuti,SH.M.Hum

3. Administrasi Peninjauan
KembaliRp. 2.489.000,00

J u m l a hRp. 2.500.000,00

Panitera Pengganti,

Untuk Salinan.

MAHKAMAH AGUNG RI.

Atas nama Panitera.

Panitera Muda Perdata.

(Pri Pambudi Teguh, SH.,MH)

Hal. 23 dari 21 hal. Put. No. 303 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIP. 1961 0313 1988 031 003

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)