



PUTUSAN
Nomor 1781K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. YEONG SHIN INDONESIA, (Dalam likuidasi),
berkedudukan di Cikarang Square Blok D. 58, Jalan Raya
Cikarang-Cibarusah, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi,
yang diwakili oleh PARK SANG HYUN, selaku Likuidator,
dalam hal ini memberi kuasa kepada JUSTISIARI P.
KUSUMAH, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada
Kantor K & K Advocates, beralamat di KMO Building, TI. 05,
Suite 502, Jalan Kyai Maja Nomor 1 Jakarta 12120, Indonesia,
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Maret 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT. LP. DISPLAYS INDONESIA, berkedudukan di Kawasan
Industri MM 2100 Blok G, Cibitung, Bekasi, Jawa Barat, dalam
hal ini didampingi MULYADI, S.H., L.L.M., dan kawan-kawan,
Para Advokat pada kantor hukum Nurjadin Sumono Mulyadi &
Partners, beralamat di Gedung Bursa Efek Indonesia, Tower I,
Lantai 26, Suite 2603, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52- 53,
Kawasan Niaga Terpadu Sudirman (SCBD), Jakarta 12190,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Januari 2017;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya Pemohon dalam permohonannya memohon

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1781 K/Pdt/2018



kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas Bangunan Gedung/Pabrik yang berdiri di atas tanah seluas 5.875 M² Milik Tergugat yang beralamat di Kawasan Industri MM 2100 Blok G, Cibitung – Bekasi, Jawa Barat – Indonesia;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat agar Gedung Milik Penggugat yang berdiri di atas tanah milik Tergugat diikutsertakan dijual kepada calon pembeli tanah milik Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian berupa kompensasi bangunan Penggugat sebesar Rp9.812.100.000,00 (Sembilan milyar delapan ratus dua belas juta seratus ribu rupiah); apabila Bangunan Penggugat (objek Perkara) tidak disertakan dalam proses Jual Beli Tanah Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 459/Gandamekar, surat ukur Nomor 160/2016;
6. Menetapkan Penggugat agar dapat melakukan penawaran dan penjualan bangunan (objek perkara) milik Penggugat bersamaan dengan tanah milik Tergugat berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor 459/Gandamekar, surat ukur Nomor 160/2016;
7. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta Tergugat berupa berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 5.875 M² yang terletak di Kawasan Industri MM 2100 Blok G, Cibitung – Bekasi, Jawa Barat – Indonesia, Hak Guna Bangunan Nomor 459/Gandamekar, surat ukur Nomor 160/2016;
8. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*revindicatoir beslag*) atas bangunan yang beridiri di sebagian tanah yang

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 1781 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kawasan Industri MM 2100 Blok G, Cibitung – Bekasi,
Jawa Barat – Indonesia;

9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari akibat adanya keterlambatan Tergugat dalam menjalankan Putusan ini;
10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, maupun upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

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

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

1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT;
2. EKSEPSI SYARAT FORMIL PENGAJUAN GUGATAN;

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

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 30 Oktober 1995;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 329/Gandamekar dan bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/092/A/DPU tertanggal 2 November 2001, yang terletak di Kawasan Industri MM 2100 Blok G, Cibitung, Bekasi, Jawa Barat, Indonesia.

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 1781 K/Pdt/2018



4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang sewa atas tanah sejak tanggal 26 September 2001 sampai dengan berakhirnya masa sewa pada tanggal 30 Oktober 2015, yaitu sebesar:
US\$ 16.156,25 x 12 (dua belas) bulan x 14 (dua puluh) tahun dan 1 (satu) bulan = US\$ 2.730.406,25,- (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu empat ratus enam Dolar Amerika dan dua puluh lima sen) atau setara dengan Rp36.483.688.312,- (tiga puluh enam milyar empat ratus delapan puluh tiga juta enam ratus delapan puluh delapan ribu tiga ratus dua belas rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian akibat tidak dikosongkannya tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak masa sewa berakhir pada tanggal 30 Oktober 2015 sampai dengan Gugatan Rekonpensi ini diajukan pada bulan Maret 2017, yaitu sebesar: US\$ 16.156,25 (enam belas ribu seratus lima puluh enam koma dua lima Dolar Amerika Serikat) x 17 (tujuh belas) bulan = US\$ 274.656,- (dua ratus tujuh puluh empat ribu enam ratus lima puluh enam Dolar Amerika) atau setara dengan Rp. 3.662.537.760 (tiga milyar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
6. Meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonpensi yang akan diajukan oleh Penggugat Rekonpensi secara terpisah nantinya;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *a-quo* sebesar sebesar USD 538.54 (lima ratus tiga puluh delapan Dolar Amerika dan lima puluh empat sen) atau setara dengan Rp. 7.181.431 (tujuh juta seratus delapan puluh satu empat ratus tiga puluh satu Rupiah) untuk setiap harinya;



8. Menyatakan putusan *a-quo* dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terdapat upaya hukum *verset*, *banding* dan *kasasi* atas putusan dalam perkara *a quo*;
9. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada Tergugat Rekonvensi;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi dengan putusan Nomor 700/Pdt.G/2016/PN.Bks. tanggal 26 Juli 2017, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian.
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 329/Gandamekar serta surat izin mendirikan bangunan Nomor 503/324/A/BPMPPT. tertanggal 16 Desember 2015 yang terletak di Kawasan Industri MM 2100 Cibitung Bekasi Jawa Barat;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang berjumlah Rp1.851.000,00 (Satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 495/PDT/2017/PT.BDG. tanggal 11 Januari 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 1781 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Februari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 700/Pdt.G/2016/PN.Bks. *juncto* Nomor 495/Pdt/2017/PT.Bdg. *juncto* Nomor 11/Akta.K/2018/PN.Bks. 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 22 Maret 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Maret 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 495/PDT/2017/PT.BDG tertanggal 11 Januari 2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 700/Pdt.G/2016/PN.Bks, tertanggal 26 Juli 2017;
3. Memeriksa dan mengadili sendiri perkara tersebut dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima gugatan Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) adalah pemilik yang sah secara hukum atas bangunan gedung/pabrik yang berdiri di atas tanah seluas 5.875m² milik Termohon Kasasi

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1781 K/Pdt/2018

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)



(Terbanding/Tergugat) yang beralamat di Kawasan Industri MM 2100 Blok G, Cibitung-Bekasi, Jawa Barat-Indonesia;

3. Menyatakan Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) agar gedung/pabrik milik Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) yang berdiri di atas tanah milik Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) diikutsertakan dijual kepada calon pembeli tanah milik Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat);
5. Menghukum Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) untuk membayar ganti rugi berupa kompensasi bangunan kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) sebesar Rp9.812.100.000,00 (sembilan milyar delapan ratus dua belas juta seratus ribu rupiah), apabila bangunan milik Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tidak diikutsertakan dalam proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 459/Gandamekar, surat ukur Nomor 160/2016;
6. Menetapkan Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) agar melakukan penawaran dan penjualan bangunan milik Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) bersamaan dengan tanah milik Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 459/Gandamekar, surat ukur Nomor 160/2016;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 5.875 m² yang terletak di Kawasan Industri MM 2100 Blok G, Cibitung-Bekasi, Jawa Barat-Indonesia, Hak Guna Bangunan Nomor: 459/Gandamekar, surat ukur Nomor 160/2016;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Revindicatoir Beslag*) atas bangunan yang berdiri di sebagian tanah yang

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 1781 K/Pdt/2018



terletak di Kawasan Industri MM 2100 Blok G, Cibitung-Bekasi, Jawa Barat-Indonesia;

9. Menghukum Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) setiap hari akibat adanya keterlambatan Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) dalam menjalankan Putusan ini;

10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

11. Menghukum Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 22 Maret 2018 kontra memori kasasi tanggal 9 April 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Bekasi/ Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 329/Gandamekar dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 16 Desember 2015 Nomor 503/324/A/BPMPPT, oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendirikan bangunan pabrik berdasarkan surai ijin mendirikan Bangunan Nomor 503/092/A/DPU tanggal 2 November 2001 dengan nama PT. LG Electronics Display Devices Indonesia, ternyata telah berakhir perjanjian sewa menyewa tanah yang bersamaan dengan berakhirnya izin mendirikan Bangunan Tergugat Rekonvensi/Penggugat

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1781 K/Pdt/2018



Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi adalah pemilik sah tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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. YEONG SHIN INDONESIA, (Dalam likuidasi) tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. YEONG SHIN INDONESIA, (Dalam likuidasi)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Agustus 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh



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

Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

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

Ttd

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Aryaniek Andayani, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1781 K/Pdt/2018