



**PUTUSAN**

Nomor 598 PK/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT SARI YUDHA UTAMA**, berkedudukan di Kampung Sukamantri RT. 006/01 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, diwakili oleh Aming Kristanto selaku Direktur Utama,

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

**L a w a n**

**H. MAMAN Bin NIMIN**, bertempat tinggal di Kampung Leweng Malang RT. 001/03, Desa Suka Resmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhtar, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Perumahan Mutiara Gading Timur II, Jalan Palazzo Raya Blok N I Nomor 1 Bekasi Timur,

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 698 K/PDT/2012 tanggal 17 September 2012, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bertindak atas nama PT. Sari Yudha Utama yang memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama Pemegang Hak PT. Sari Yudha Utama, dengan Surat Ukur Nomor 00157/2007, luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi), terletak di Desa Suka Damai, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa-Barat, dan atau dikenal masyarakat setempat Kandang Roda, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur Jalan Raya Cibarusah Cikarang;



- Sebelah Barat Tanah Samuel dan H. Onyong;
  - Sebelah Selatan Tanah Ismet;
  - Sebelah Utara Tanah H. Ismail (Bukti P-1);
2. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah tersebut di atas dari Ny. Watiningsih di hadapan Camat Cikarang Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Bukti P-2);  
Bahwa Penggugat selaku pembeli dengan Ny. Watiningsih selaku penjual telah sepakat apabila tanah yang dijual dengan luas 11.855 m<sup>2</sup> (sebelas ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi), diukur ulang oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi yang ditunjuk terdapat perbedaan luas, kurang atau lebih, maka masing-masing pihak tidak saling menuntut; (Bukti P-4);
3. Bahwa dahulu Ny. Watiningsih membeli sebidang tanah tersebut dari H. Naman Bin Nimin (Tergugat), di hadapan Camat Cikarang Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Jual Beli Nomor 015 legester/1990, tanggal 9 Januari 1990 (Bukti P-3);
4. Bahwa setelah Penggugat membeli dari Ny. Watiningsih di atas tanah objek perkara masih ada beberapa bangunan bedeng orang Madura dan bangunan bedeng Tergugat yang belum diselesaikan ganti ruginya, kemudian selanjutnya Penggugat membuat kesepakatan dengan orang Madura untuk membayar ganti rugi atas bedeng-bedengnya dengan syarat membongkar sendiri, sesuai dengan kesepakatan tersebut Penggugat membayar ganti rugi, dan kemudian orang Madura membongkar sendiri bangunan bedengnya (Bukti P-5);
5. Bahwa mengenai bangunan bedeng Tergugat belum ada penyelesaiannya, sehingga bangunan bedeng milik Tergugat masih tetap berdiri atas tanah tersebut;
6. Bahwa sekitar bulan Agustus 2007 Tergugat menemui H. Sarya bin H. Acih teman bisnis Penggugat membicarakan supaya bangunan bedengnya dibayar sebesar Rp60.000.000,00 sesuai dengan pembicaraan tersebut H. Sarya menyampaikan hal itu kepada Penggugat untuk membayar bedeng Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 tetapi Penggugat menyanggupi membayar sebesar Rp50.000.000,00. Kemudian H. Sarya menyampaikan kepada Tergugat penawaran Penggugat tersebut, tetapi Tergugat tidak setuju;
7. Bahwa Hj. Nyai (ibu kandung Tergugat) mendengar berita ada pembayaran bangunan bedengnya, langsung menemui H. Sarya menanyakan hal itu dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata benar ada penawaran pembayaran yang disanggupi oleh Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 dan kemudian Hj. Nyai menyetujui karena bangunan bedeng itu adalah miliknya, bukan hak Tergugat selaku anaknya, maka yang berhak menerima pembayaran adalah Hj. Nyai ibu kandung Tergugat;

8. Bahwa berdasarkan pengakuan Hj. Nyai sebagai yang berhak menerima pembayarannya, maka pembayaran langsung diserahkan kepada Hj. Nyai sebesar Rp50.000.000,00 disaksikan anaknya bernama Endang, cucunya bernama Jaya dan Sardi sebagai saksi. Bahwa sebelum menerima pembayaran Hj. Nyai berjanji akan membongkar sendiri bangunan bedengnya, akan tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak melaksanakan pembongkaran (Bukti P-6);
9. Bahwa mengingat janji Hj. Nyai yang tidak melaksanakan pembongkaran padahal uang ganti rugi sudah diterima, maka Penggugat sendirilah yang melaksanakan pembongkaran disaksikan oleh aparat kelurahan;
10. Bahwa setelah bangunan bersih dari bangunan bedeng di atas tanah tersebut, Penggugat memagarnya dengan pagar seng. Setelah beberapa bulan kemudian karena ada tanah yang harus dibuang Penggugat dari sisa pekerjaannya, pembuangannya dilakukan di atas objek perkara karena tanah objek perkara masih perlu pengurukan;
11. Bahwa kemudian Tergugat ikut-ikutan meratakan tanah urukan yang dibuang oleh Penggugat di atas tanah objek perkara, tetapi lama kelamaan mendirikan beberapa bangunan semi permanen untuk warung nasi, tambal ban, serta pangkalan pasir yang disewakan Tergugat kepada Hendi, Abdul Hasugian dan Maman alias Ayong, yang sebenarnya Tergugat tidak mempunyai hak lagi untuk menguasai objek perkara karena telah menjual tanah objek perkara kepada Ny. Watiningsih dan orang tua Tergugat telah menerima pembayaran bangunan bedengnya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Maka oleh karena itu jelas dan terang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat atas jual beli tanah objek perkara sebenarnya tidak ada;
12. Bahwa walaupun Penggugat sudah berulang-ulang memperingati/menegur Tergugat untuk meninggalkan lokasi milik Penggugat tetap saja tidak memperdulikannya, ibaratnya masuk dari telinga kiri keluar dari telinga kanan alias masa bodoh dan merasa kebal hukum;
13. Bahwa untuk menjaga kerugian yang lebih besar kepada Penggugat dan atau pihak lain, mohon kepada Majelis Hakim memerintahkan kepada

Halaman 3 dari 21 hal. Putusan Nomor 598 PK/Pdt/2015

#### 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)



Tergugat supaya tidak melakukan kegiatan apapun di atas tanah objek perkara;

14. Bahwa perbuatan Tergugat yang sewenang-wenang menguasai sebahagian tanah milik Penggugat tanpa bukti-bukti kepemilikan dan atas hak lainnya, maka jelas dan terang adalah perbuatan melawan hukum;

15. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat yang melawan hukum tersebut, Penggugat telah mengalami banyak kerugian, baik materiil maupun kerugian immateriil yang besar, oleh karenanya berhak menuntut Tergugat membayar ganti rugi materiil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:

Ganti Rugi Materiil:

Bahwa objek perkara tidak bisa dibangun, disewakan maupun dijual Penggugat kalau dihitung dengan uang sebesar Rp200.000.000,00;

Biaya penasehat hukum dan biaya lain-lain Rp100.000.000,00;

Jadi jumlah keseluruhan dari kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat sampai gugatan ini diajukan adalah sejumlah Rp200.000.000,00 + Rp100.000.000,00 = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Ganti Rugi Immateriil:

Atas kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat yang sewenang-wenang dan tidak mempunyai alasan hukum tersebut, yang mana Penggugat pada kenyataannya tidak dapat dinilai dengan apapun juga namun dalam hal perkara ini, Penggugat akan menentukan nilai untuk itu, yaitu sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

16. Bahwa Penggugat khawatir gugatan Penggugat kosong (*ilusioner*) di kemudian hari, karenanya beralasan menurut hukum diletakkan sita jaminan terhadap milik Tergugat, yaitu:

- Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Kampung Leweng Malang RT. 10/03 Desa Suka Resmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;
- Tanah sebahagian objek perkara yang dikuasai oleh Tergugat dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) 1177, luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) dan sita jaminan ini akan dimohonkan Penggugat kepada Majelis Hakim secara tersendiri;

17. Bahwa karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang autentik, karenanya beralasan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum bantahan, banding, maupun kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama Pemegang Hak PT. Sari Yudha Utama dan Surat Ukur Nomor 00157/2007, luas 12.625 m<sup>2</sup> adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau terhadap siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dengan sukarela dalam keadaan bersih dan kosong;
5. Menghukum Tergugat atau siapapun untuk taat, patuh melaksanakan putusan ini;
6. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil sebesar Rp300.000.000,- dan kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,-;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,-, untuk setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- Gugatan Penggugat Prematur;
  - Bahwa, sebelum mengajukan jawaban dalam pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat mengajukan eksepsi/nota keberatan atas surat gugatan Penggugat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut;
  - Bahwa, Tergugat telah dilaporkan Penggugat sebagai Terdakwa dalam perkara pidana terdaftar di Pengadilan Negeri Bekasi di bawah Nomor 2322/Pid/B/2009/PN BKS., dan telah diputus pada tanggal 18 Mei 2010, putusan mana amarnya berbunyi sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa Haji Maman Bin Nimin telah terbukti akan tetapi perbuatan yang terbukti tersebut bukan merupakan suatu perbuatan pidana;
2. Melepaskan Terdakwa dari tuntutan hukum;
3. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat serta martabatnya;
4. Membebaskan biaya perkara kepada negara;

- Bahwa, atas putusan tersebut Jaksa Penuntut Umum telah mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung melalui Pengadilan Negeri Bekasi dan telah mengajukan memori kasasinya tanggal 8 Juni 2010;
- Bahwa, memori kasasi Jaksa Penuntut Umum tersebut telah diserahkan kepada Terdakwa sekarang sebagai Tergugat, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi;
- Bahwa, atas memori kasasi Jaksa Penuntut Umum tersebut oleh Terdakwa/Tergugat, melalui kuasanya Muhtar, S.H., telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 30 Juni 2010 dan telah diserahkan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;
- Bahwa, perkara pidana tersebut pada saat ini masih dalam proses kasasi di Mahkamah Agung;
- Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor Reg. 698 K/Pdt/1995 tanggal 5 Maret 1996 putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat dijadikan dasar gugatan, sebagai contoh:  
"Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 12/Pid/B/1994/PN K., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dapat dipakai dasar menggugat secara perdata atas kerugian yang diderita sebagai akibat dari perbuatan Terdakwa (Termohon Kasasi/Tergugat Asal)";
- Bahwa, gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor 256/Pdt/G/2010/PN BKS., tanggal 28 Juni 2010 terlalu prematur karena Perkara Pidana Nomor 2322/Pid/B/2009/PN BKS., belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena masih dalam proses pemeriksaan dalam tingkat kasasi di Mahkamah Agung, seyogyanya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* setelah perkara pidana tersebut berkekuatan hukum tetap;

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa, hal-hal dan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan dan dikemukakan dalam bagian konvensi menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan bagian rekonvensi, karena itu hal-hal dan alasan-alasan hukum yang

Halaman 6 dari 21 hal. Putusan Nomor 598 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikemukakan dalam bagian konvensi tersebut harus dianggap telah termasuk pula selengkapnya dalam bagian rekonvensi ini;

- Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 075/CS.Kecser/1990 tanggal 9 Januari 1990, Penggugat Rekonvensi telah menjual "tanah sawah" miliknya kepada Haji Anton yang di atas namakan istrinya Ny. Watiningsih, terletak di Kampung Kandang Roda Desa Sukadarni, Kecamatan Cikarang Selatan (dahulu Kecamatan Serang) Kabupaten Bekasi, luas seluruhnya kurang lebih 11.855 M<sup>2</sup> (sebelas ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Darat Haji Darim;
- Sebelah Selatan Darat Tohari;
- Sebelah Timur Ex. Jalan Lori;
- Sebelah Barat Sawah Nasim/Haji Usin;

- Bahwa, sesuai dengan keterangan yang tersirat dalam Akta Jual Beli tersebut tidak ada tanah lain yang dijual oleh Penggugat Rekonvensi kepada Ny. Watiningsih kecuali tanah sawah miliknya seluas kurang lebih 11.855 M<sup>2</sup> (sebelas ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi), tidak ada kalimat yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi menjual tanah sawah berikut tanah darat yang ditempatinya. Hal tersebut dibenarkan dan diakui oleh Haji Anton, suami Ny. Watiningsih selaku pembeli, sesuai Surat Pernyataannya tanggal 24 April 2008, menyatakan:

"Bahwa, tanah yang dibelinya dari Haji Maman bin Nimin (Penggugat Rekonvensi), sesuai Akta Jual Beli tanggal 9 Januari 1990" adalah:

"Tanah sawah seluas kurang lebih 11.855 M<sup>2</sup> (sebelas ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) terletak di Kampung Kandang Roda RT. 012/06 Desa Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, tidak termasuk tanah yang ditempati oleh Haji Maman bin Nimin sekarang ini, karena tanah tersebut ex. Jalan Lori adalah tanah milik negara", ditegaskan lagi oleh Haji Anton dan H. M. Achyar IC sebagai saksi dalam perkara Nomor 2322/PID/B/2009/PN Bks., maupun dalam Berita Acara Pemeriksaan di Polisi serta dalam Sidang Pengadilan Negeri Bekasi, di bawah sumpah pada pokoknya menyatakan: "Tanah ex. Jalan Lori adalah tanah negara bebas, orang-orang yang menempati tanah ex. Jalan Lori statusnya adalah sebagai penggarap, bukan sebagai pemilik". Di atas tanah yang ditempati Haji Maman bin Nimin (Penggugat Rekonvensi) ada rumah Hj. Nyai ibunda Haji Maman bin Nimin dan bangunan punya Haji Maman bin Nimin;

Halaman 7 dari 21 hal. Putusan Nomor 598 PK/Pdt/2015

#### 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)



- Bahwa, tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi bahwa tanah yang dijual oleh Ny. Watiningsih kepada Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 075/Cs.Kecser/1990 tanggal 9 Januari 1990 luas seluruhnya  $\pm 11.855 \text{ M}^2$  (sebelas ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) adalah "tanah sawah" tidak termasuk tanah darat yang ditempati Haji Maman bin Nimin (Penggugat Rekonvensi);
- Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang merampas hak asasi Penggugat Rekonvensi mengambil dan menguasai tanah negara, tanah ex. Jalan Lori yang ditempati Penggugat Rekonvensi seluas  $\pm 770 \text{ M}^2$  walaupun Tergugat Rekonvensi mengetahui bahwa tanah negara tersebut tidak termasuk sebagai bagian dari tanah sawah yang dibelinya dari Ny. Watiningsih luas seluruhnya adalah  $\pm 11.855 \text{ M}^2$  (sebelas ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi), akan tetapi ternyata tanah negara yang ditempati Penggugat Rekonvensi tersebut telah menjadi bagian tanah milik Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi Nomor 1177/2007, luas tanah Tergugat Rekonvensi menjadi  $12.625 \text{ M}^2$  (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi). Dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karena itu Sertifikat Nomor 1177/2007 luas tanah  $12.625 \text{ M}^2$  (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat Rekonvensi tersebut mengandung cacat hukum;
- Bahwa, di atas tanah negara ex. Jalan Lori yang ditempati oleh Penggugat Rekonvensi secara terus menerus bertahun-tahun sebagai penggarap yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Mahkamah Agung Nomor Reg. 3283 K/Pdt/1994 tanggal 27 Maret 1994 titik (4) menyatakan bahwa: "Penggarapan yang menguasai tanah negara mempunyai prioritas untuk memperoleh hak atas tanah" *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor Reg. 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 menyatakan bahwa: "Bila seseorang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahkan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah";
- Bahwa, di atas tanah negara ex. Jalan Lori yang ditempati Penggugat Rekonvensi tersebut terdapat sebuah bangunan rumah permanen dan beberapa rumah semi permanen dibangun oleh Penggugat Rekonvensi,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) rumah permanen ditempati oleh Hj. Nyai ibunda dari Penggugat Rekonvensi;

- Bahwa, Tergugat Rekonvensi telah menerbitkan surat tugas tanggal 22 November 2007 telah memerintahkan kepada 7 (tujuh) orang anak buahnya atau orang-orang suruhannya dibantu yang lainnya, telah melakukan pembongkaran secara paksa dengan membabi buta seluruh bangunan rumah milik Penggugat Rekonvensi yang berdiri di atas tanah negara, tanah ex. Jalan Lori, terdiri dari sebuah rumah permanen dan beberapa rumah semi permanen sehingga rata dengan tanah dan sekarang tidak ada lagi bangunan rumah tersebut. Akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa, pada saat kejadian pembongkaran secara paksa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi atas bangunan-bangunan rumah permanen dan semi permanen milik Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi beserta keluarganya harus mengalami: "Ketakutan yang amat sangat luar biasa, rasa trauma, tidak berdaya, hilang kemampuan untuk bertindak, hilang percaya diri, mengalami tekanan fisik dan psikis, Penggugat Rekonvensi dan keluarganya dipaksa meninggalkan tempat tersebut dan tidak ada lagi tempat bernaung, karena rumahnya dan seluruh bangunan di atas tanah tersebut sudah tidak ada lagi, sudah rata dengan tanah";
- Bahwa, tidak sampai disitu yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi harus mengalami tuntutan dari Tergugat Rekonvensi. Penggugat Rekonvensi dilaporkan lagi pada Kepolisian Metro Bekasi Kabupaten dalam perkara pidana terdaftar di Pengadilan Negeri Bekasi di bawah Nomor 2322/Pid/B/2009/PN Bks., dalam dakwaan Pasal 385 ayat (4) KUHP. Perkara pidana tersebut oleh Pengadilan Negeri Bekasi telah diputus pada tanggal 18 Mei 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menyatakan perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa Haji Maman bin Nimin telah terbukti akan tetapi perbuatan yang terbukti tersebut bukan merupakan suatu perbuatan pidana;
  2. Melepaskan Terdakwa dari tuntutan hukum;
  3. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat serta martabatnya;
  4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;
- Bahwa, Tergugat Rekonvensi belum puas melakukan tindakan terhadap Penggugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan tersebut di atas, Tergugat

Halaman 9 dari 21 hal. Putusan Nomor 598 PK/Pdt/2015



Rekonvensi juga menggugat Penggugat Rekonvensi dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bekasi terdaftar di bawah Nomor 256/Pdt.G/2010/PN Bks., yang sekarang sedang berjalan;

- Bahwa, akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian yang harus diderita oleh Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil maupun kerugian moril sebagaimana diuraikan di bawah ini, yaitu:

**A. Kerugian Materiil;**

Hilangnya seluruh bangunan permanen, dan semi permanen serta hak-hak atas bangunan milik Penggugat Rekonvensi tersebut karena dibongkar secara paksa oleh Tergugat Rekonvensi sehingga rata dengan tanah, yaitu terdiri dari:

1. 7 (tujuh) unit rumah semi permanen yang dibongkar paksa @ Rp35.000.000,00/unit = 7 x Rp35.000.000,00 = Rp245.000.000,00;
2. 1 (satu) unit rumah permanen yang dibongkar paksa seharga Rp250.000.000,00;
3. Harga sewa/kontrak 7 (tujuh) unit rumah semi permanen @ Rp300.000,00/bulan per unit dari November 2007 s/d Agustus 2010 = 34 bulan x Rp300.000,00 = Rp816.000.000,00;
4. Hilangnya mata pencaharian/pendapatan perbulan @ Rp5.000.000,00 dari bulan November 2007 s/d Agustus 2010 = 34 bulan x Rp5.000.000,00 = Rp170.000.000,00;

Total kerugian Rp1.281.000.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh satu juta rupiah);

**B. Kerugian Immateriil;**

- Penggugat Rekonvensi sangat ketakutan yang amat sangat luar biasa, rasa trauma yang mendalam, tidak berdaya/hilang kemampuan untuk bertindak dan melakukan sesuatu, hilang kepercayaan diri, mengalami tekanan fisik dan psikis, akibat pembongkaran paksa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi atas bangunan-bangunan rumah yang dibangun Penggugat Rekonvensi pada lahan tanah negara yang ditempatinya dan seluruh bangunan rumah sudah rata dengan tanah, sekarang tidak ada lagi;
- Kerugian immateriil tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, namun Penggugat Rekonvensi memperkirakan adalah suatu jumlah yang wajar dan pantas nilai ganti rugi immateriil diperkirakan sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau jumlah yang pantas menurut pertimbangan Majelis Hakim;

Maka jumlah kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah Rp1.281.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp2.281.000.000,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh satu juta rupiah);

- Bahwa, untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi agar tidak sia-sia, Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat agar terlebih dahulu memerintahkan Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi dengan dibantu oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan/meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas “barang-barang bergerak dan barang tidak bergerak” milik Tergugat Rekonvensi:

a. Bangunan rumah berikut tanah milik Aming Kristanto selaku Direktur Utama PT Sari Yudha Utama yang terletak di Kampung Sukamantri RT. 006 RW. 01 Desa Suka Karya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi;

b. Barang-barang milik PT. Sari Yudha Utama, terdiri dari:

b.1. Sebidang tanah seluas 12.625 M<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Cibarusah Cikarang Desa Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177/tahun 2007 tanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 157/Sukadami/2007 tanggal 3 Desember 2007, tercatat atas nama Pemegang Hak PT Sari Yudha Utama berkedudukan di Bekasi;

b.2. Sebidang tanah berikut bangunan ruko yang terletak di Jalan Industri Cikarang Cibarusah Nomor 87 Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;

Setelah diletakkan sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian materiil sebesar Rp1.281.000.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh satu juta rupiah);
- b. Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);  
Harus dibayar seketika dan sekaligus dengan menerima tanda terima yang sah dari Penggugat Rekonvensi dalam tempo 2 (dua) minggu setelah putusan diucapkan hingga lunas dibayar atau jumlah yang pantas/wajar menurut pertimbangan Majelis Hakim;

#### 4. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum pula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil sesuai rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 256/Pdt.G/2010/PN Bks., tanggal 8 Februari 2011 yang amarnya sebagai berikut:

#### I. Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.641.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

#### II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang dihitung nihil;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 216/PDT/2011/PT BDG., tanggal 3 Oktober 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Februari 2011, Nomor 256/Pdt.G/2010/PN Bks., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding/semula Tergugat;

Tentang Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama pemegang hak PT Sari Yudha Utama dan Surat Ukur Nomor 00157/2007, luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat/Terbanding atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat/Pembanding dengan sukarela dalam keadaan kosong tanpa dibebani apapun;
- Menghukum Tergugat/Terbanding membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan tanah dikosongkan oleh Tergugat/Terbanding;
- Menghukum Tergugat/Terbanding atau siapapun untuk taat, patuh/melaksanakan putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi//Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 698 K/Pdt/2012 tanggal 17 September 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Hj. Maman bin Nimin tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 216/PDT/2011/PT BDG., tanggal 3 Oktober 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 256/Pdt.G/2010/PN Bks., tanggal 8 Februari 2011;

Mengadili Sendiri:

- I. Dalam Konvensi:

Halaman 13 dari 21 hal. Putusan Nomor 598 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.641.000,- (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang dihitung nihil;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 256/Pdt.G/2010/PN Bks., tanggal 8 Februari 2011 tersebut diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada tanggal 23 Mei 2014, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 24 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 256/Pdt.G/2010/PN Bks. *juncto* Nomor 216/PDT/2011/PT BDG. *juncto* Nomor 698 K/Pdt/2012 *juncto* Nomor 05/Akta.PK/Pdt/2014/PN Bks., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat pada tanggal 26 Juni 2014, oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 21 Juli 2014;

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

Halaman 14 dari 21 hal. Putusan Nomor 598 PK/Pdt/2015



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

A. Alasan Pertama Pengajuan Permohonan Peninjauan Kembali adalah adanya “tipu muslihat lawan”;

Putusan *Judex Juris* didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus;

Keberatan Pemohon PK adalah sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan *Judex Juris* Mahkamah Agung telah mempertimbangkan fakta yang keliru mengenai status tanah yang menurut Termohon Kasasi tanah tersebut adalah tanah negara;

Termohon PK telah berbohong dan beritikad buruk, yaitu mendalilkan bahwa tanah yang luasnya 770 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) adalah tanah negara, tanpa adanya pembuktian, dan Termohon PK juga tidak dapat membuktikan penguasaan terhadap tanah tersebut;

B. Alasan Kedua adalah adanya “kekhilafan Hakim” atau “suatu kekeliruan yang nyata”;

Dalam putusan *Judex Juris* (MA) *juncto* putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa baik *Judex Facti* maupun *Judex Juris* mengabaikan alat bukti berupa keterangan saksi dan fakta hukum yang terungkap di persidangan tetapi tidak masuk dalam pertimbangan hukum, sehingga dengan demikian terjadi suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa dalil-dalil Pemohon PK sebagai bentuk keberatan atas kekhilafan Hakim adalah sebagai berikut:

I. Kekhilafan Hakim *Judex Juris* yang pertama: “masalah bukti pengukuran ulang yang dianggap tidak sah”;

Adapun alasan-alasannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Pembanding/ Pemohon Peninjauan kembali ini yaitu Bukti P-4 yang merupakan surat pernyataan menjual antara Aming Kristanto selaku pembeli dengan Wati Ningsih selaku penjual apabila tanah yang dijual dengan luas 11.855 M<sup>2</sup> (sebelas ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) akan dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang ditunjuk jika ada perbedaan luas, kurang atau lebih terhadap luas tersebut, maka masing-masing pihak tidak



menuntut;

2. Bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Pembanding/ Pemohon Peninjauan kembali ini yaitu Bukti P-2, yang merupakan Akta Jual Beli Nomor 015/Legester/1990 tanggal 9 Januari 1990 yang ditandatangani oleh Drs. Cecep Soemantri, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang, antara Aming Kristanto selaku pembeli dengan Wati Ningsih selaku penjual, dimana dalam Pasal 4 AJB tersebut ada ketentuan "apabila dalam pengukuran oleh Instansi Agraria, ada perbedaan luas tanah, maka kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sepakat untuk tidak saling menuntut atas kelebihan/kekuangan hasil pengukuran tersebut;

Kedua bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Pembanding/ Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali di atas, setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Instansi Agraria, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Bekasi kemudian telah melakukan pengukuran ulang yang diketahui dari hasil pengukuran luas tersebut adalah seluas 12.627 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) dan setelah hasil pengukuran tersebut menjadi Data Fisik Pengajuan Luas dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama Pemegang Hak PT Sari Yudha Utama dan Surat Ukur Nomor 00157/2007, luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) adalah sah dan berkekuatan hukum;

3. Bahwa dalam mengajukan pendaftaran tanah harus terdapat "Data Fisik" yaitu data yang menerangkan mengenai letak, batas dan luas suatu bidang tanah dan sarusun/satuan rumah susun, termasuk keterangan adanya bangunan/bagian bangunan yang ada di atasnya (penggunaan). Data fisik diperoleh berdasarkan verifikasi yakni kegiatan pembuktian pengujian atau pemeriksaan, untuk memperlihatkan kebenaran dan keakuratan dari data fisik dimaksud, yang dilakukan oleh BPN yakni seluas luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi);

Oleh karena yang disepakati antara Pemohon PK dengan Termohon PK adalah ukuran fisik, maka jelas yang menjadi acuan/dasar jual beli adalah hasil pengukuran ulang BPN;

4. Bahwa menurut Pasal 19 UUPA ayat (1) berbunyi:

"Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut



ketentuan-ketentuan yang diatur dengan PP”;

Ayat (2) berbunyi:

“Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

Ayat (3) berbunyi:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan Menteri Agraria”;

Ayat (4) berbunyi:

“Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”;

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pemilik tanah terhadap hak atas tanahnya, baik dalam pemindahan hak maupun dalam pemberian dan pengakuan hak baru. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dirumuskan mengenai pengertian pendaftaran tanah;

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri;

Kegiatan pendaftaran tanah telah dilakukan oleh Pemerintah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran tanah selama ini, mulai dari permohonan seseorang atau badan, kemudian diproses sampai dikeluarkannya bukti haknya (sertifikat) dan pemeliharaan data pendaftarannya dalam buku tanah;



Menurut uraian di atas pengukuran ulang oleh Instansi Agraria, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Bekasi kemudian telah melakukan pengukuran ulang yang diketahui dari hasil pengukuran luas tersebut adalah seluas 12.627 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) dan setelah hasil pengukuran tersebut menjadi data fisik pengajuan luas dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama Pemegang Hak PT Sari Yudha Utama dan Surat Ukur Nomor 00157/2007, luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) adalah sah dan berkekuatan hukum;

II. Kekhilafan Hakim dalam pertimbangan hukum *Judex Juris* (Mahkamah Agung);

Bahwa Pemohon PK keberatan terhadap pertimbangan *Judex Juris* (Mahkamah Agung RI). Adapun keberatan Pemohon PK terhadap pertimbangan hukum *Judex Juris* adalah sebagai berikut:

Bahwa yang benar adalah *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dan *Judex Juris* (Mahkamah Agung) seharusnya mempertimbangkan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Pemohon PK telah bertahun-tahun menempati dan menguasai objek sengketa;
- b. Bahwa Termohon PK pernah menerima dan menandatangani kwitansi tertanggal .....
- c. Bahwa terkait dengan pengukuran ulang yang diketahui dari hasil pengukuran luas tersebut adalah seluas 12.627 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) dan setelah hasil pengukuran tersebut menjadi data fisik pengajuan luas dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama Pemegang Hak PT. Sari Yudha Utama dan Surat Ukur Nomor 00157/2007, luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) adalah sah dan memiliki dan berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa mengingat permohonan Peninjauan Kembali adalah berdasarkan gugatan, maka dalil-dalil Pemohon PK dalam menanggapi gugatan Termohon Kasasi dianggap dipakai kembali dalam permohonan PK ini. Adapun jawaban Pemohon PK terdiri dari dalam konvensi, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, gugatan rekonvensi, serta duplik;

Kesimpulan akhir Pemohon PK:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa fakta-fakta yang terungkap di persidangan beserta pertanyaan yang muncul yaitu:

- a) Bahwa Termohon PK pernah menerima dan menandatangani kwitansi tertanggal .....;
- b) Pengukuran ulang yang diketahui dari hasil pengukuran luas tersebut adalah seluas 12.627 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) dan setelah hasil pengukuran tersebut menjadi data fisik pengajuan luas dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama Pemegang Hak PT Sari Yudha Utama dan Surat Ukur Nomor 00157/ 2007, luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) adalah sah dan memiliki dan berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- c) Pemohon Peninjauan Kembali telah menempati atau menguasai tanah obyek sengketa;
- d) Ada kekhilafan Hakim dalam memutus perkara *a quo* karena mengabaikan fakta hukum yang ada;
- e) *Judex Juris* (Mahkamah Agung RI) telah melampaui kekuasaannya di dalam memutus pokok perkara *a quo* secara langsung;
- f) Harus diadakan pemeriksaan tambahan di Pengadilan Negeri Bekasi untuk mendapatkan fakta dan kebenaran sehingga terwujud keadilan;

Dari fakta-fakta tersebut di atas, maka seharusnya *Judex Juris* menyimpulkan atas pengukuran ulang oleh Instansi Agraria, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Bekasi kemudian telah melakukan pengukuran ulang yang diketahui dari hasil pengukuran luas tersebut adalah seluas 12.627 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) dan setelah hasil pengukuran tersebut menjadi data fisik pengajuan luas dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama Pemegang Hak PT Sari Yudha Utama dan Surat Ukur Nomor 00157/2007, luas 12.625 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) adalah sah dan memiliki dan berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka peristiwa atau fakta yang terungkap di persidangan baik di peradilan tingkat pertama, peradilan banding dan kasasi, yaitu data fisik pengajuan luas dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1177 atas nama Pemegang Hak PT Sari Yudha Utama adalah saling terhubung sehingga patut dibenarkan *Judex Juris* (MA) menggunakan persangkaan-persangkaan sebagai alat bukti, dan ternyata terbukti luas tanah obyek sengketa setelah hasil pengukuran oleh BPN seluas 12.855 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi);

Halaman 19 dari 21 hal. Putusan Nomor 598 PK/Pdt/2015

#### 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)



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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali tanggal 24 Juni 2014 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 21 Juli 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris*, bahwa putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata karena terbukti bahwa tanah seluas 770 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) (obyek sengketa) adalah tanah negara (eks. Jalan Lori) sehingga telah benar obyek sengketa tidak dapat diperjualbelikan sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *Judex Juris*, sehingga alasan peninjauan kembali tentang adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 67 huruf f Undang-Undang Mahkamah Agung, sehingga beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT SARI YUDHA UTAMA tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari 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 peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT. SARI YUDHA UTAMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 15 Maret 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, 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 oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003