



PUTUSAN

Nomor 72 PK/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PT. NADYA VILLA**, berkedudukan dahulu di Jalan Boulevard, Blok K.LA 6, Nomor 7-9, Kelapa Gading, Jakarta Utara, sekarang berkedudukan di Rukan Artha Gading Niaga, Blok C, Nomor 15/16, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
2. **PT. ISPI PRATAMA PERKASA LESTARI GROUP**, atau disebut juga PT. ISPI GROUP, berkedudukan di Rukan Artha Gading Niaga, Blok C, Nomor 15/16, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;

Keduanya diwakili oleh Sindhu Dwiarto, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Didi Supriyanto, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum DN & Partners, berkantor di Graha Charis Siem, Lantai 2, Jalan Tanah Abang 5, Nomor 19, Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2022;

Para Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

R.E. BARINGBING, S.H., bertempat tinggal di Jalan Basoka I, Nomor 2, RT.06, RW.05 (Komplek Kodam), Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi M. Baringbing, S.H., C.L.A., Advokat pada Kantor Hukum R.E. Baringbing, S.H., M.H. & Associates, berkantor di Wisma Patra, Lantai 2, Jalan Kodam Raya, Nomor 4, RT.10, RW.7, Kelurahan Sumur Batu,

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



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

Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2022;
Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Kecamatan Cikarang Timur, Kabupaten Bekasi;
2. 2.1. **WURYANTI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/5;
- 2.2. **HENDRA RUSLIM**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/7;
- 2.3. **USMAN HASIM**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/9;
- 2.4. **ZUL HEMI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/10;
- 2.5. **YAHYA TEJOSUSMONO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/11;
- 2.6. **CHARLOTE CH DJAMA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/11 A;
- 2.7. **PAULINA T.**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/12;
- 2.8. **ROBBY ANTO DJAJA ATMODOJO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/15;
- 2.9. **Hj. NENENG SRI HARYATI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/16;
- 2.10. **DESIANA LIAWATI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/17;
- 2.11. **TRI LINDAWATI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/18;
- 2.12. **SUNDARI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/19;
- 2.13. **FX. SAMINA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/20;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



- 2.14. **SALMON SABAR LELE**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/21;
- 2.15. **LESTARI SIMAHENDALI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/22 dan Blok C.02/2A serta Blok C.2/23;
- 2.16. **SURYADI MANURUNG**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/23;
- 2.17. **ASMUNADI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/24;
- 2.18. **IRMA OCTAVIA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/25;
- 2.19. **SUDIAMAN GERLO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/26;
- 2.20. **DJOKO PRASOJO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/28;
- 2.21. **SELAMET RIYADI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/30;
- 2.22. **BUDIYANTO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/32;
- 2.23. **ZIBRIL S**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.02/34;
- 2.24. **JILO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/2;
- 2.25. **GIRI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/2A;
- 2.26. **AMIRUDIN**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/6;
- 2.27. **NADRA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/8;
- 2.28. **JONI SARAGIH**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/10 dan Blok A03/12;
- 2.29. **ALWI HAYONG**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/16;

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



- 2.30. **M. YASIN**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/18;
- 2.31. **AGUS HAREVA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/20;
- 2.32. **DAHA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/22;
- 2.33. **MULYADI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/24;
- 2.34. **BAMBANG**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/26;
- 2.35. **AGUS**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/28;
- 2.36. **ATNOHO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/30;
- 2.37. **HARYADI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/32;
- 2.38. **GUNARSO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/34;
- 2.39. **BUDI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/36;
- 2.40. **HIMSON**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok A.03/38;
- 2.41. **HANAFI VIVEKANDA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/1;
- 2.42. **ENY BUDIYANTI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/2;
- 2.43. **DAIYAH AGUSTINA SRI, B.Sc.**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/3;
- 2.44. **UJANG JUNAEDI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/5;
- 2.45. **DARMADI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/7;

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



- 2.46. **SUNARYO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/7A;
- 2.47. **T. SUGANDI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/8;
- 2.48. **NUR SULEHA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/9;
- 2.49. **SUTRISNO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/10 dan Blok C.02/11A;
- 2.50. **MAHFUD, S.H.**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/11;
- 2.51. **SAMUEL**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/12;
- 2.52. **ALI WARTONO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/14;
- 2.53. **JACOB WIDODO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/15;
- 2.54. **KHALIFAH**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/16;
- 2.55. **SYAMSUL ISNIN**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/16A;
- 2.56. **TITIK IRIANBARIATI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/17;
- 2.57. **SULISTIYO WARSITO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/18;
- 2.58. **SAMLAWI RAPINA DIMAS**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/19;
- 2.59. **ALI USMAN**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/20;
- 2.60. **BUDI HERNANTO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/21;
- 2.61. **LIYANTO TANJOYO**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/23;

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



- 2.62. **FLENTI ML ENOCH**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/24;
- 2.63. **ENDANG MS**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/25;
- 2.64. **SUPRATMAN**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.02/29;
- 2.65. **ROHANI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.10/1;
- 2.66. **TONI ISKANDAR**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.10/2;
- 2.67. **ELLEN PLIANA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.10/3;
- 2.68. **AGUSTINUS H. MANULANG**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.10/4;
- 2.69. **EDISON SINAMBELA**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.11/1;
- 2.70. **MASNIATI**, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading, Blok C.11/2;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

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 memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Provisi:

- a. Menyatakan menurut hukum, objek tanah sengketa seluas 21.540 m² dengan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam Gambar Situasi Nomor 436/2000, yang dijahitkan menjadi satu dengan Buku Tanah Nomor 120/Setia Asih, atas nama Main bin Milih berikut bangunan di atasnya untuk sementara dilarang dan atau dinyatakan tidak sah menurut hukum segala bentuk perbuatan pengalihan hak kepemilikan maupun hak penguasaannya kepada siapapun sejak perkara ini

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 11 Juli 2006 sampai perkara ini mendapat putusan yang tetap dan dilaksanakan secara sempurna;

- b. Untuk maksud dan tujuan sebagaimana tersebut butir "a" di atas, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dilarang menerbitkan surat keterangan tanah atau apapun namanya yang bertujuan dipergunakan untuk mengalihkan hak atas tanah yang meliputi objek tanah seluas 21.540 m² yang disengketakan dalam perkara ini;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;
3. Menyatakan putusan provisi atas perkara ini berlaku dan berkekuatan hukum hingga putusan perkara ini dilaksanakan secara sempurna;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala perbuatan administratif maupun fisik yang dibuat dan dilakukan oleh siapa saja yang bertujuan mengalihkan hak kepemilikan ataupun penguasaan atas bidang tanah seluas 21.540 m² dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, atas nama Main bin Milih yang terletak di Desa Pahlawan Setia (sekarang Desa Setia Asih), Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat selainnya dilakukan sendiri oleh Main bin Milih dengan mempergunakan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia, yang diterbitkan tanggal 21 Maret 1972, atau Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih atas nama Main bin Milih yang diterbitkan tertanggal 19 September 2000 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
5. Menyatakan demi hukum Penggugat/R.E. Baringbing, S.H., adalah satu-satunya pemilik yang sah sejak tanggal 25 November 2004 atas sebidang tanah seluas 21.540 m² (dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sesuai yang dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 436/2000 tanggal 9 September 2000, yang dijahitkan menjadi satu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023

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)



120/Setia berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 47 tertanggal 25 November 2004 yang dilakukan sendiri oleh Main bin Milih selaku Penjual kepada R.E. Baringbing, S.H., selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;

6. Menyatakan tidak sah dan cacat menurut hukum Akta Perdamaian Nomor 8 tertanggal 23 Desember 2005 antara Main bin Milih di satu pihak dengan PT. Nadya Villa/Tergugat I dan PT. Ispi Group/Tergugat II di satu pihak lainnya yang dibuat di hadapan H. Irfan Ardiansyah, S.H., LL.M., Notaris di Bekasi dan atau tidak berkekuatan hukum diberlakukan terhadap objek tanah seluas 21.540 m² dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih maupun terhadap R.E.. Baringbing, S.H./Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat I/PT. Nadya Villa terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mempergunakan akta-akta peralihan/pelepasan hak yang tidak sah/cacat hukum atas bidang tanah seluas 21.540 m² untuk memohon bukti hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, yang kemudian telah diterbitkan Gambar Situasi Nomor 10760/1997, tertanggal 21 Agustus 1997 dan SHGB Nomor 100/Setia Asih atas nama PT. Nadya Villa tertanggal 28 Agustus 1997 kemudian mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat II/PT. Ispi Group;
8. Menyatakan cacat hukum SHGB Nomor 100/Setia Asih tertanggal 28 Agustus 1997 dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997 atas nama PT. Nadya Villa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I;
9. Memerintahkan oleh karenanya Turut Tergugat I mencabut dan membatalkan SHGB Nomor 100/Setia Asih tertanggal 28 Agustus 1997 dan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 tanggal 21 Agustus 1997 yang diterbitkan Turut Tergugat I atas nama PT. Nadya Villa dan mencoret dari Buku Pendaftaran Tanah yang bersangkutan berikut pencabutan dan pembatalan segala macam bukti hak yang diterbitkan daripadanya (SHGB Nomor 100/Setia Asih tersebut) yang telah terbukti cacat hukum;

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum, perbuatan Tergugat I/PT. Nadya Villa mengalihkan/menyerahkan tanah seluas 21.540 m² dari SHGB Nomor 100/Setia Asih atas nama PT. Nadya Villa kepada Tergugat II/PT. Ispi Group, perbuatan mana dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;
11. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat I/PT. Nadya Villa bertanggung jawab dan menanggung segala konsekuensi akibat pembatalan SHGB Nomor 100/Setia Asih dengan Gambar Situasi Nomor 10760/1997 sebagai diterangkan dan dimaksud nomor 7 dan nomor 8, nomor 9 serta angka 10 di atas;
12. Menyatakan terbukti menurut hukum Tergugat II/PT. Ispi Group telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Pahlawan Setia sekarang Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Setia Asih, kemudian telah membangun rumah sebanyak ± 97 unit rumah di atasnya dan dijual/dialihkan kepada Para Turut Tergugat II, perbuatan mana telah merugikan Penggugat;
13. Menyatakan batal dan tidak sah menurut hukum segala perbuatan yang dilakukan PT. Ispi Group/Tergugat II memberikan hak kepemilikan ataupun penguasaan atas tanah milik Penggugat kepada Para Turut Tergugat II atau kepada siapa saja yang dibuat berdasarkan SHGB Nomor 100/Setia Asih atas nama PT Nadya Villa baik penyerahan itu dilakukan atas nama PT. Nadya Villa ataupun atas nama PT. Ispi Group;
14. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat II/PT. Ispi Group bertanggung jawab dan menanggung segala konsekuensi akibat pembatalan pemberian hak kepada Para Turut Tergugat II sebagai dimaksud nomor 13 di atas;
15. Menyatakan salah, Para Turut Tergugat II telah menguasai tanah milik Penggugat dengan alas hak (bukti hak) yang cacat hukum;
16. Memerintahkan Para Turut Tergugat II mengosongkan tanah milik Penggugat segera setelah putusan perkara ini dibacakan agar supaya PT. Ispi Group/Tergugat II dapat segera menyerahkan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa beban-beban apapun atasnya jika tidak mematuhi dapat menggunakan upaya paksa dengan alat-

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



alat berat dan bantuan aparat yang berwenang baik aparat trantib Pemda Kabupaten Bekasi ataupun Kepolisian;

17. Memerintahkan Tergugat II/PT. Ispi Group segera setelah putusan ini dibacakan mengosongkan tanah milik Penggugat dari Penguasaan Para Turut Tergugat II dan atau pihak lain, kemudian menyerahkan/mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 21.540 m² tersebut dalam keadaan kosong kepada Tergugat I untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah tanpa ada beban-beban berupa apapun atasnya, walaupun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I serta Para Turut Tergugat II mempergunakan haknya dengan upaya banding, kasasi maupun *verzet*;
18. Menghukum Tergugat II/PT. Ispi Group membayar ganti kerugian kepada Penggugat, yaitu berupa:
 - a). Kerugian materiil
Membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar 9 % (sembilan persen) setiap tahunnya yang dihitung dari harga jual tanah yang ditetapkan berdasarkan ketetapan NJOP tahun berjalan terhitung sejak tanggal 25 November 2004 sampai tanah tersebut dikembalikan/diserahkan kepada Penggugat secara sempurna dalam keadaan kosong tanpa beban berupa apapun atasnya;
 - b). Membayar bunga cagak hidup sebesar Rp63.595.773,00 (enam puluh tiga juta lima ratus sembilan puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh tiga rupiah) setiap tahun terhitung mulai perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 11 Juli 2006 hingga Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya atas putusan perkara ini;
 - c). Kerugian non materiil (immateriil)
Membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
19. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan perkara ini dapat

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan sampai Tergugat I memenuhi putusan perkara ini secara sempurna;

20. Menghukum masing-masing Para Turut Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) per meter persegi dari luas tanah yang dikuasainya setiap hari keterlambatan menyerahkan/mengembalikan tanah yang dikuasainya dalam keadaan kosong kepada Tergugat II sejak perkara ini dapat dilaksanakan;

21. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/PT. Ispi Group secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

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

- Eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut;
- Eksepsi tentang gugatan daluarsa atau lewat waktu;
- Eksepsi tentang Surat kuasa Penggugat tidak sah;
- Eksepsi tentang kapasitas (*legal standing*) Penggugat tidak jelas;
- Eksepsi tentang ada perjanjian perdamaian;
- Eksepsi tentang gugatan kurang pihak;
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang kewenangan mengadili secara absolut;

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat R.E. Baringbing, S.H., dalam konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023

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)



sekaligus lunas dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka Tergugat I dan II/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2006/PN Bks, tanggal 20 Desember 2006, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp10.934.000,00 (sepuluh juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 179/PDT/2007/PT BDG, tanggal 3 Oktober 2007, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 Desember 2006 Nomor 193/Pdt.G/2006/PN Bks, baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi yang dimohon banding, dengan mengadili sendiri;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II/Terbanding I dan II dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat kasasi Mahkamah Agung menjatuhkan Putusan Nomor 1386 K/Pdt/2008, tanggal 11 Februari 2009, yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: R.E. BARINGBING, S.H., tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1386 K/Pdt/2008, tanggal 11 Februari 2009, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 30 Agustus 2010, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2022, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 13 Juli 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 193/Pdt.G/2006/PN Bks. *juncto* 179/PDT/2007/PT BDG *juncto* 1386 K/Pdt/2008, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2022 itu juga;

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023

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

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, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 13 Juli 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa setelah perkara diputus ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan, yaitu berupa:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1086, luas 91 m², terletak di Desa Setiasih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi atas nama Eka Marlina (bukti PK-1);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3460, luas 60 m², terletak di Desa Setiasih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi atas nama Amiruddin (bukti PK-2);

kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1386 K/Pdt/2008, tanggal 11 Februari 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 179/PDT/2007/PT BDG, tanggal 3 Oktober 2007 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 193/Pdt.G/2006/PN Bks, tanggal 20 Desember 2006;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023

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)



- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp1.644.442.800,00 (satu miliar enam ratus empat puluh empat juta empat ratus empat puluh dua ribu delapan ratus rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa permohonan peninjauan embali *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali pada tanggal 1 Agustus 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 13 Juli 2022 dan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 1 Agustus 2022, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa alasan peninjauan kembali berdasarkan bukti baru tidak dapat dibenarkan karena dua sertifikat hak milik yang diajukan sebagai bukti baru tidak dijelaskan relevansinya dengan hak Para Pemohon Peninjauan Kembali atas tanah sengketa. Kedua sertifikat hak milik yang didalilkan sebagai bukti baru tercatat atas nama Amiruddin dan Eka Marlina yang tidak ada atau tidak jelas hubungan hukumnya dengan

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara ini;

- Bahwa lagi pula putusan *Judex Juris* yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung masih mengenai formalitas gugatan yaitu tentang status Main bin Milih dalam perkara yaitu semestinya menurut hukum acara perdata Main bin Milih menjadi Tergugat bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II bukan pemberi kuasa kepada Penggugat dengan pertimbangan Penggugat pembeli tanah dari Main bin Milih dan Main bin Milih penjual tanah kepada Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali. Putusan *Judex Juris juncto Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung merupakan putusan yang benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: PT. NADYA VILLA dan kawan, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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 Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. PT NADYA VILLA** dan **2. PT ISPI PRATAMA PERKASA LESTARI GROUP**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2023 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., 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 Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn.

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | |
|------------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | Rp2.480.000,00 |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 72 PK/Pdt/2023