



P U T U S A N
Nomor 286 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PERSEROAN TERBATAS (PT) KARYA GRAHA CEMERLANG, diwakili oleh Warinton Simanjuntak (Direktur Utama), berkedudukan di Jalan Alamanda Regency Nomor 01, Kp. Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Surya Bakti Batubara, S.H.,M.M., dan kawan-kawan para Advokat, berkantor di Wisma Intra Asia Gedung Annex 1 Lt.2, Jalan Prof. DR. Soepomo, S.H., Nomor 58, Jakarta Selatan, 12870 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan :

1. **NY. FARIDA C. HUTABARAT**, bertempat tinggal di Kampung Bulu Nomor 79 RT 008/RW.025, Desa Setiamekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
2. **PARLINDUNGAN HUTABARAT**, bertempat tinggal di Pengadegan Utara, Nomor 11 RT 003/RW 008, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Hasoloan Hutabarat, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Selektia I Nomor 178, Rawalumbu, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2014;
3. **CUT RIANY, SH, M.Kn., Notaris/PPAT**, bertempat tinggal di Jalan Bima Utama Raya Nomor 01, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
4. **KEPALA DESA KARANG SATRIA**, berkantor di Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

Hal. 1 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. IV/Pembanding I, II, Turut Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, Penggugat adalah Pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, atas tanah seluas 8.065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi), atas nama Perseroan Terbatas (PT Karya Graha Cemerlang (Penggugat), Gambar Situasi Nomor 1522/1979, yang terletak di Kampung Rawa Kalong RT 012/RW 021, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat (Bukti P-1), dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Sarup dan Sutardjo;
 - Sebelah Timur : Saluran air;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Rabun;
2. Bahwa, tanah Sertifikat HGB Nomor B.13698 tersebut berasal dan merupakan konversi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 65, seluas 8.065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi), berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 94310.2.32.162009, tertanggal 27 Mei 2009, yang dibeli oleh Penggugat pada hari Kamis, tanggal 3 Agustus 2006, melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bekasi, bersama-sama dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 63, seluas 6.550 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 67, seluas 8,335 m², seharga Rp415.000.000,00 (empat ratus lima belas juta rupiah) (Bukti P.2) yang telah dibayar lunas pada tanggal 8 Agustus 2006 (Bukti P-3);
3. Bahwa bukti kepemilikan Penggugat atas tanah Sertifikat HGB Nomor B.13698 diperkuat pula dengan bukti-bukti sebagai berikut:
 - 3.1. Surat Izin Lokasi Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.49-DTR/2004 (Bukti P-4);
 - 3.2. Aspek Tata Guna Tanah Nomor 28/A.TGT-Pert/XII/2004. (Bukti P-5);
 - 3.3. Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Nomor 593.212/036-DTR 2006 (Bukti P-6);

Hal. 2 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.4. Peil Banjir Nomor 611.31/10/D8MP/IV/2006 (Bukti P-7);
- 3.5. Amdal Nomor 660.2.1/128/ADL/DPDLP (Bukti P-8);
- 3.6. Site Plan Nomor 653.63/TARKIM/BP/REV/VII/2010 (Bukti P-9);
- 3.7. IMB Induk Nomor Induk 503/294/B/BPPT Nomor 00310 (Bukti P-10);
- 3.8. IMB Induk Nomor Induk 503/295/B/BPPT Nomor 00311 (Bukti P-11);
- 3.9. IMB Induk Nomor Induk 503/296/B/BPPT Nomor 00168 (Bukti P-12);
- 3.10. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 32.18.082.001.021-0681.0, atas nama PT Karya Graha Cemerlang, tanggal 12 Juli 2012 (Bukti P-13);
4. Bahwa, setelah mendapat segala perijinan untuk membangun perumahan di atas tanah Sertifikat HGB Nomor B.13698 tersebut, Penggugat mulai melakukan: pengurukan dan meratakan tanah, membuat jalan, membuat saluran air, membangun dan menyelesaikan 6 (enam) unit rumah;
5. Bahwa, pada saat Penggugat melaksanakan pembangunan perumahan diatas tanah Sertifikat HGB Nomor B.13698 tersebut, secara melawan hukum Tergugat IV telah menghentikan kegiatan Penggugat melakukan pembangunan tersebut melalui Surat tertanggal 23 Juni 2009 (Bukti P-14);
6. Bahwa, surat Tergugat IV tersebut (*vide*: Bukti P-14) didasarkan pada Surat Permohonan dan Pengaduan Tergugat I tertanggal 8 Juni 2009, yang pada pokoknya mengklaim bahwa sebagian dari tanah Sertifikat HGB Nomor B.13698 tersebut sebagai milik Tergugat I dan Tergugat II;
7. Bahwa, klaim Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan sebagian dari tanah Sertifikat HGB Nomor B.13698 tersebut sebagai miliknya, didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 1058/2008, tertanggal 4 September 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008, tertanggal 4 September 2008, masing-masing dibuat di hadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Bukti P-15 dan Bukti P-16);
8. Bahwa, objek jual-beli (tanah) yang disebutkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 1058/2008, tertanggal 4 September 2008, semata-mata hanya didasarkan pada “alas hak” berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 021-0055, seluas 1.000 m², demikian pula dengan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008, tertanggal 4 September 2008, objek tanahnya semata-mata hanya didasarkan pada “alas hak” berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 021-0055, seluas 1.000 m²;
9. Bahwa, dalam hukum agraria, “SPPT” tidak dikenal sebagai salah satu “alas hak”(bukti kepemilikan) atas sebidang tanah, dengan demikian tindakan

Hal. 3 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III selaku PPAT yang telah membuat Akta Jual Beli Nomor 1058/2008 dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008 tersebut adalah perbuatan melawan hukum, yang bertentangan dengan hukum dan undang-undang;

10. Bahwa, oleh karena "alas hak" atas objek tanah yang diperjual-belikan adalah hanya berupa "SPPT", maka Akta Jual Beli Nomor 1058/2008 (*Vide* Bukti P-15) dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008 m²: (Bukti P-16) adalah tidak sah dan tidak mengikat;

11. Bahwa, oleh karena Akta Jual Beli Nomor 1058/2008 dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008 tersebut dibuat secara melawan hukum, tidak sah dan tidak mengikat, maka tindakan Tergugat IV yang telah menerbitkan Surat tertanggal 23 Juni 2009 (*vide*: Bukti P-14) adalah perbuatan melawan hukum pula, dan dengan sendirinya Surat tertanggal 23 Juni 2009 (*vide* Bukti P-14) tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat;

12. Bahwa, atas dasar Akta Jual Beli Nomor 1058/2008 (*vide*: Bukti P-15), Akta Jual Beli Nomor 1059/2008 (*vide* Bukti P-16) dan Surat Tergugat IV (*Vide* Bukti P-14) tersebut, Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum telah menguasai sebagian atas tanah Sertifikat HGB Nomor B.13698, sehingga Penggugat tidak dapat melanjutkan pembangunan perumahan di atasnya;

13. Bahwa, tindakan Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa hak menguasai sebagian tanah Sertifikat HGB Nomor B.13698, masing-masing seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) dengan bantuan Tergugat III membuat Akta Jual Beli Nomor 1058/2008 dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008 adalah perbuatan melawan hukum, dan sangat merugikan Penggugat, dimana Penggugat tidak bisa lagi melanjutkan membangun perumahan untuk dijual kepada pihak ketiga dan bahkan 6 (enam) unit rumah yang telah terjual dan diterbitkan sertifikatnya atas nama Pembeli (Bukti P-17), terpaksa dibatalkan dan sertifikatnya dicoret (Bukti P-18);

14. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian, berupa:

14.1. Biaya pembuatan jalan lingkungan seluas 829 m² (delapan ratus duapuluh sembilan meter persegi), seharga Rp162.332.293,00 (seratus enam puluh dua juta tiga ratus tiga puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga rupiah);

Hal. 4 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



- 14.2. Biaya pembuatan saluran air sepanjang 313 m (tiga ratus tiga belas meter), seharga Rp25.040.000,00 (dua puluh lima juta empat puluh ribu rupiah);
- 14.3. Biaya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk 6 (enam) unit rumah, @ Rp500.000,00 seluruhnya seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- 14.4. Biaya pembangunan 6 (enam) unit rumah, @ Rp35.501.400,00 seluruhnya seharga Rp213.008.400,00 (dua ratus tiga belas juta delapan ribu empat ratus rupiah);
- 14.5. Biaya KWH Listrik untuk 6 (enam) unit rumah, @ Rp1.300.000,00 seluruhnya sebesar Rp7.800.000,00 (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);
- 14.6. Biaya pemecahan sertifikat menjadi atas nama 6 (enam) orang pembeli rumah, @ Rp3.500.000,00 sehingga total seluruhnya sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);
- 14.7. Kehilangan keuntungan karena tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah di atas tanah yang dikuasai Tergugat I dan II, yang mana apabila pembangunannya dilanjutkan dapat dibangun dan dijual sebanyak 28 unit rumah, @ seharga Rp95.000.000,00 sehingga total seluruhnya seharga Rp2.660.000.000,00 (dua miliar enam ratus enam puluh juta rupiah);
- Jadi kerugian materiil yang dialami Penggugat seluruhnya Rp3.092.180.693,00 (tiga miliar sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah);
15. Bahwa, selain itu, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV tersebut juga telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian immaterial yakni tercemarnya nama baik Penggugat dan turunnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap Perumahan Penggugat selaku Developer dan banyak konsumen yang membatalkan pembelian rumah yang ditawarkan Penggugat, yang tidak ternilai harganya, namun tidak kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
16. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q. Majelis Hakim yang mulia untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), terhadap:
- 16.2. Tanah dan rumah milik Tergugat I yang terletak di Kampung Bulu Nomor 79 RT 008/RW 025, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16.3. Tanah dan rumah milik Tergugat II yang terletak di Pengadegan Utara Nomor 11 RT 003/RW 008, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

17. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sudah sangat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mohon perkenan agar putusan perkara ini dinyatakan sebagai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali (*unit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, seluas 8.065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi), atas nama Perseroan Terbatas (PT) Karya Graha Cemerlang (Penggugat), Gambar Situasi Nomor 1522/1979, yang terletak di Kampung Rawa Kalong RT 012/RW 021, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Sarup dan Sutarjo;
 - Sebelah Timur : Saluran air;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Rabun;adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1058/2008, tanggal 4 September 2008, dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008, tanggal 4 September 2008 tidak sah dan tidak mengikat;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat seluruh surat-surat yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II berkaitan dengan tanah milik Penggugat;
6. Menyatakan Surat Kepala Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, tertanggal 23 Juni 2009 yang diterbitkan Tergugat IV tidak sah dan tidak mengikat;
7. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah seluas 1.000 m² (seribu meter persegi)), yang dikuasai oleh Tergugat I diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, tanpa beban apapun kepada Penggugat;

Hal. 6 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah seluas 1.000 m² (seribu meter persegi), yang dikuasai oleh Tergugat II diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, tanpa beban apapun kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat III untuk mencabut, mencoret dan membatalkan Akta Jual Beli Nomor 058/2008, tanggal 4 September 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008, tanggal 4 September 2008 dari daftar yang diperuntukkan untuk itu;
10. Menghukum Tergugat IV untuk mencabut dan membatalkan Surat Tergugat IV tertanggal 23 September 2009;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh kerugian Penggugat, berupa:
 - 11.1. Kerugian Materil:
 - 11.1.1. Biaya pembuatan jalan lingkungan seluas 829 m² (delapan I ratus dua puluh sembilan meter persegi), seharga Rp162.332.293,00 (seratus enam puluh dua juta tiga ratus tiga puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga rupiah);
 - 11.1.2. Biaya pembuatan saluran air sepanjang 313 m (tiga ratus tiga belas meter), seharga Rp25.040.000,00 (dua puluh lima juta empat puluh ribu rupiah);
 - 11.1.3. Biaya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk 6 (enam) unit rumah, @ Rp500.000,00 seluruhnya seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
 - 11.1.4. Biaya pembangunan 6 (enam) unit rumah, @ Rp35.501.400,00 seluruhnya seharga Rp213.008.400,00 (dua ratus tiga belas juta delapan ribu empat ratus rupiah);
 - 11.1.5. Biaya KWH listrik untuk 6 (enam) unit rumah, @ Rp1.300.000,00 seluruhnya sebesar Rp7.800.000,00 (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);
 - 11.1.6. Biaya pemecahan sertifikat menjadi atas nama 6 (enam) orang Pembeli rumah, @ Rp3.500.000,00 sehingga total seluruhnya sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);
 - 11.1.7. Kehilangan keuntungan karena tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah di atas tanah yang dikuasai Tergugat I dan II, yang mana apabila pembangunannya dilanjutkan dapat dibangun dan dijual sebanyak 28 unit rumah, @ seharga Rp95.000.000,00 sehingga total seluruhnya seharga

Hal. 7 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.660.000.000,00 (dua miliar enam ratus enam puluh juta rupiah);

Total Kerugian Materiil seluruhnya Rp3.092.180.693,00 (tiga miliar sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah);

11.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

yang disebabkan oleh tercemarnya nama baik Penggugat dan turunnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap Perumahan Penggugat selaku Developer dan banyak konsumen yang membatalkan pembelian rumah yang ditawarkan Penggugat;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap:

12.1. Tanah dan rumah milik Tergugat I yang terletak di Kampung Bulu Nomor 79 RT 008/RW 025, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

12.2. Tanah dan rumah milik Tergugat II yang terletak di Pengadegan Utara Nomor 11 RT 003/RW 008, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu kedadipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali (*uit voerbaar bij voorraad*);

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Dan atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q. Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 446/Pdt.G/2012/PN.Bks. tanggal 7 Oktober 2013 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, seluas 8.065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi), atas nama Perseroan Terbatas (PT) Karya Graha Cemerlang (Penggugat), Gambar Situasi Nomor 1522/1979, yang terletak di Kampung Rawa Kalong RT 012/RW 021, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas:

Hal. 8 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Sarup dan Sutardjo;
- Sebelah Timur : Saluran air;
- Sebelah Selatan : Saluran air;
- Sebelah Barat : Rabun;

adalah milik Penggugat;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1058/2008, tanggal 4 September 2008, dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008, tanggal 4 September 2008 tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan tanah objek sengketa;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kepala Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Nomor 593/28-pem/2009 tanggal 23 Juni 2009;
7. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah seluas 1.000 m² (seribu meter persegi), yang dikuasai oleh Tergugat I di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, tanpa beban apapun kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah seluas 1.000 m² (seribu meter persegi), yang dikuasai Tergugat II diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, tanpa beban apapun kepada Penggugat;
9. Membebani Tergugat I, Tergugat, II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp2.116.000,00 (dua juta seratus enam belas ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 166/Pdt/2014/PT.Bdg. tanggal 11 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 446/Pdt. G/2012/PN. Bks tanggal 7 Oktober 2013, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Agustus 2014, sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 446/Pdt.G/2012/PN.Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2014;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada: Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. IV/ Pembanding I, II, Turut Terbanding I, II pada tanggal 13 Agustus 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/Pembanding I, II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 September 2014;

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

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

1. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan dan sikap *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung pada putusan halaman 10 alinea 1 s.d. 4, yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa tanah sengketa tersebut diperoleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara pengalihan hak oleh H. Gamun melalui ahli warisnya dan dalam kaitannya dengan tuntutan Terbanding semula Penggugat tentang tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat-surat yang berkaitan dengan tanah sengketa maka untuk memperoleh kepastian hukum dan kebenaran yang hakiki didalam perkara ini maka seharusnya ahli waris dari H. Gamun (Alm.) harus diikutsertakan didalam perkara ini”;

Hal. 10 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim Tingkat Banding peranan ahli waris dari H. Gamun (Alm.) dalam perkara ini adalah sangat urgen karena asal muasal tanah sengketa berasal dari ahli waris H. Gamun (Alm.) yang dijual kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1058/2008 tanggal 4 September 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008 tanggal 4 September 2008, (*vide* bukti T.I.I dan bukti T.II.I)";

"Menimbang, bahwa oleh karena ahli waris dari H. Gamun dalam perkara ini tidak ditarik sebagai Tergugat maka gugatan Terbanding semula Penggugat kurang pihak";

"Menimbang bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat kurang pihak maka gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa, Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan dan sikap *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut di atas, karena telah salah menerapkan hukum atau telah melanggar hukum yang berlaku, dengan alasan sebagai berikut:

Keberatan kesatu:

Bahwa, pada peradilan tingkat pertama, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (semula Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II) sama sekali tidak mengajukan eksepsi "kurang pihak" di dalam jawabannya, tapi "baru" mengajukannya pada memori banding halaman 4 dan 5;

Bahwa, oleh karena itu, sikap *Judex Facti* tingkat banding yang menyatakan bahwa "gugatan Penggugat kurang pihak", padahal Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengajukan eksepsi tentang hal itu, adalah bertentangan dan tidak selaras dengan :

- a. Pendapat M. Yahya Harahap, S.H., pada halaman 425-426 dalam *Buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika Cetakan ke-10, yang mengatakan:

"Eksepsi yang tidak diajukan sekaligus bersama Jawaban Pertama dianggap gugur. Penerapan ini, ditafsirkan dari ketentuan Pasal 136 HIR:

- Eksepsi yang tidak diajukan dengan jawaban pertama bersama-sama dengan keberatan terhadap pokok perkara, dianggap gugur;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena itu, eksepsi yang diajukan setelah tahap proses itu dilampaui, tidak perlu dihiraukan oleh Hakim.

Penggarisan penerapan yang dijelaskan di atas, lebih tegas diatur dalam Pasal 114 RV yang cenderung dijadikan pedoman oleh praktik peradilan.

Pasal tersebut menyatakan:

- Tergugat wajib mengajukan semua eksepsi bersama-sama dengan jawaban mengenai pokok perkara;
- Apabila ketentuan itu dilanggar maka eksepsi yang tidak diajukan gugur, dan
- Jika jawaban pertama hanya eksepsi saja, tidak dibarengi dengan jawaban bantahan terhadap pokok perkara, hilang hak tergugat untuk mengajukannya”;

Sistem penerapan pengajuan yang cenderung menjadikan ketentuan Pasal 114 Rv, sebagai pedoman dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2150 K/Pdt/1984 (tanggal 10 November 1984), yang menyatakan, eksepsi berdasarkan Pasal 136 HIR jo. Pasal 114 Rv ayat (1), harus diajukan pada jawaban pertama bersama-sama dengan jawaban terhadap pokok perkara. Eksepsi yang diajukan setelah itu, adalah gugur”;

- b. Pendapat Prof. Soepomo, pada halaman 79 dalam *Buku Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Penerbit Pradya Paramita, Jakarta 1993, yang mengatakan:

“Jika eksepsi itu baru diajukan kemudian sesudah Tergugat mengadakan bantahan gugatan, Hakim tidak akan menghiraukan keberatan Tergugat”;

- c. Bahwa Hakim perdata harus bersifat pasif. Bahwa berkaitan dengan hal-hal di atas, *Judex Facti* tingkat banding telah aktif mempertimbangkan masalah eksepsi, yang sama sekali tidak dikemukakan/diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Pembanding I dan II/Termohon Kasasi I dan II) di dalam jawabannya;
- d. Bahwa, Penggugat memiliki kebebasan menentukan siapa yang menjadi tergugat sepanjang si tergugat terlibat langsung dengan tanah objek sengketa (*Vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971);
- e. Bahwa, tidak mutlak mengikutsertakan pihak ketiga lainnya sebagai tergugat, yang dari siapa tergugat mendapatkan hak atas tanah tertentu, karena:

Hal. 12 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat tidak mungkin mengenal semua atau siapa saja orang-orang/badan hukum dari siapa si tergugat mendapatkan sesuatu hak/tanah, Penggugat cukup menggugat orang/badan hukum yang secara de facto/langsung menguasai tanah yang disengketakan;
- Bahwa, apabila ada pihak ketiga lainnya (yang tidak ikut digugat) dari siapa tanah sengketa diperoleh oleh Tergugat, maka tergugat harus membuktikan keabsahan perolehannya;
- Bahwa, *Judex Facti* tingkat pertama telah mengkonstatir dan mengkonstituir bahwa perolehan tanah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II (Pembanding I dan II/Termohon Kasasi I dan II) telah dilakukan secara tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

Keberatan kedua:

Bahwa, *Judex Facti* tingkat banding mengatakan: “untuk memperoleh kepastian hukum dan kebenaran yang hakiki didalam perkara ini maka seharusnya ahli waris dari H. Gamun (Alm.) harus diikutsertakan didalam perkara ini”;

Bahwa, tidak ada urgensinya ahli waris H. Gamun dijadikan sebagai tergugat, sebab tanpa perlu menyertakan ahli waris H. Gamun-pun, fakta-fakta telah terkonstatir, yang di dalamnya meliputi kepastian hukum dan kebenaran hakiki, antara sebagai berikut:

- a. Bahwa, Penggugat adalah Pemilik tanah sengketa berdasarkan bukti otentik berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, seluas 8.065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi), atas nama Perseroan Terbatas (PT) Karya Graha Cemerlang (Penggugat), Gambar Situasi Nomor 1522/1979;
- b. Bahwa, “alas hak” objek tanah yang dibeli Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dari ahli waris H. Gamun, yang tercantum di dalam Akta Jual Beli Nomor 1058/2008, tanggal 4 September 2008, dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008, tanggal 4 September 2008 hanya berupa “SPPT”, yang menurut hukum pertanahan tidak dibenarkan;
- c. Bahwa, dalam perkara perdata ini telah ditemukan kepastian hukum, yakni bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34 K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960, bahwa “SPPT” bukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah;
- d. Bahwa, berdasarkan keterangan saksi Didy Tjasmadi dan saksi Amir tidak dapat menjelaskan alas hak saksi Sarih dalam menggarap tanah objek sengketa sebelum dijual kepada H. Gamun, demikian pula halnya

Hal. 13 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Sarih (yang diajukan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II) tidak dapat membuktikan alas hak yang dimilikinya dalam menggarap tanah sengketa yang digarapnya sejak tahun 1970 (*vide* : Putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 31 alinea ke-1);

- e. Bahwa, sejak Saksi Sarih menggarap tanah objek sengketa tahun 1970 sampai saat ini ternyata belum diperoleh hak atas tanah tersebut, baik oleh saksi Sarih maupun oleh H. Gamun, Tergugat I dan Tergugat II (*vide*: Putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 31 alinea ke-3);
- f. Bahwa, *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama juga telah mempertimbangkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 1058/2008, tanggal 04 September 2008, dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008, tanggal 04 September 2008 bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 (*vide* : Putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 34 alinea ke-3);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah menerapkan hukum karena menurut dalil dari pihak Pemohon Kasasi, sebagian tanah yang dikuasai oleh Termohon Kasasi yang menjadi objek sengketa merupakan bagian milik pihak Pemohon Kasasi berdasarkan SHGU Nomor B. 13698 atas nama Pemohon Kasasi sedangkan menurut pihak Termohon Kasasi, tanah tersebut adalah miliknya karena membeli dari ahli waris H. Gumun yakni dari Hj. Hasanah, Hj. Arminah dan H. Mansyur;

Bahwa ternyata dalam gugatannya, pihak Penggugat tidak menarik pihak ahli waris H. Gumun yakni dari Hj. Hasanah, Hj. Arminah dan H. Mansyur oleh sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* guna memperjelas alas hak penguasaan pihak Tergugat atas tanah perkara maka gugatan menjadi kurang pihak dan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas

Hal. 14 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wewenangnyanya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **PERSEROAN TERBATAS (PT) KARYA GRAHA CEMERLANG** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PERSEROAN TERBATAS (PT) KARYA GRAHA CEMERLANG** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin, tanggal 13 April 2015**, oleh **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis **Dr. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Hosianna Mariani Sidabalok, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd.

Dr. Habiburrahman, M.Hum.,

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.,

Ketua :

Ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

Hal. 15 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti :

Ttd.
Hosianna Mariani Sidabalok, S.H.,M.H.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 16 dari 16 hal. Put. Nomor 286 K/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)