



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PERSEROAN TERBATAS (PT) KARYA GRAHA CEMERLANG, berkedudukan di Jalan Alamanda Regency Nomor 01, Kampung Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang diwakili oleh Warinton Simanjuntak, S.E., S.H., selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Surya Bakti Batubara, S.H., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Rajawali, Ruko Rajawali Center, Blok B-6, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2016;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat/Terbanding;

L a w a n

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, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Hasoloan Hutabarat, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Selektia I Nomor 178 Rawalumbu, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2016;
3. **CUT RIANY, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT**, beralamat di Jalan Bima Utama Raya Nomor 01, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
4. **KEPALA DESA KARANG SATRIA**, berkedudukan di Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

Halalaman 1 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding-Para Turut

Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2015, tanggal 13 April 2015, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding-Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

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);

Halalaman 2 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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

- 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 di atas 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

Halalaman 3 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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

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 (*vide*: 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 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);
 - 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);

Halalaman 4 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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 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 materil yang dialami Penggugat seluruhnya Rp3.092.180.693,00 (tiga miliar sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh ribu enam ratus sembilan puluh dua juta 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 cq. 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;

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

Halalaman 5 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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
putusan.mahkamahagung.go.id Kembali (uitvoerbaar bij voorraad);

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 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;
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 di atas 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;

Halalaman 6 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tanggal 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 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 Rp2.660.000.000,00 (dua miliar enam ratus enam puluh juta rupiah);

Total Kerugian Materiel 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 Immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) yang disebabkan oleh tercemarnya nama baik Penggugat dan turunnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap Perumahan

Halalaman 7 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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

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 kendatipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar 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 cq. 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 memberikan Putusan Nomor 446/Pdt.G/2012/PN Bks., tanggal 7 Oktober 2013, dengan amar 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:
 - 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;

Halalaman 8 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 diatas 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 di atas 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 amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 166/Pdt/2014/PT Bdg., tanggal 11 Juni 2014, adalah 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;
- 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 amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2015, tanggal 13 April 2015, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

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);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2015, tanggal 13 April 2015, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 14 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh

Halalaman 9 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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 Pengadilan Tinggi Banding dengan nomor putusan perdata kasasi khusus tanggal 18 Juli 2016, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 31 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 446/Pdt.G/2012/PN Bks., *juncto* Nomor 166/Pdt/2014/PT Bdg., *juncto* Nomor 286 K/Pdt/2015, *juncto* Nomor 18/Akta.PK/Pdt/2016/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Agustus 2016;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, III dan IV masing-masing pada tanggal 5 September 2016, tanggal 6 September 2016, kemudian Termohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 September 2016;

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;

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

Keberatan Kesatu:

Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Juris*, yang mengatakan:

"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 dari milik 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. Aminah dan H. Mansyur";

"Bahwa, ternyata di dalam gugatannya, pihak Penggugat tidak menarik pihak ahli waris H. Gamun yakni Hj. Hasanah, Hj. Aminah dan H. Mansyur sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* guna memperjelas alas hak penguasaan

Halalaman 10 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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 yang tidak dapat digeser;

“Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang sesuatu kenyataan halmana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi” ;

Bahwa, alasan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali terhadap pertimbangan *a quo*, adalah sebagai berikut:

- Bahwa, dalil Tergugat I dan Tergugat II yang mengatakan “membeli tanah sengketa dari ahli waris H. Gamun” baru diketahui oleh Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali) setelah adanya Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, yang mustahil diketahui oleh Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali);
- Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Juris* yang mengatakan “...guna memperjelas alas hak penguasaan pihak Tergugat....” tidak ada relevansinya dengan “kurang pihak”, bahwa Tergugat I dan Tergugat II cukup hanya membuktikan alas hak dan penguasaannya, tanpa harus menyertakan ahli waris H. Gamun selaku tergugat;
- Bahwa, *Judex Juris* telah khilaf dan keliru, yakni menyatakan bahwa keberatan-keberatan Memori Kasasi menyangkut “penilaian pembuktian”, padahal keberatan-keberatan Pemohon Kasasi adalah berkaitan dengan pendapat-pendapat dan yurisprudensi (*vide*: Memori Kasasi), yang juga tidak dipertimbangkan oleh *Judex Juris*;
- Bahwa, di dalam Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II/Termohon Peninjauan Kembali I dan II tidak pernah mengajukan eksepsi “kurang pihak”, oleh karena itu, berdasarkan pendapat para ahli dan yurisprudensi seharusnya tidak perlu dipertimbangkan (*vide*: Memori Kasasi);

Bahwa oleh sebab itu, *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah khilaf, seharusnya tidak perlu mempertimbangkan bahwa gugatan *a quo* sebagai “kurang pihak”;

Keberatan Kedua:

Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali keberatan terhadap pertimbangan dan sikap *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung pada Putusan halaman 10 alinea 1 s/d. 4, mengatakan:

“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 (almarhum) harus diikutsertakan didalam perkara ini”;

Halalaman 11 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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 Majelis Hakim Tingkat Banding

dalam perkara ini adalah sangat urgen karena asal muasal tanah sengketa berasal dari ahli waris H. Gamun (almarhum) 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, alasan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali terhadap pertimbangan *a quo*, adalah sebagai berikut:

- Bahwa, pada persidangan tingkat pertama, Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II (semula Tergugat I dan Tergugat II/ Pembanding I dan Pembanding II) sama sekali tidak mengajukan eksepsi “kurang pihak” di dalam Jawabannya;
- 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;
- 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;

Halalaman 12 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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)



- Jika jawaban pertama hanya eksepsi saja, tidak dibarengi dengan jawaban bantahan terhadap pokok perkara, hilang hak Tergugat untuk mengajukannya”;
Sistim penerapan pengajuan yang cenderung menjadikan ketentuan Pasal 114 Rv, sebagai pedoman dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2150 K/Pdt/1984 (tanggal 10 November 1984), yang menyatakan, eksepsi berdasarkan Pasal 136 HIR *juncto* 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 haruslah bersikap pasif, namun dalam hal ini *Judex Facti* tingkat banding telah aktif, yakni mempertimbangkan masalah eksepsi, yang sama sekali tidak dikemukakan/diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Pembanding I/Termohon Peninjauan Kembali I dan II/ Termohon Peninjauan Kembali I dan II) di dalam jawabannya peradilan tingkat pertama;
- d. Bahwa, Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali) memiliki kebebasan menentukan siapa yang menjadi tergugat sepanjang si Tergugat terlibat langsung dengan tanah objek sengketa (*vide*: Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI 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:
 - Bahwa, Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali) 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
mengingat bahwa perolehan tanah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II (Pembanding I dan II/Termohon Peninjauan Kembali I dan II) telah dilakukan secara tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

Keberatan Ketiga:

Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding yang mengatakan:

“.....untuk memperoleh kepastian hukum dan kebenaran yang hakiki didalam perkara ini maka seharusnya ahli waris dari H. Gamun (almarhum) harus diikutsertakan didalam perkara ini”;

Bahwa, alasan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali terhadap pertimbangan *a quo*, adalah sebagai berikut:

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

- Bahwa, andaikata Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memperoleh tanah sengketa *a quo* dari H. Gamun, Tergugat I dan Tergugat II (Termohon Peninjauan I dan II) cukup membuktikan dalilnya, dan lagi pula dalil tersebut diketahui setelah persidangan perkara *a quo* berjalan, dan sama sekali tidak ada eksepsi “kurang pihak” yang diajukan oleh Tegugat I dan Tergugat II dalam jawabannya;
- Bahwa, Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali) 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;
- Bahwa, “alas hak” objek tanah yang dibeli oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali 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 sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah;
- Bahwa, dalam perkara perdata ini, telah ditemukan kepastian hukum, yakni bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor 34 K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960, bahwa “SPPT” bukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah;
- 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 Saksi Sarih (yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon

Halalaman 14 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 31 alinea ke-1);

- Bahwa, sejak Saksi Sarih menggarap tanah objek sengketa tahun 1970 sampai saat ini ternyata belum ada alas hak atas tanah tersebut, baik oleh saksi Sarih maupun oleh H.Gamun, Tergugat I dan Tergugat II/Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II (*vide*: Putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 31 alinea ke-3);
- Bahwa, *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama juga telah mempertimbangkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 1058/2008, tanggal 4 September 2008, dan Akta Jual Beli Nomor 1059/2008, tanggal 4 September 2008 bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (*vide*: Putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 34 alinea ke-3);

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut dapat dibenarkan, karena setelah membaca memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* di tingkat kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung mengandung kekhilafan dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang dikuatkan oleh *Judex Juris* yang berpendapat bahwa pemilik asal tanah sebelum dilelang secara terbuka harus ditarik sebagai pihak, hal mana tidak dilakukan oleh Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali, sehingga gugatan *a quo* adalah gugatan yang tidak lengkap;
- Bahwa pertimbangan tersebut adalah merupakan sebuah kekhilafan karena Pemohon Peninjauan Kembali memperoleh tanah objek sengketa dari lelang yang dilakukan oleh KPKLN bukan dari Para Termohon Peninjauan Kembali atau pihak lain *in casu* ahli waris almarhum H. Gamun, sehingga ahli waris almarhum H. Gamun tidak perlu ditarik sebagai pihak;
- Bahwa lagi pula Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli beritikad baik, karena membeli objek sengketa dari lelang yang dilakukan secara terbuka;
- Bahwa dengan demikian maka Mahkamah Agung dalam pemeriksaan peninjauan kembali sependapat dengan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, sehingga pertimbangan dan putusan *Judex Facti* diambil alih

Halalaman 15 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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 berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PERSEROAN TERBATAS (PT) KARYA GRAHA CEMERLANG** dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2015, tanggal 13 April 2015, serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PERSEROAN TERBATAS (PT) KARYA GRAHA CEMERLANG** tersebut;

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2015, tanggal 13 April 2015;

MENGADILI KEMBALI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
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 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;

Halalaman 16 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 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 di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor B.13698, tanpa beban apapun kepada Penggugat;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding-Para Turut Terbanding, untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 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. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, 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

Halalaman 17 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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

Jumlah Rp2.500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halalaman 18 dari 18 Hal. Put. Nomor 53 PK/Pdt/2017

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)