



P U T U S A N
Nomor 516 PK/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

1. AHMAD RIZAKI, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 5 RT. 01/27, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kodya Bekasi;
2. IKSAN SAHRONI, bertempat tinggal di Jalan Pengasinan Tengah Nomor 75 RT. 01/27, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kodya Bekasi;
3. LUKMAN NULHAKIM, bertempat tinggal di Jalan Pengasinan Tengah Nomor 74 RT. 01/27, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kodya Bekasi;
4. RIDWAN AHMAD SAYUTI, bertempat tinggal di Jalan Pengasinan Tengah Nomor 9 RT. 01/27, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kodya Bekasi;
5. AHMAD FIQRI, bertempat tinggal di Kampung Bulak Nomor 32 A RT. 03/21, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi;
6. AHMAD RAMDONI, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 5 RT. 01/01, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi;
7. DEDE ZULKARNAIN, bertempat tinggal di Jalan Ir.H.Juanda Nomor 5 RT. 01/01, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi;
8. AHMAD ZAZULI, bertempat tinggal di Jalan. Ir. H. Juanda Nomor 5 RT. 01/01, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi, semuanya bertindak untuk dan atas nama sendiri dan/atau selaku ahli waris dari orang tuanya yaitu almarhum (ayah) H. ACHMAD SAYUTI dan almarhum (ibu) Ny. Hj. NENENG HANA, berdasarkan Surat Keterangan ahli waris tanggal 20 Juli 2012, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahmat Artha Wicaksana, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Graha

Hal. 1 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014



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

FIM Jalan Duren Tiga Raya 19#7, Jakarta Selatan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2013;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon
Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Para
Pembanding;

m e l a w a n

TUAN CHRISTIAN GUNAWAN, S.H., sebagai Direktur dari dan
oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Perseroan
Terbatas PT. Anugerah Cita Raya, bertempat tinggal di Jalan
Susilo Raya Nomor 20, Grogol, Jakarta Barat;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/
Pembantah/Terbanding;

d a n

1. J. SUBIANTO HADI WINATA, selaku (Direktur Utama)
PT.Berkatama Raya Finance, dahulu berkedudukan di Wisma
Dharmala Niaga Lantai II Jalan Abdul Muis Nomor 6-8-10,
Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;
 2. SADERAH SUSANTADIREDA, selaku (Direktur)
PT.Berkatama Raya Finance, dahulu berkedudukan di Wisma
Dharmala Niaga Lantai II Jalan Abdul Muis Nomor 6-8-10
Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;
 3. Ir. ALI HANAFIAH, bertempat tinggal di Perum Taman
Permatabuana Jalan Pulau Laki Blok NI Nomor 45, Kebun
Jeruk, Jakarta Barat;
 4. VERA EUNIKE JOHANES, bertempat tinggal di Jalan Susilo
Raya Nomor 22 Grogol, Jakarta Barat;
 5. NOTARIS BENNY DJAJA, SDH, S.E, M.M, berkantor di Perum
Citra Garden II Blok J 5 Nomor 8, Jakarta Barat,
 6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kodya Bekasi,
berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 25 Bekasi Timur,
Kodya Bekasi;
- Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut
Termohon Kasasi/Terbantah IX, X, XI, XII, XIII dan XIV/Para Turut
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 2 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Kasasi dahulu Terbantah I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Para Pembanding, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1391 K/PDT/2009 tanggal 20 Januari 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Kasasi dahulu Pembantah/Terbanding dan Para Turut Temohon Kasasi dahulu Terbantah IX, X, XI, XII, XIII dan XIV/Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dengan akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 yang dibuat di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benny Djaja, SH, S.E, M.M. (bukti P-1), Pembantah dan Terbantah I, Terbantah II dan Hajjah Neneng Hana telah sepakat untuk mengadakan pengikatan jual beli atas 6 (enam) bidang tanah milik Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII, yaitu:
 - a. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3176/Margahayu, seluas 630 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 07/1999;
 - e. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - f. Bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
2. Bahwa dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (*vide* bukti P-1) disebutkan, harga jual beli 6 (enam) bidang tanah tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak, baik untuk sekarang maupun untuk nanti pada waktunya dilaksanakan jual beli sebagaimana mestinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, yaitu sebesar Rp3.026.625.000,00 (tiga miliar dua puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh Pembantah kepada Terbantah I, Terbantah II dan Hajjah Neneng Hanna pada waktu penandatanganan akta pengikatan jual beli dan kuasa tersebut, sehingga untuk penerimaan uang sejumlah tersebut oleh para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak akta pengikatan jual beli dan kuasa bukti P-1 dinyatakan sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah;

3. Bahwa dengan telah dibayar dengan lunas oleh Pembantah seluruh harga dari 6 (enam) bidang tanah seperti tersebut dalam akta Pengikatan Jual beli & kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (*vide* bukti P-1) maka Terbantah I, Terbantah II dan Hajjah Neneng Hanna telah menyerahkan kepada Pembantah 6 (enam) buah asli sertifikat-sertifikat tanah hak milik yang telah dijual kepada Pembantah yaitu:
 - a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3172;
 - b. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3173;
 - c. Asli Sertifikat Hak Miltk Nomor 3175;
 - d. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3176;
 - e. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3177;
 - f. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3676;
4. Bahwa selanjutnya Pembantah bersama dengan Terbantah I sampai dengan VIII dihadapan Notaris Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., membuat Akta Kuasa Nomor 32 tanggal 17 September 2001 dimana Nyonya Hajjah Neneng Hanna memberi kuasa kepada Pembantah untuk menjual kepada diri sendiri seluruh bagian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, Sertifikat Hak Milik Nomor 3176/Margahayu dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3177 Margahayu (bukti P-2), Akta Kuasa Nomor 33 tanggal 17 September 2001 dimana Terbantah II memberi kuasa kepada Pembantah untuk menjual kepada diri sendiri seluruh bagian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu (bukti P-3) dan Akta Kuasa Nomor 34 tanggal 17 September 2001 dimana Terbantah I memberi kuasa kepada Pembantah untuk menjual kepada diri sendiri seluruh bagian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu (bukti P-4);
5. Bahwa dengan demikian, dengan sudah dibayar lunas seluruh harga tanah sesuai bukti Akta Pengikatan Jual Beli & Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (*vide* bukti P-1) dan bukti-bukti Akta Kuasa Nomor 32 tanggal 17 September 2001 (*vide* bukti P-2), Akta Kuasa Nomor 33 tanggal 17 September 2001 (*vide* bukti P-3) dan Akta Kuasa Nomor 34 tanggal 17 September 2001 (bukti P-4), serta fakta hukum seluruh asli sertifikat tanah sudah diserahkan dan menjadi milik Pembantah, maka seluruh bidang-bidang tanah yang tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli & Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 yang harganya sudah dibayar lunas

Hal. 4 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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)



seluruhnya oleh Pembantah sesungguhnya sudah menjadi milik Pembantah, dan Pembantah sedang bersiap untuk menyelesaikan akte-akte jual belinya dan balik nama sertifikat-sertifikat pada instansi pertanahan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

6. Bahwa namun dalam perkara perdata Nomor 324/Pdt.G/2005/PN.Bks, dihadapan Pengadilan Negeri Bekasi antara Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII sebagai Penggugat penyitaan jaminan atas bidang-bidang tanah yang telah dibayar lunas harganya oleh Pembantah yaitu:
 - a. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3676 seluas 14.030 m² yang terletak di Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi;
 - b. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3172 seluas 1.095 m²;
 - c. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3173 seluas 1.020 m²;
 - d. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3175 seluas 395 m²;
 - e. 1 (satu) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3177 seluas 610 m² yang terletak di Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi (bukti P-5);
7. Bahwa sita jaminan yang telah diletakkan atas bidang-bidang tanah yang harganya sudah dibayar lunas oleh Pembantah sangat merugikan Pembantah sebab Pembantah bukan pihak dalam perkara perdata Nomor 324/Pdt.G/2005/PN.Bks, yang sedang berjalan diantara Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII melawan Terbantah IX sampai dengan Terbantah XIV dan sita jaminan tersebut mengakibatkan tertundanya proses pembuatan akta jual beli berdasarkan akta-akta kuasa vide bukti P-2, bukti P-3 dan bukti P-4 dan balik nama sertifikat-sertifikat tanah hak milik yang sudah dibayar lunas harganya oleh Pembantah;
8. Bahwa oleh karena itu Pembantah berkepentingan untuk mengajukan bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) ini agar sita jaminan atas bidang-bidang tanah yang sudah dibayar lunas oleh Pembantah diperintahkan oleh Pengadilan untuk diangkat mengingat Pembantah bukan pihak dalam perkara perdata Nomor 324/Pdt.G/2005/PN.Bks, dihadapan Pengadilan Negeri Bekasi dan bidang-bidang tanah yang disita tersebut harganya sudah dibayar lunas oleh Pembantah dan sudah diikat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 dan Akta Kuasa Nomor 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 September 2001, Akta Kuasa Nomor 33 tanggal 17 September 2001 dan Akta Kuasa Nomor 34 tanggal 17 September 2001 (*vide* bukti-bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4) sebagaimana sudah Pembantah jelaskan dalam butir 3 dan butir 4 gugatan ini, dan asli sertifikat tanah tersebut juga sudah diserahkan dan ada pada Pembantah sehingga bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) yang diajukan Pembantah sebagai pemilik bidang-bidang tanah tersebut adalah sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 674 K/Pdt/1989 tanggal 8 Desember 1990 yang berbunyi:

"*Judex Facti* yang berpendirian bahwa absahnya jual beli tanah digantungkan secara mutlak pada adanya *juridische levering* (balik nama tanah) dari pemilik semula kepada pembeli adalah merupakan suatu pendirian yang keliru dan bertentangan dengan jiwa dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5/1960 maupun dengan yurisprudensi tetap yang masih diikuti sampai sekarang, yaitu karakter transaksi jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah bersifat *kontante handeling* (perbuatan tunai);

Azas yang berasal dari hukum adat ini dalam transaksi jual beli tanah tidak mengenai pemisahan antara *juridische levering* (*overschrijving*) dengan *feitelijk levering* sehingga jual beli tanah adalah sah meskipun belum dilakukan balik nama (*overschrijving*) dari atas nama penjual kepada nama pembeli";

9. Bahwa dalam hukum acara perdata terdapat kaidah hukum yang melarang/tidak membolehkan sita jaminan atas harta milik pihak ketiga yang bukan merupakan pihak dalam perkara yang sedang berjalan sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 476 K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974 yang berbunyi:

"Penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) yang diperintahkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri. dilarang atau tidak dipbolehkan terhadap harta atau barang miliknya pihak ketiga. Penyitaan jaminan harus dilakukan atas barang miliknya Tergugat";

10. Bahwa mengingat bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) ini didasarkan pada bukti-bukti kepemilikan autentik yang tidak dapat dibantah yaitu bukti-bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 180 HIR dan petunjuk Mahkamah Agung RI dalam SEMA Nomor 03 Tahun 1971 serta Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi dijalankan. terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Hal. 6 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi supaya memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima seluruh bantahan Pembantah;
 2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
 3. Menyatakan Pembantah adalah Pemilik yang sah atas bidang tanah:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
 4. Menyatakan batal Penetapan Sita Jaminan Nomor 15/CB/2006/324/Pdt.G/2005/PN.Bks, tanggal 3 Juli 2006;
 5. Memerintahkan mengangkat sita jaminan atas bidang-bidang tanah :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
 6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).
 7. Menghukum Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII membayar ongkos perkara;
- Atau;
- Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 7 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 230/Pdt.Bth/2007/PN.Bks. tanggal 29 Januari 2008 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah sebahagian;
 2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
 3. Menyatakan Pembantah adalah Pemilik yang sah atas bidang tanah:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
 4. Menyatakan batal Penetapan Sita Jaminan Nomor 15/CB/2006/324/Pdt.G/2005/PN.Bks, tanggal 3 Juli 2006;
 5. Memerintahkan mengangkat sita jaminan atas bidang-bidang tanah:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3172/Margahayu, seluas 1.095 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 06/1999;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3173/Margahayu, seluas 1.020 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 10/1999;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 3175/Margahayu, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09/1999;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 3177/Margahayu, seluas 610 m², Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 05/1999;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Margahayu, seluas 14.030 m², Surat Ukur tanggal 16 Januari 1999 Nomor 12/1999;
 6. Menghukum Terbantah I sampai dengan VIII untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini dihitung sebesar Rp3.034.000,00 (tiga juta tiga puluh empat ribu rupiah);
 7. Menolak bantahan Pembantah selebihnya;
- Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 220/Pdt/2008/PT.BDG. tanggal 8 Agustus 2008 adalah sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII tersebut;

Hal. 8 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 29 Januari 2008 Nomor 230/Pdt.Bth/2007/PN.Bks. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp260.000,00 (dua ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1391 K/PDT/2009 tanggal 20 Januari 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi: 1. H. ACHMAD SAYUTI, 2. IKSAN SAHRONI, 3. LUKMAN NULHAKIM, 4. RIDWAN AHM.AD SAYUTI, 5. AHMAD FIQRI, 6. AHMAD RAMDONI, 7. DEDE ZULKARNAIN, 8 AHMAD ZAZULI, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VI VII dan VIII untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000.00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1391 K/PDT/2009 tanggal 20 Januari 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Para Pembanding kemudian pada tanggal 22 Juni 2011, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2013 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 2 April 2014 sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 230/Pdt.Bth/2007/PN.Bks. jo Nomor 220/Pdt/2008/PT.Bdg. jo Nomor 1391 K/Pdt/2009 jo Nomor 04/Akta.PK/Pdt/2014/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 2 April 2014 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Pembantah/Terbanting pada tanggal 2 Juni 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Pembantah/Terbanting mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 1 Juli 2014;

Hal. 9 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- Adapun alasan dan dasar Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan upaya hukum peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 230/Pdt.Bth/2007/PN.Bekasi tanggal 29 Januari 2008 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 220/Pdt/2008/PT.BDG tanggal 8 Agustus 2008 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1391/K/Pdt/2009 tanggal 20 Januari 2010 (selanjutnya disebut "Putusan Perkara Bantahan") adalah dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Ditemukannya bukti-bukti baru (bukti *novum* PK) yang bersifat sangat menentukan yang pada waktu perkara bantahan diperiksa bukti tersebut tidak dapat ditemukan;
 - a) Bahwa sebagaimana diketahui bukti *novum* yang dijadikan alasan di dalam Permohonan Peninjauan Kembali ini adalah:
 - (1) Pengumuman Nomor 630.1/825/XII/1998 dari Badan Pertanahan Nasional Kodya Bekasi (Terbantah XIV), tertanggal 11 Desember 1998 pada Surat Kabar Harian Merdeka, terkait dengan Permohonan Sertifikat Pengganti atas tanah objek sengketa milik Para Pemohon Peninjauan Kembali, yang diajukan oleh Sdr. Ishak Rachat Tjahyono qq PT. Anugerah Cita Raya dalam hal ini selaku Termohon Peninjauan Kembali semula Pembantah; (Bukti *Novum* PK-1); dan
 - (2) Data Perseroan PT. Anugerah Cita Raya yang diterbitkan oleh Direktur Perdata Kasubdit Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum-Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, Nomor AHU2.AHA.01.01-1108 tanggal 4 Desember 2013; (Bukti *Novum* PK-2).
 - b) Bahwa Bukti *Novum* PK-1 dan Bukti *Novum* PK-2 tersebut tidak pernah diajukan sebagai alat bukti baik oleh pihak Pembantah ataupun oleh pihak Para Terbantah di dalam sidang pemeriksaan

Hal. 10 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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)



yang dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding;

- c) Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kodya Bekasi yang dalam perkara aquo semula adalah sebagai pihak Terbantah XIV juga tidak pernah memberikan jawaban/tanggapan atas gugatan bantahan yang diajukan oleh PT. Anugerah Cita Raya semula Pembantah sekarang Termohon Peninjauan Kembali di dalam sidang pemeriksaan yang dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Perkara Bantahan tersebut;
- d) Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali barulah mengetahui bahwa ternyata sertifikat-sertifikat asli miliknya pernah dimohonkan Sertifikat Pengganti oleh pihak Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali, pada saat sebelum Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali mengajukan gugatan bantahan di dalam perkara *in casu*;
- e) Bahwa berdasarkan fakta tidak pernah diajukannya Bukti *Novum* PK-1 dan Bukti *Novum* PK-2 tersebut di dalam persidangan yang telah dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tersebut oleh para pihak, termasuk dan tidak terbatas pada fakta bahwa Badan Pertanahan Nasional Kodya Bekasi/Terbantah XIV tidak pernah memberikan jawaban/tanggapannya di dalam sidang pemeriksaan perkara tersebut, maka dapat disimpulkan secara tegas bahwa Bukti *Novum* PK -1 dan Bukti *Novum* PK-2 tersebut memiliki nilai dan kualitas sebagai Bukti Baru (*Novum*) yang bersifat menentukan;
- f) Bahwa jikalau Bukti *Novum* PK-1 dan Bukti *Novum* PK-2 tersebut diketahui dan dijadikan sebagai salah satu alat bukti pada saat sidang pemeriksaan yang dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding, maka tentunya akan merubah pertimbangan dan penilaian *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding di dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara bantahan;
- g) Bahwa dengan ditemukannya Bukti *Novum* PK-1 dan Bukti *Novum* PK-2 tersebut telah menyingkapkan tabir pembuktian yang membuktikan bahwa pada faktanya Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali adalah merupakan Pihak Pembantah yang tidak baik dan tidak benar serta beritikad buruk di dalam mengajukan gugatan bantahan di dalam perkara bantahan tersebut;



Tentang tindakan melawan hukum dan itikad buruk Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali dalam menutupi fakta sebenarnya yaitu Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan permohonan Sertifikat pengganti atas Sertifikat asli tanah objek sengketa milik dari pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali, sebelum dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 yang dijadikan sebagai dasar perolehan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali di dalam perkara bantahan *a quo*;

- h) Bahwa Tindakan Melawan Hukum dan Itikad Buruk dari Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali di dalam mengajukan gugatan bantahan yang tersingkap melalui Bukti *Novum* PK-1 adalah sebagai berikut:
- i. Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali mendalilkan bahwa dasar hukum perolehan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 yang dibuat di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benny Djaja, SH, SE, MM/Terbantah XIII sebagaimana termaksud pada Bukti P-1 didalam Perkara Bantahan tersebut;
 - ii. Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali menerangkan dan menyatakan dalilnya bahwa telah menerima penyerahan sertifikat-sertifikat asli atas tanah objek sengketa dari Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali yaitu Almarhum H. Achmad Sayuti dan Ny. Hj. Neneng Hanna dan Terbantah II/Pemohon Peninjauan Kembali III pada saat bersamaan dengan dilakukannya penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1 dalam Perkara Bantahan);
- i) Bahwa dalil pernyataan dari Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali termaksud pada huruf (h) di atas adalah tidak sesuai dengan fakta dan keadaan yang sebenarnya sebagaimana dibuktikan melalui Bukti *Novum* PK-1 tersebut yaitu antara lain fakta-fakta sebagai berikut:
- i. Bahwa fakta Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali telah memohonkan secara langsung sertifikat-sertifikat Pengganti atas



asli sertifikat-sertifikat tanah objek sengketa milik dan atas nama dari Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali kepada Badan Pertanahan Nasional Kodya Bekasi/Terbantah XIV, pada bulan November tahun 1998 (*Vide* Bukti *Novum* PK-1), sebelum dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1 dalam Perkara Bantahan), yang dijadikan sebagai dasar perolehan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali di dalam Perkara Bantahan;

- ii. Bahwa fakta di dalam memohonkan sertifikat-sertifikat Pengganti tersebut, Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali mendalilkan permohonan penggantian Sertifikat tersebut dengan dasar terdapatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 27 Juni 1997 yang dibuat antara Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali yaitu H. Achmad Sayuti, Hj. Neneng Hanna dan Ikhsan Saroni/Terbantah II/Pemohon Peninjauan Kembali III selaku Pihak Penjual dengan Sdr. Ishak Rachmat Tjahyono cq PT. Anugerah Cita Raya/Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benny Djaja, S.H.S.E, M.M./Terbantah XIII. (*vide* Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 7/Pbt/BPN.32/2011 tanggal 31 Maret 2011-Halaman 3 Butir 2) (Bukti Pendukung-2);
- iii. Bahwa fakta di dalam memohonkan Sertifikat -Sertifikat Pengganti tersebut, Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali menggunakan dasar Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor Pol 3432/K/XI/1998 SATGA OPS "A" Tanggal 21 November 1998, selaku pihak pelapor kehilangan atas sertifikat-sertifikat asli tanah objek sengketa yang termasuk sebagai objek pegikatan jual beli di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 27 Juni 1997 termaksud (*vide* Bukti Pendukung-2 Halaman 3 Butir (3) dan (4));
- iv. Bahwa fakta Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali melakukan Sumpah/Janji berdasarkan surat pernyataan sumpah tanggal 28 November 1998, untuk memohonkan Penggantian Sertifikat tersebut di hadapan Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi/Terbantah XIV. (*vide* Bukti Pendukung-2 Halaman 3 Butir (5));



j) Bahwa terkait dengan Fakta termaksud pada huruf i butir (ii) di atas yaitu Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali menggunakan dasar adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 27 Juni 1997 tersebut di dalam memohonkan sertifikat pengganti atas sertifikat asli tanah objek sengketa termaksud, pihak Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah mengungkapkan fakta tersebut di muka persidangan yang diperiksa oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding, namun justru mendalilkan bahwa dasar perolehan hak atas tanah objek sengketa tersebut adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1-Perkara Bantahan) di dalam mengajukan gugatan bantahan tersebut;

Dengan demikian dapat disimpulkan secara tegas bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1-Perkara Bantahan) dibuat dengan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya oleh dan karenanya akta tersebut tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdara;

k) Bahwa terkait dengan Fakta termaksud pada huruf (i) butir (iii) di atas yaitu Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali menggunakan dasar Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor Pol 3432/K/XI/1998 SATGA OPS "A" Tanggal 21 November 1998 didalam memohonkan sertifikat pengganti atas sertifikat asli tanah objek sengketa termaksud, juga tidak pernah diungkapkan oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali dimuka persidangan yang diperiksa oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding;

l) Bahwa terkait dengan fakta termaksud pada huruf i butir (iv) di atas yaitu Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali melakukan Sumpah/Janji untuk memohonkan Penggantian Sertifikat tersebut di hadapan Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi/Terbantah XIV, hal tersebut juga tidak pernah diungkapkan oleh Pembantah/ Termohon Peninjauan Kembali dimuka persidangan yang diperiksa oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding;

Bahwa pelaksanaan Sumpah/Janji untuk memohonkan penggantian sertifikat asli atas tanah objek sengketa milik dari Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut, pihak Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali yang namanya masih tercantum secara tegas di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sertifikat-sertifikat yang dimohonkan pengantiannya oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali tersebut tidak pernah diberitahukan dan/atau dilibatkan oleh Pembantah/ Termohon Peninjauan Kembali dan Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi/ Terbantah XIV;

Padahal pada faktanya Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut tidak pernah memberikan kuasa apapun kepada Pembantah/ Termohon Peninjauan Kembali untuk melakukan permohonan penggantian sertifikat tersebut termasuk dan tidak terbatas untuk melakukan pengucapan Sumpah/Janji di hadapan Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi/Terbantah XIV;

Bahwa sebagaimana telah jelas dinyatakan dan ditentukan di dalam ketentuan Pasal 57 ayat 2 jo. Pasal 37 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 57 Ayat (2)

Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41 (sumpah);

Pasal 37.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Namun pada faktanya Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali tersebut tidak pernah mendapatkan kuasa dari pihak Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali untuk memohonkan Sertifikat Pengganti tersebut dan juga tidak pernah terdapat Akta Jual Beli yang merupakan bukti peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali kepada Pembantah/ Termohon Peninjauan Kembali;

Adalah hal yang sangat tidak berdasarkan hukum jikalau Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 27 Juni 1997 dianggap sebagai

Hal. 15 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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)



akta jual beli yang merupakan bukti peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut sebagaimana termaksud pada ketentuan, Pasal 37 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, yang selanjutnya oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali dijadikan dasar untuk memohonkan sertifikat pengganti sebagaimana termaksud pada Angka 1 Huruf (i) butir I di atas;

Sehingga berdasarkan ketentuan dan fakta tersebut di atas, dapat dinyatakan secara tegas bahwa permohonan penggantian sertifikat pengganti atas asli sertifikat tanah objek sengketa milik dari Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali, yang dilakukan oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali adalah tidak berdasarkan hukum dan dilakukan dengan itikad tidak baik;

- m) Bahwa selanjutnya dengan berdasarkan fakta-fakta sebagaimana termaksud pada butir (h), (i), (j), (k) dan (l) di atas, yang mana hal tersebut tersingkap dari adanya Bukti Novum PK-1 dan dipertegas melalui Bukti Pendukung-2 tersebut, dapat disimpulkan secara tegas bahwa Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali telah dengan sengaja berdasarkan itikad buruk telah menutup-nutupi fakta yang sebenarnya terjadi yaitu bahwa tidak pernah terjadi suatu serah terima Sertifikat-Sertifikat Asli atas tanah objek sengketa tersebut dari Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali kepada pihak Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana yang didalilkan di dalam gugatan bantahannya;

Karena pada faktanya, justru Pembantah/Termohon Peninjauan Kembalilah yang mengajukan Permohonan Penggantian sertifikat atas sertifikat-sertifikat asli tanah objek sengketa milik dari Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali secara langsung kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi/Terbantah XIV, dengan cara tidak berdasarkan hukum dan melawan hukum;

- n) Sehingga berdasarkan tersebut sangatlah beralasan hukum jikalau di dalam perkara *a quo*, Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali untuk dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak baik dan tidak benar serta beritikad buruk, oleh dan karenanya demi hukum bantahan yang diajukan oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali tersebut harus dinyatakan ditolak di dalam sidang pemeriksaan perkara *a quo*;



Tentang ketidakcakapan dan kecacatan hukum Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali di dalam mengajukan permohonan sertifikat pengganti dan melakukan perbuatan hukum di dalam akta pengikatan jual beli no. 31 tanggal 17 september 2001 yang digunakan sebagai dasar perolehan hak atas tanah objek sengketa oleh Pembantah/Termohon peninjauan kembali dalam mengajukan gugatan bantahan;

- o) Bahwa Ketidak cakapan dan Kecacatan Hukum Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali di dalam mengajukan permohonan Sertifikat Pengganti dan melakukan perbuatan hukum pada akta pengikatan jual beli dan kuasa yang tersingkap melalui Bukti *Novum* PK-2 adalah sebagai berikut;
- p) Bahwa berdasarkan Bukti *Novum* PK-2, diketahui dengan terang dan jelas perihal kecacatan kedudukan hukum (*legal standing*) dari Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali di dalam mengajukan permohonan Sertifikat Pengganti tersebut, karena Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali sebagai Badan Hukum barulah cakap bertindak di muka hukum setelah mendapatkan pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 22 Agustus 1997; Sedangkan, Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Ishak Rachmat Tjahyono didalam mewakili PT. Anugerah Cita Raya/Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali termasuk dan tidak terbatas dalam memohonkan Sertifikat Pengganti dengan menggunakan dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 27 Juni 1997 (sebagaimana diterangkan di dalam Bukti Pendukung-2 halaman 3 angka 2) adalah cacat hukum, karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 27 Juni 1997, yang dalam hal tersebut digunakan sebagai dasar permohonan Sertifikat Pengganti, barulah dibuat sebelum Badan Hukum PT. Anugerah Cita Raya mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman, sehingga perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pada Badan Hukum PT. Anugerah Cita Raya, terlebih lagi perbuatan hukum tersebut tidak pernah pula ditegaskan melalui Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan/Badan Hukum PT. Anugerah Cita Raya sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Perseroan Terbatas yang pada

Hal. 17 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat itu berlaku mengikat Badan Hukum PT. Anugerah Cita Raya/
Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali, yang berbunyi:

Pasal 11

(1) Perbuatan hukum yang dilakukan para pendiri untuk kepentingan
perseroan sebelum perseroan disahkan, mengikat perseroan
setelah perseroan menjadi badan hukum apabila:

- a. Perseroan secara tegas menyatakan menerima semua
perjanjian yang dibuat oleh pendiri atau orang lain yang
ditugaskan pendiri dengan pihak ketiga;
- b. Perseroan secara tegas menyatakan mengambil alih semua
hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang dibuat
pendiri atau orang lain yang ditugaskan pendiri, walaupun
perjanjian tidak dilakukan atas nama perseroan; atau
- c. Perseroan mengukuhkan secara tertulis semua perbuatan
hukum yang dilakukan atas nama perseroan;

(2) Dalam hal perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat
(1) tidak diterima, tidak diambil alih, atau tidak dikukuhkan oleh
perseroan, maka masing-masing pendiri yang melakukan
perbuatan hukum tersebut bertanggung jawab secara pribadi atas
segala akibat yang timbul;

q) Begitu pula di dalam mengajukan gugatan bantahan Pembantah/
Termohon Peninjauan Kembali yang menyatakan dasar perolehan
hak atas tanah objek sengketa adalah berdasarkan Akta Pengikatan
Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1-
Perkara Bantahan) juga mengandung kecacatan hukum yang
terdapat pada Subjek Hukum (persoon) Sdr. Johannes dan Ny. Vera
Eunike Johannes/Terbantah XII yang mewakili Badan Hukum
PT.Anugerah Cita Raya/Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali,
dimana diketahui pada faktanya Sdr. Johannes tidak pernah tercatat
menjabat selaku Direktur PT. Anugerah Cita Raya dan sedangkan Ny.
Vera Eunike Johannes/Terbantah XII - selaku Komisaris PT. Anugerah
Cita Raya barulah sah bertindak secara hukum mewakili Badan
Hukum PT. Anugerah Cita Raya/Pembantah/Termohon Peninjauan
Kembali pada saat tanggal 26 September 2005 sebagaimana
berdasarkan Akta Nomor 3 Tanggal 1 September 2005 yang dibuat
dihadapan Notaris Benny djaja, S.H, S.E, M.M./Terbantah XIII dan
diterangkan melalui Bukti Novum PK-2;

Hal. 18 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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)



- r) Sehingga berdasarkan fakta tersebut dapat disimpulkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Johannes selaku Direktur PT. Anugerah Cita Raya dan Ny. Vera Eunike Johannes/Terbantah XII - selaku Komisaris PT. Anugerah Cita Raya di dalam menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1-Perkara Bantahan), adalah cacat hukum dan tidak berdasarkan hukum, karena pada saat melakukan perbuatan hukum tersebut, yang bersangkutan belum sah secara hukum diangkat sebagai Direktur dan Komisaris PT. Anugerah Cita Raya, oleh dan karenanya tidak memiliki kecakapan di dalam melakukan perbuatan hukum mewakili Badan Hukum PT. Anugerah Cita Raya/Pembantah/Turut Termohon Peninjauan Kembali;
- s) Jikalau pun Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali mendalilkan bahwa penunjukkan Sdr. Johannes selaku Direktur PT. Anugerah Cita Raya dan Ny. Vera Eunike Johannes/Terbantah XII - selaku Komisaris PT. Anugerah Cita Raya didasarkan pada Akta Nomor 2 Tanggal 3 Mei 1999 (Bukti TXII-2-Perkara Bantahan) yang dibuat dihadapan Notaris Benny Djaja, S.H, S.E, M.M./Terbantah XIII, maka penunjukkan tersebut tetap tidak memiliki akibat hukum kepada pihak ketiga serta tidak memiliki kekuatan hukum, karena perubahan kepengurusan pada Akta Nomor 2 Tanggal 3 Mei 1999 (Bukti TXII-2-Perkara Bantahan) tersebut ternyata tidak pernah tercatat dan terekam dalam daftar perusahaan PT. Anugerah Cita Raya dan dilaporkan kepada Menteri Kehakiman (sekarang Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia), sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Johannes dan Ny. Vera Eunike Johannes/Terbantah XII di dalam menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 menjadi suatu tindakan pribadi bersangkutan, bukan tindakan Perseroan (PT Anugerah Cita Raya), yang mana juga terbukti dan terungkap dalam Bukti Novum PK-2, Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) jo. Pasal 21 jo. Pasal 23 UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yang menerangkan:
- Pasal 15
- (1) Perubahan tertentu Anggaran Dasar harus mendapat persetujuan Menteri didaftarkan dalam Daftar Perusahaan serta diumumkan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini;



- (2) Perubahan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
- a. nama perseroan;
 - b. maksud dan tujuan perseroan;
 - c. kegiatan usaha perseroan;
 - d. jangka waktu berdirinya perseroan, apabila Anggaran Dasar menetapkan jangka waktu tertentu;
 - e. besarnya modal dasar;
 - f. pengurangan modal ditempatkan dan disetor; atau
 - g. status Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka atau sebaliknya;
- (3) Perubahan Anggaran Dasar selain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) cukup dilaporkan kepada Menteri dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak keputusan RUPS, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;

Pasal 21

- (1) Direksi perseroan wajib mendaftarkan dalam Daftar Perusahaan:
- a. ...
 - b. ...
 - c. Akta perubahan Anggaran Dasar beserta laporan kepada Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3).
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib dilakukan dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah pengesahan atau persetujuan diberikan atau setelah tanggal penerimaan laporan;

Pasal 23

Selama pendaftaran dan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22 belum dilakukan, maka Direksi secara tanggung renteng bertanggung jawab atas segala perbuatan hukum yang dilakukan perseroan;

- t) Bahwa dengan telah terungkapnya fakta;
1. Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali menutupi fakta sebenarnya yaitu Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan Permohonan Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Asli tanah objek sengketa milik dari Pewaris Para Pemohon Peninjauan Kembali secara langsung kepada kepada Kantor



Pertanahan Kotamadya Bekasi/Terbantah XIV, dengan cara tidak berdasarkan hukum dan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan pada Angka 1 huruf (i) di atas;

2. Bahwa Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali yang melakukan perbuatan hukum di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 27 Juni 1997 yang dalam hal tersebut dijadikan sebagai dasar permohonan penerbitan Sertifikat Pengganti adalah tidak sah secara hukum, karena Badan Hukum PT. Anugerah Cita Raya/Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali tersebut belumlah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Kehakiman, bahkan para pihak yang mewakili PT. Anugerah Cita Raya/Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali saat dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 27 Juni 1997 bukan para pihak yang secara hukum cakap untuk mewakili PT. Anugerah Cita Raya/Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali, sebagaimana telah diuraikan pada Angka 1 huruf (o) dan (p) di atas;

3. Bahwa Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali yang melakukan perbuatan hukum di dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1-Perkara Bantahan) yang digunakan sebagai dasar klaim kepemilikan atas tanah objek sengketa di dalam mengajukan Gugatan Bantahan adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah di muka Hukum sebagaimana diuraikan pada Angka 1 huruf (q) dan (r) di atas;

Maka demi hukum harus dinyatakan Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali adalah bukan merupakan Pembantah yang Benar dan Beritikad Baik, karena Pembantah telah menutup-nutupi fakta hukum sebenarnya dan Pembantah tidak mempunyai *Legal Standing* di dalam mengajukan Gugatan Bantahan tersebut;

2. Terdapatnya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata pada *Judex Facti* tingkat pertama dan tingkat banding yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara bantahan;

Kedudukan Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali adalah bukan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

a) Bahwa sebagaimana diketahui, dasar klaim kepemilikan atas tanah objek sengketa yang diajukan oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali di dalam Perkara Bantahan tersebut adalah Akta Pengikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1 Perkara Bantahan) yang dibuat di hadapan Notaris Benny Djaja, S.H., S.E, M.M. selaku Turut Termohon Peninjauan Kembali/semula Terbantah XIII;

- b) Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 tersebut adalah hanya Akta yang menerangkan hubungan hukum perikatan yang terjalin antara Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali yang berencana hendak menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali selaku pihak yang hendak membeli;
- c) Bahwa Akta termaksud pada butir (ii) di atas, tidaklah dapat secara serta merta dianggap sebagai Akta Jual Beli (Peralihan/Pemindahan Hak) atas tanah objek sengketa dari Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali selaku Penjual kepada Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali selaku Pembeli, karena Akta tersebut hanyalah menerangkan terdapatnya suatu bentuk hubungan hukum perikatan antara para pihak di dalam rencananya melakukan transaksi jual beli di kemudian hari, dan bukannya merupakan bentuk suatu peralihan/pemindahan mutlak hak atas tanah objek sengketa dari Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali kepada Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali

Hak kepemilikan atas tanah objek sengketa di muka hukum, belum lah beralih / berpindah dari Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali Kepada Pembantah / Termohon Peninjauan Kembali.

- d) Bahwa demi hukum, Pemindahan/Peralihan Hak atas Tanah barulah sah secara hukum apabila telah dibuatkannya suatu bentuk Akta Peralihan/Pemindahan Hak atas Tanah di hadapan PPAT sebagaimana termaksud pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah RI No 10 Tahun 1961 juncto Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Pasal 19 Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus

Hal. 22 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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

dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

(1)Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(2)Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan

e) Sehingga berdasarkan fakta belum beralihnya Hak Kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali secara sah di muka hukum, sangatlah keliru dan khilaf jika *Judex Facti* Tingkat Pertama di dalam Perkara Bantahan tersebut menyatakan bahwa hak kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut telah beralih sah secara hukum kepada Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali dan sekaligus menyatakan Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali sebagai Pemilik sah secara hukum atas tanah objek sengketa tersebut dengan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001;

Terlebih lagi setelah diketahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1-Perkara Bantahan) tersebut mengandung (1) Cacat Hukum karena tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya sebagaimana telah diuraikan pada Angka 1 huruf (q), (r), (s), di atas dan (2) Cacat Hukum karena Subjek Hukum yang melakukan perbuatan hukum dari Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali tersebut tidak memiliki kedudukan

Hal. 23 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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)



hukum dan kecakapan hukum sebagaimana termaksud pada uraian pada Angka 1 huruf (q),(r) dan (s) di atas;

- f) Bahwa *Judex Factie* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Perkara Bantahan telah kurang cermat dan keliru dalam menerapkan hukum, terlihat dari pertimbangan putusannya pada halaman 34 paragraf (2) dan (3) yang berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 2 ;

“Menimbang, bahwa jual beli terhadap 6 (enam) bidang tanah yang dilakukan Terbantah I dan Isterinya dan Terbantah II kesemuanya dilakukan berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri), dalam hal ini adalah Notaris, atau Camat karena jabatannya, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Maret 1972 Nomor 937 K/Sip/1970 menyatakan “Bahwa Akta Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Akta Tanah menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan hukum sempurna”;

Paragraf 3

“Menimbang bahwa dalam jual beli terhadap objek perkara ini telah dilakukan pembayaran harga tanah oleh Pembantah sebagai Pembeli yang diterima oleh Terbantah sebagai Penjual dan dalam jual beli tidak dipersalkan sumber uang itu dari pihak ketiga, yang menentukan adalah bahwa harga tanah telah memenuhi syarat, karenanya jual beli tersebut adalah sah dan mengikat, maka tanah perkara adalah sah milik Pembantah”;

- g) Bahwa Pertimbangan Hukum dari *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut adalah merupakan bentuk pertimbangan putusan yang tidak cermat dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga menjadikan terjadinya salah penerapan hukum di dalam perkara *a quo*, karena dipertimbangkan dengan sangat dan terlampau singkat, tidak berdasarkan hukum, tanpa memeriksa bukti



bukti dan fakta baik yang terungkap di dalam persidangan perkara bantahan maupun yang terungkap di dalam persidangan perkara pokok yaitu Perkara Nomor 324/Pdt.G/2005/PN.Bks (selanjutnya disebut "Perkara Pokok") yang diajukan Bantahan oleh Pembantah / Termohon Peninjauan Kembali;

- h) Kekeliruan dan ketidak cermatan *Judex Facti* tingkat pertama dalam pertimbangan hukum dan menerapkan hukum pada perkara bantahan tersebut, adalah sebagai berikut;

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (bukti Pembantah-1) bukanlah merupakan akta pemindahan/ peralihan hak atas tanah objek sengketa;

- i. *Judex Facti* Tingkat Pertama yang memeriksa Perkara Bantahan secara serta merta dan tidak cermat telah mempertimbangkan tentang kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) tersebut sebagai bentuk Akta Jual Beli yang merupakan bentuk Akta Pemindahan/Peralihan Hak atas tanah objek sengketa dari Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali kepada Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana termaksud pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama;

Padahal di dalam Faktanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) tersebut tidaklah dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah NOMOR 10 Tahun 1961, Karena:

- 1) Akta tersebut bukanlah merupakan bentuk Akta Jual Beli yang mutlak merupakan bentuk Pemindahan/Peralihan Hak atas tanah objek sengketa, melainkan hanya Akta Pengikatan Jual Beli, yang menerangkan hubungan perikatan antara para pihak di dalam rencananya melakukan transaksi jual beli atas tanah objek sengketa, hal mana hubungan perikatan tersebut masih dimungkinkan untuk diakhiri oleh para pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di dalam PP 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanyalah dikenal Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang dapat dijadikan bukti pemindahan/peralihan hak atas tanah, sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dalam hal ini Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti P-1-Perkara Bantahan) tidak dikenal di dalam peraturan tentang pendaftaran tanah, apalagi dijadikan bukti pemindahan/peralihan hak atas tanah;

Sehingga sangatlah bertentangan dengan hukum, jikalau *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Perkara Bantahan, menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) tersebut dijadikan dasar peralihan/pemindahan hak dari Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali kepada Pembantah/ Termohon Peninjauan Kembali serta dinyatakan sah secara hukum;

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (bukti Pembantah-1) dibuat di hadapan pejabat notaris & PPAT yang tidak berwenang;

- 2) Akta tersebut tidak dibuat dihadapan Pejabat sebagaimana termaksud pada Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PMA Nomor 10 Tahun 1961"), tetapi hanyalah dibuat di hadapan Turut Termohon Peninjauan Kembali/semula Terbantah XIII selaku Pejabat Notaris dan bukan di dalam kompetensinya selaku Pejabat PPAT yang berwenang di dalam wilayah kerjanya;

Akta tersebut dibuat di hadapan Turut Termohon Peninjauan Kembali/semula Terbantah XIII hanya selaku Pejabat Notaris dan bukannya dalam kompetensinya selaku Pejabat PPAT yang mewilayahi area letak tanah objek sengketa di Kotamadya Bekasi, karena jelas wilayah kerja kompetensi PPAT dari Turut Termohon Peninjauan

Hal. 26 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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)



Kembali/semula Terbantah XIII adalah di area Kabupaten Tangerang;

- Pasal 2 ayat 1 PMA Nomor 10 Tahun 1961 menerangkan bahwa "Setiap Pejabat hanya berwenang membuat akta yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal 1 mengenai tanah-tanah yang terletak di dalam wilayah kerjanya;

Dengan secara nyata diketahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tahun 2001 yang dalam perkara *in casu* dijadikan dasar dari Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali sebagai pemegang hak atas tanah objek sengketa, yang dibuat bukan di hadapan Pejabat PPAT yang meliputi area tanah objek sengketa yaitu di Kota Bekasi sebagaimana diatur dan ditentukan di dalam peraturan hukum pertanahan yang berlaku, maka sangatlah tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum serta menyesatkan, jika *Judex Facti* Tingkat Pertama pada perkara bantahan tersebut menyatakan akta tersebut sah secara hukum dan sebagai bukti telah beralihnya hak kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana pertimbangan hukum yang terdapat di dalam putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 34 paragraf (2) dan (3) termaksud pada angka 2 huruf (f) di atas;

- ii. *Judex Facti* Tingkat Pertama pada pemeriksaan Perkara Bantahan, juga telah secara keliru dan tidak cermat di dalam memeriksa formalitas kecakapan subjek hukum yang menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tahun 2001 yang dalam perkara *in casu* dijadikan dasar hukum kepemilikan hak atas tanah objek sengketa dari Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali, dengan tidak dipertimbangkan bahwa subjek hukum perwakilan dari Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali tersebut tidak memiliki *legal standing*/kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum tersebut



sebagaimana yang telah terungkap melalui Bukti *Novum* PK-2 dan diuraikan pada Angka 1 butir (p) di atas;

- iii. *Judex Facti* Tingkat Pertama pada pemeriksaan perkara bantahan, juga telah secara keliru dan tidak cermat serta tidak berdasarkan bukti, di dalam mempertimbangkan perihal telah diserahkannya harga transaksi jual beli tanah objek sengketa oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali kepada Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali;

Tentang tidak terdapatnya bukti tanda penerimaan uang pembayaran di dalam transaksi pengikatan jual beli tanah objek sengketa;

- iv. *Judex Facti* Tingkat Pertama pada pemeriksaan perkara bantahan tersebut secara gegabah langsung memutuskan bahwa transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut adalah sah, tanpa mempertimbangkan fakta bahwa tidak terdapatnya bukti tanda penerimaan uang pembayaran dari Termohon Peninjauan Kembali kepada Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali;

- v. Bahwa sebagaimana diketahui pada Sidang Pemeriksaan Perkara Pokok dan/atau Sidang Pemeriksaan Perkara Bantahan, Termohon peninjauan kembali qq turut termohon peninjauan kembali/semula Terbantah XII/Tergugat IV (Komisaris) tidak dapat membuktikan tanda bukti penerimaan uang yang merupakan pembayaran atas harga jual beli tanah objek sengketa kepada Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali;

- vi. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) (Bukti Pembantah-1), yang selalu dijadikan dalil dari Termohon Peninjauan Kembali sebagai bukti tanda penerimaan (kwitansi) yang sah adalah hal yang tidak sesuai dengan hukum dan keadaan yang sebenarnya;

- vii. Bahwa dari sisi hukum pembuktian, tanda penerimaan uang (Kwitansi) di muka hukum adalah merupakan suatu bentuk alat bukti yang menunjukkan dan/atau menerangkan suatu peristiwa hukum terkait dengan diterimannya uang oleh seseorang, sedangkan akta pengikatan jual beli adalah merupakan suatu bentuk alat bukti yang menunjukkan dan/atau menerangkan suatu peristiwa hukum yaitu terdapatnya hubungan hukum



perikatan antara pihak penjual dan pihak pembeli yang berencana hendak melakukan transaksi jual beli dikemudian hari;

- viii. Adalah merupakan suatu alat bukti yang berbeda dan berdiri sendiri-sendiri, sehingga tidaklah dapat dijadikan sebagai satu bentuk kesatuan, karena antara alat bukti Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan bukti tanda penerimaan uang (kwitansi) adalah merupakan alat bukti yang berbeda tujuan dan kegunaanya;
- ix. Bahwa dengan tidak terdapatnya bukti terkait tanda penerimaan uang (Kwitansi) terkait tanah objek sengketa tersebut, maka putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada perkara bantahan tersebut adalah merupakan putusan yang tidak berdasarkan hukum karena diputus tanpa menggunakan alat bukti dan bertentangan dengan keadaan fakta sebenarnya;

Tentang perbedaan fakta dan isi materi seluruh akta pengikatan jual beli dan kuasa yang dibuat oleh Terbantah XIII sehubungan dengan tanah objek sengketa;

- x. Bahwa perbedaan fakta dan isi materi seluruh Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris Benny Djaja/Terbantah XIII yang sangat krusial tersebut adalah sebagai berikut;

1) Perbedaan Harga Transaksi

Bahwa harga transaksi yang terdapat antara Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) tersebut dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 Tanggal 18 Juni 1999 (Bukti Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII - 2).

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 18 Juni 1999 (Bukti Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII-2) adalah merupakan akta yang sama persis mengatur Objek Jual Beli tanah objek sengketa antara Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali dan Pembantah/ Termohon Peninjauan Kembali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada Akta Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) dinyatakan harga transaksi adalah sebesar Rp3.026.625.000,00 (tiga miliar dua puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Sedangkan,

Pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 Tanggal 18 Juni 1999 (Bukti Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII-2) dinyatakan Harga Transaksi adalah sebesar Rp3.338.125.000,00 (tiga miliar tiga ratus tiga puluh delapan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Bahwa pada kedua Akta tersebut tercantum klausul yang sama yaitu:

“dari jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, pada waktu penandatanganan Akta ini, sehingga untuk penerimaan uang sejumlah tersebut di atas Akta ini oleh para pihak dinyatakan berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) nya yang sah” (vide halaman 7 Bukti Pembantah-1 dan halaman 7 Bukti Terbantah 1 sampai dengan Terbantah VIII-2);

Sehingga berdasarkan fakta tersebut di atas, dapat dipertanyakan; Bagaimana mungkin atas satu objek yaitu tanah objek sengketa terjadi dua kali pembayaran secara lunas dengan harga transaksi yang berbeda dan dua kali Transaksi Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali? dan atas kedua akta tersebut sama-sama terdapat klausul “Akta tersebut sebagai bukti tanda penerimaan (kwitansi) yang sah”;

- 2) Perbedaan pengakuan komisaris PT. Anugerah Cita Raya dengan isi materi akta pengikatan jual beli nomor 15 tanggal 18 Juni 1999;

Bahwa Komisaris PT. Anugerah Cita Raya yaitu Ny. Vera Eunike Johannes/selaku Tergugat IV dan Notaris Benny Djaja /selaku Tergugat V – sebagaimana ditegaskan pada Surat Jawabannya di dalam Perkara Pokok (selaku Terbantah XII dan Terbantah XIII dalam Perkara

Hal. 30 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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)



Bantahan) menerangkan bahwa pembayaran (Harga Transaksi Jual Beli tanah objek sengketa) tersebut dikompensasikan dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh PT. Anugerah Cita Raya melalui Tergugat III/Terbantah XI kepada Para Penggugat/Para Pemohon Peninjauan Kembali pada waktu pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 18 Juni 1999 (Bukti Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII - 2);

Sedangkan,

Pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 Tanggal 18 Juni 1999 (Bukti Terbantah I sampai dengan Terbantah VIII-2) dan Akta Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah -1) dinyatakan secara tegas bahwa:

“dari jumlah uang mana (Harga Transaksi Jual Beli Tanah objek sengketa) telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, pada waktu penandatanganan Akta ini, (vide halaman 7 Bukti Pembantah-1 dan halaman 7 Bukti Terbantah 1 sampai dengan Terbantah VIII-2);

- xi. Bahwa berdasarkan perbedaan fakta dan isi materi sebagaimana diuraikan pada butir x di atas, seluruh Akta-Akta yang dibuat oleh Notaris Benny Djaja/Tergugat V/Terbantah XIII termasuk dan tidak terbatas pada Akta Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah -1) yang dalam perkara bantahan ini dijadikan sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah objek sengketa oleh Pembantah/ Termohon Peninjauan Kembali adalah tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, oleh dan karenanya Akta-Akta tersebut dinilai cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 324/PDT.G/2005/ PN.Bks tanggal 25 Juli 2006 (Bukti PK-3); Namun hal tersebut tidaklah pernah dipertimbangkan dengan cermat oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding di dalam Perkara Bantahan *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (bukti Pembantah-1) yang dijadikan dasar kepemilikan tanah objek sengketa dari Termohon Peninjauan Kembali, telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat di dalam putusan perkara pokok;

- xii. Bahwa sebagaimana dinyatakan secara tegas pada amar putusan di dalam Perkara Pokok, yaitu “Menyatakan semua Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat Tergugat V untuk peralihan tanah objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”, maka berdasarkan tersebut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) yang di dalam Perkara Bantahan aquo yang dijadikan sebagai dasar kepemilikan dari Termohon Peninjauan Kembali atas Tanah Objek Sengketa adalah merupakan termasuk Akta yang telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Namun hal tersebut tidak pernah turut dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama yang memeriksa perkara bantahan;
- xiii. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Perkara Pokok yang menyatakan seluruh pengikatan jual beli dan kuasa yang dibuat oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali di dalam perkara *in casu*/Terbantah XIII/ Tergugat V pada Perkara Pokok batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah sudah tepat dan sesuai dengan hukum, karena Akta-akta yang dibuat oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali di dalam perkara *in casu*/Terbantah XIII/ Tergugat V pada Perkara Pokok tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdara;
- xiv. Pasal 1869 KUHPerdara, akta-akta tersebut tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, oleh karenanya mengandung cacat hukum. (*vide* Halaman 34 paragraf 2 dan 3 *juncto* Halaman 38 paragraf 3 pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 324/PDT.G/2005/PN.Bks tanggal 25 Juli 2006- (Bukti PK-3));

Hal. 32 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014

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)



Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (bukti Pembantah-1) yang dijadikan dasar kepemilikan dari Pembantah/Termohon peninjauan kembali, juga terdapat unsur pemberian “kuasa mutlak” yang bertentangan dengan hukum;

- xv. Bahwa sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 39 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan penjelasannya melarang adanya Kuasa Mutlak yang tidak dapat ditarik kembali;

Adapun isi Pasal 39 huruf (d) tersebut berbunyi:

“PPAT menolak untuk membuat akta jika, salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”;

Sedangkan Penjelasan Pasal 39 huruf (d) menjabarkan:

“yang dimaksud di dalam huruf (d) dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh para pihak yang member kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak”;

Pelarangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam transaksi jual beli tanah tersebut juga di pertegas melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1992;

Sehingga berdasarkan tersebut sangatlah tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum, jikalau *Judex Facti* Tingkat Pertama Perkara Bantahan menyatakan dasar kepemilikan hak atas tanah objek sengketa dari Pembantah/ Termohon Peninjauan Kembali tersebut sah secara hukum;

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (bukti Pembantah-1) berisi 2 perbuatan hukum; (1) pengikatan jual beli dan (2) pemberian kuasa menjual, yang mana tidak dapat digabungkan ke dalam satu akta notaris;

- xvi. Bahwa pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (bukti Pembantah-1) tersebut dari segi materiil isi akta tersebut juga tidak jelas karena



mengatur 2 perbuatan hukum yang disatukan di dalam satu Akta Notaris, dimana hal tersebut menjadikan akta tersebut dibuat dengan tidak sesuai hukum dan tidak sesuai dengan adagium “Satu Akta Satu Perbuatan Hukum”;

xvii. Bahwa terkait dengan hal itu Mahkamah Agung RI telah menjadikan Putusan Nomor 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998 sebagai Yurisprudensi yang menegaskan “bahwa suatu akta otentik hanya berisi satu perbuatan hukum, bilamana akta mengandung dua perbuatan hukum, maka akta ini telah melanggar adagium tersebut”;

xviii. Sehingga berdasarkan tersebut sudahlah tepat *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Perkara Pokok, menyatakan batal akta-akta tersebut termasuk dan tidak terbatas pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) tersebut karena tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya;

Tidak Terdapat Pemenuhan Administrasi Perpajakan dari para pihak di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (bukti Pembantah-1);

xix. Bahwa Administrasi Perpajakan yang wajib dipenuhi baik oleh pihak pembeli dan pihak penjual di dalam transaksi jual beli tanah adalah wajib dan mutlak hukumnya untuk dilaksanakan oleh para pihak;

xx. *Quad non* jikalau *Judex Facti* Tingkat Pertama pada perkara bantahan menyatakan bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali selaku Penjual dan Termohon Peninjauan Kembali selaku Pembeli dengan objek tanah sengketa, maka sudah seharusnya dicermati pula apakah perihal terkait dengan administrasi perpajakan tersebut telah dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak;

xxi. Bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagaimana termaksud di dalam Pasal 2 (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, yang merupakan syarat kelengkapan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pihak pembeli, tidaklah pernah dilakukan oleh Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali



selaku pembeli dan Pewaris Pemohon Peninjauan Kembali selaku penjual atas objek tanah sengketa, hal tersebut dapat terlihat dan terbukti hingga saat ini Sertifikat-Sertifikat Pengganti tersebut masih atas nama pewaris Pemohon Peninjauan Kembali;

xxii. Bahwa pada faktanya transaksi jual beli atas tanah objek sengketa termaksud belum terjadi sah di muka hukum, karena alas yang mengikat bagi para pihak hanyalah akta pengikatan jual beli, yang mana masih dimungkinkan untuk diakhirinya hubungan perikatan tersebut oleh para pihak, sehingga pertimbangan hukum dari *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding pada Perkara Bantahan yang menyatakan telah terjadinya pemindahan/peralihan hak atas tanah objek sengketa dari pewaris Pemohon Peninjauan Kembali kepada Pembantah/Termohon Peninjauan Kembali dengan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 Tanggal 17 September 2001 (Bukti Pembantah-1) tersebut adalah hal yang sangat tidak berdasar, tidak cermat serta keliru di muka hukum;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa bukti baru (*Novum*), berupa foto copy surat kabar Harian Umum Merdeka tanggal 11 Desember 1998 berisi Pengumuman Nomor 630.1/825/XII/1998 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tentang Sertifikat Hilang (PK.I) dan surat dari Kementerian Hukum dan HAM tanggal 4 Desember 2013 (PK.2) tidak mempunyai nilai pembuktian yang bersifat menentukan sebagaimana yang dimaksud Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, karena berdasarkan bukti otentik berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 September 2001 (bukti P1) sebagaimana yang telah dipertimbangkan *Judex Juris* membuktikan tanah objek sengketa oleh Terbantah I, Terbantah II telah dijual kepada Pembantah dan harganya telah dibayar lunas sehingga jual beli tersebut sah dan tanah objek sengketa menjadi milik Pembantah;

Hal. 35 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam putusan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;
- Bahwa oleh karena objek sengketa terbukti milik Pembantah sebagai pihak ketiga yang bukan sebagai pihak dalam perkara Nomor 324/Pdt.G/2005/PN. Bks, maka Penetapan Sita Jaminan Nomor 15/CB/2006/324/Pdt.G/2005/PN.Bks. harus dibatalkan dan sita harus diangkat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: AHMAD RIZAKI dan kawan-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;

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

MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. AHMAD RIZAKI**, **2. IKSAN SAHRONI**, **3. LUKMAN NULHAKIM**, **4. RIDWAN AHM.AD SAYUTI**, **5. AHMAD FIQRI**, **6. AHMAD RAMDONI**, **7. DEDE ZULKARNAIN**, **8 AHMAD ZAZULI**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Terbantah I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 27 November 2014 oleh H.Suwardi,S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

Hal. 36 dari 37 Hal. Putusan Nomor 516 PK/Pdt/2014



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

dihadiri para anggota tersebut dan oleh Nawangsari, S.H., M.H. Panitia Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-Anggota,

Ttd/ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/ H.Suwardi,S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

Panitera Pengganti:

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH
NIP 19610313 198803 1 003