



P U T U S A N

No. 338 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DRS. H. JAWAHIR, bertempat tinggal di Jalan Pendidikan No.11 A, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUHAMMAD THOHIR,SH DKK , Advokat, berkantor di Jalan Kresna Blok B.1 Nomor 31 Jatiasih Kotamadya Bekasi, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n :

PT. GRAHABUANA CIKARANG, berkedudukan di JABABEKA CENTER PLAZA JB Jalan Niaga Raya kav 1 – 4 Cikarang Baru, Lemahabang/ Cikarang, Bekasi ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum berupa jual beli sebidang tanah berikut turutan-turutannya di Blok Kavling Golf Type Exclusive Jl. Taman Golf No. 74 seluas 480 M2 (empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Perumahan Cikarang Baru, Kota Hijau, Sertajaya Lemahabang Bekasi, dengan pengembangnya PT.Graha Buana Cikarang (Tergugat). Hubungan hukum tersebut menempatkan kedudukan Penggugat sebagai pihak pembeli dan kedudukan Tergugat sebagai pihak penjual ;

Bahwa untuk merealisasikan hubungan hukum tersebut, Penggugat dan Tergugat telah melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam butir 1 diatas, dimana Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat pada tanggal 29 September 1993 dengan menyerahkan sebanyak 11 (sebelas) Bilyet Giro Bank Central Asia yang masing-masing Bilyet Giro tersebut nilai nominalnya sebesar Rp.13.866.670,- (tiga belas juta delapan ratus enam puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah) dan telah dikliring atau terbukukan sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga jumlah total seluruhnya adalah sebesar Rp.152.533.370,- (seratus lima puluh dua juta lima ratus tiga puluh tiga ratus tiga ratus tujuh puluh rupiah) dan pembayaran telah diterima dengan baik oleh Tergugat ;

Bahwa pembayaran harga sebesar tersebut adalah meliputi sebidang tanah kavling berikut turutan-turutannya, biaya pembuatan akta, pajak, uang saksi dan segala biayanya diselesaikan oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat yang pada waktu itu dikuasakan atau diwakili oleh Tn.Abdul Rachim dengan Tergugat pada tanggal 29 Desember 1997 telah membuat dan melakukan serta menandatangani Akta Jual Beli No.595/217/LEMAHABANG/1997 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny.Neltje Tineke Pattinama,SH ;

Bahwa dengan mengacu pada Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Neltje Tineke Pattinama,SH, jika Penggugat telah menyelesaikan seluruh pembayaran-pembayaran harga sebagaimana yang telah ditentukan atau disepakati, maka konsekwensi hukumnya Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah berikut turutan-turutannya ;

Bahwa dengan Akta Jual Beli, maka telah menimbulkan Hak dan kewajiban baik terhadap Penggugat maupun Tergugat, dimana kewajiban Tergugat untuk menyerahkan hak atas tanah berikut turutan-turutannya atas obyek jual beli yang dimaksud dalam Akta Jual Beli kepada Penggugat, dan selain itu yang lebih terpenting adalah Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan dan selanjutnya menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut kepada penggugat selaku Pemilik yang sah ;

Bahwa ketika Penggugat telah menyelesaikan atau melunasi seluruh kewajiban pembayaran kepada Tergugat, ternyata Tergugat tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah milik Penggugat, padahal Sertifikat aquo milik Penggugat telah selesai diproses hal ini terbukti dengan keluarnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No: 1230 Desa Sertajaya seluas 480 m2 (empat ratus delapan puluh meter persegi) Surat Ukur No: 84/1998 atas nama Drs. H. Djawahir (Penggugat) diterbitkan pada tanggal 3 Nopember 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Sertifikat HGB No: 1230 Desa Sertajaya merupakan sebahagian hasil pemisahan/pemecahan dari Sertifikat (Induk) Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 12/Sertajaya dengan Gambar Situasi tanggal 31-5-1994 No. 12404/1994 luas \pm 95.940 m2 (sembilan puluh lima ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) ;

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa meskipun Sertifikat aquo milik Penggugat telah selesai atau telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dimana hingga saat ini sertifikat tersebut masih dikuasai Tergugat, namun demikian Penggugat masih memberikan toleransi waktu kepada Tergugat agar segera menyerahkannya kepada Penggugat, akan tetapi sangat disesalkan ternyata Tergugat tidak juga memberikan respon positifnya ;

Bahwa walaupun Tergugat tidak mau menyerahkan Sertifikat aquo kepada Penggugat, kemudian Penggugat melakukan kembali pendekatan secara persuasif dengan cara menegur Tergugat mengenai tanggung jawabnya tersebut, dan ketika itu Tergugat berjanji untuk menyerahkan secepatnya, akan tetapi kembali ternyata Tergugat tidak menepatinya dan bahkan setiap kali Penggugat menanyakan kepada Tergugat mengenai kewajiban/tanggung jawabnya, Tergugat terkesan menghindari bahkan berdalih dengan segala macam alasan yang dibuat buat, misalnya Sertifikat belum ditemukan dan terakhir katanya Sertifikat hilang ;

Bahwa Penggugat menganggap Tergugat sama sekali tidak mempunyai itikad baik bahkan menganggangi hak Penggugat selaku pemilik Sertifikat Tanah yang sah sejak dilakukan transaksi Jual Beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 29 Desember 1997 dan atau sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut pada tanggal 3 Nopember 1998 sampai saat diajukannya gugatan ini sudah kurang lebih 9 (sembilan) tahun, dengan cara tidak mau menyerahkan Sertifikat Tanah yang merupakan hak milik Penggugat serta berusaha menguasai Sertifikat Tanah itu secara tidak sah, maka menurut hemat Penggugat dapat dikwalifisir/dikategorikan merupakan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 jo pasal 1366 KUH Perdata yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat;

Adapun bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat adalah :

- Tergugat sejak diterbitkannya Sertifikat Tanah tersebut pada 3 Nopember 1998 tidak mau menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang sah ;
- Bahkan sampai dengan saat diajukannya gugatan ini, Tergugat berusaha menguasai Sertifikat Tanah milik Penggugat secara tidak sah ;

Dengan alasan tersebut diatas maka Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana Penggugat tidak memiliki/mempunyai Sertifikat tersebut dan tidak dapat mendirikan bangunan sebagaimana layaknya serta tidak dapat memanfaatkan nilai ekonomis atas Sertifikat itu ;

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat tersebut jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik secara materiel maupun immateriel yang dapat diperinci sebagai berikut :

Kerugian Materiel:

- Bila dinilai dengan uang Penggugat telah dirugikan selama ± 9 (sembilan) tahun, jika dihitung besarnya uang sejak tahun 1998 sampai saat diajukannya gugatan ini melalui Pengadilan atau selama tidak dapat dimanfaatkan serta dipergunakan oleh Penggugat, bilamana sertifikat hak atas tanah milik Pengugat tersebut dipergunakan untuk jaminan/agunan di Bank guna kepentingan usaha atau bisnis Penggugat, jika satu tahun dapat menghasilkan keuntungan sebesar Rp. 25.000.000,- maka kerugian yang diderita diperkirakan $9 \times \text{Rp.}25.000.000 \times \text{Rp } 1,- = \text{Rp.} 225.000.000,-$ (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ;

Kerugian Immateriel :

- Bahwa akibat adanya permasalahan atau perbuatan Tergugat ini, Penggugat sebagai seorang pengusaha telah banyak kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang mestinya waktu, tenaga dan pikiran tersebut dapat dipergunakan untuk keperluan kerja, bisnis, keluarga, rekreasi dan yang dapat memberikan manfaat bagi Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang. Namun apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;

Dengan demikian total kerugian baik materiel dan immateriel yang diderita Penggugat dan harus diganti oleh Tergugat adalah sebesar $\text{Rp.}225.000.000,- + \text{Rp.}120.000.000 = \text{Rp.}345.000.000,-$ (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) ;

Bahwa jumlah kerugian tersebut butir 10 diatas masih dapat terus bertambah, harus dibayar oleh Tergugat sekaligus dan tunai dengan denda 3 % (tiga persen) tiap bulan dari nilai keseluruhan atas keterlambatan bilamana Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti ;

Bahwa Penggugat tidak melihat adanya itikad baik dari Tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat, sehingga menimbulkan kekhawatiran bagi Penggugat, Tergugat akan mengalihkan, mengasingkan, dan atau memindah tangankan asset atau kekayaan milik Tergugat kepada pihak lain, maka untuk memenuhi putusan dalam perkara ini sehingga gugatan Penggugat tidak sia sia (ilusoir), bersama ini mohon kiranya agar Pengadilan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beslaag) atas sebuah bangunan/Kantor beserta seluruh isi perlengkapan/peralatan kantor milik Tergugat yang terletak di Jababeka Center Plaza JB Jalan Niaga Raya Kav. 1-4 Cikarang Baru Lemahabang Bekasi ;

Bahwa oleh karena berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 595/217/LEMAHABANG/1997 Penggugat adalah Pemilik Sah atas tanah berikut turutan turutannya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No: 1230 / Desa Sertajaya Luas 480 m2 Surat Ukur No: 84/1998 diterbitkan tanggal 3 Nopember 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, maka Tergugat harus segera menyerahkan Sertifikat Tanah tersebut kepada Penggugat, jika Tergugat tidak mau melaksanakannya mohon Pengadilan menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk segera menyerahkan Sertifikat Tanah tersebut kepada Penggugat selambat lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini ditetapkan, sekaligus menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini ;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sah secara hukum dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat, mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi dapat memberikan Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, verzet, banding, kasasi, maupun upaya-upaya hukum lainnya (Uit Voorbaar Bij Voorraad) ;

Berdasarkan uraian uraian tersebut diatas, sudah cukup alasan bagi Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 595/217/LEMAHABANG/1997 tanggal 29 Desember 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Neltje Tineke Pattinama, SH, Sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan atas sebuah bangunan/ Kantor beserta seluruh isi perlengkapan/peralatan kantor milik Tergugat yang terletak di Jababeka Center Plaza JB Jalan Niaga Raya Kav. 1-4 Cikarang Baru Lemahabang Bekasi, adalah Sah dan Berharga ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang Sah atas tanah berikut turutan- turutannya yang terletak di Perumahan Cikarang Baru-Kota Hijau Blok Exclusive Jl. Taman Golf Timur I NO.74 seluas 480 m2, Desa

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009

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

Sertajaya Lemahabang Bekasi, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1230 Desa Sertajaya Surat Ukur No. 84/1998 tanggal 17 Juli 1998 yang diterbitkan pada tanggal 3 Nopember 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai dengan denda 3% (tiga persen) tiap bulan dari nilai keseluruhan jika lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, baik secara materiel maupun immateriel yang dapat diperinci sebagai berikut :

Kerugian materiel:

Bila dinilai dengan uang Penggugat telah dirugikan selama ± 9 (sembilan) tahun, jika dihitung besarnya uang sejak tahun 1998 sampai saat diajukannya gugatan ini melalui Pengadilan atau selama tidak dapat dimanfaatkan serta dipergunakan oleh Penggugat, bilamana sertifikat hak atas tanah milik Pengugat tersebut dipergunakan untuk jaminan / agunan di Bank guna kepentingan usaha atau bisnis Penggugat, jika satu tahun dapat menghasilkan keuntungan sebesar Rp.25.000.000,- maka kerugian yang diderita diperkirakan $9 \times \text{Rp.25.000.000} \times \text{Rp } 1,- = \text{Rp. 225.000.000,-}$ (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ;

Kerugian Immateriel :

Bahwa akibat adanya permasalahan atau perbuatan Tergugat ini, Penggugat sebagai seorang pengusaha telah banyak kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang mestinya waktu, tenaga dan pikiran tersebut dapat dipergunakan untuk keperluan kerja, bisnis, keluarga, rekreasi dan yang dapat memberikan manfaat bagi Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang. Namun apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;

Dengan demikian total kerugian baik materiel dan immaterial yang diderita Penggugat dan harus diganti oleh Tergugat adalah sebesar Rp. $225.000.000,- + \text{Rp. 120.000.000,-} = \text{Rp. 345.000.000,-}$ (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) ;

- 7.Menghukum dan memerintahkan Tergugat atau Siapapun juga yang menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1230 Desa Sertajaya dengan Luas 480 m2 Surat Ukur No. 84/1998 Tanggal 17 Juli 1998 yang diterbitkan pada tanggal 3 November 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, untuk segera dan seketika bila perlu dengan bantuan

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang wajib untuk menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Penggugat selambat lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini ditetapkan ;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kelalaian mentaati isi putusan butir 7 diatas ;
 9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uit Voobaar bij Voorraad) ;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
- Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (Ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No.189/Pdt.G/2007/PN.Bks tanggal 29 Januari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. 595/217/LEMAHABANG/1997 tanggal 29 Desember 1997, yang dibuat oleh Ny. Neltje T. Pattinama, SH., PPAT. semua Kecamatan di Bekasi, dan oleh karenanya Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut turutan turutannya di blok kavling Golf type eksklusiv Jalan Taman Golf Timur No. 74, seluas 480 m2, yang terletak di Perumahan Cikarang Baru-Kota Hijau, Sertajaya, Lemahabang, Bekasi, sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1230, Desa Sertajaya, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan pemegang hak bernama Drs. H. Jawahir, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, pada tanggal 3 November 1998 ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat agar supaya Tergugat mengambil Sertipikat pengganti tersebut dan menyerahkan Sertipikat pengganti tersebut kepada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat tidak memenuhi hukuman pokok, yang dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang obyek sengketa dalam perkara ini yang telah di sita oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Selasa , tanggal 09 Oktober 2007 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 189/CB/2007/189/Pdt. G/2007/ PN. Bks ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan sebebihnya ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini sebesar Rp. 959.000,- (sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 168/PDT/2008/PT.Bdg tanggal 11 Juli 2008 yang amarnya sebagai berikut :

-Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Tergugat tersebut ;

-Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal 29 Januari 2008, Nomor : 189Pdt.G/2007/PN.Bks., sehingga amar selengkapanya adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. 595/217/LEMAHABANG/1997, tanggal 29 Desember 1997, yang dibuat oleh Ny. Neltje T. Pattinama, SH. PPAT., dan oleh karenanya Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut turutan turutannya di blok Kavling Golf type eksklusiv Jalan Taman Golf Timur No. 74, seluas 480 M2, yang terletak di Perumahan Cikarang Baru-Kota, sertajaya, Kecamatan Lemahabang, Bekasi, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No1230, Desa Sertajaya, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan pemegang hak bernama Jawahir, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 3 Nopember 1998;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat agar supaya Tergugat mengambil Sertipikat pengganti tersebut dan menyerahkan Scrtipikat tersebut kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp, 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila tidak memenuhi amar putusan nomor 4 (empat) tersebut di atas yang dihitung sejak putusan ini berkekuatan tetap ;

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



6. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Selasa tanggal 9 Oktober 2007 sebagaimana tersebut dalam berita acara sita jaminan Nomor 19/CB/2007/189/Pdt/2007/PN .Bks. terhadap bangunan kantor beserta seluruh isi perlengkapan/peralatan kantor yang terletak di Jababeka Center Plaza Jalan Niaga Raya Kav.1-4 Cikarang baru, Lemahabang Bekasi ;
7. Menolak gugatan-gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 260.000,- (dua ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 September 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 September 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 September 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 37/K/2008/PN.Bks. No. 189/Pdt.G/2007/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Oktober 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 26 Nopember 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 11 Desember 2008 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/-Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- A. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo Telah Salah Menerapkan Hukum atau Setidak-tidaknya Telah Melanggar Hukum Pembuktian Yang Berlaku ;
Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo, khususnya terhadap masaiah ganti rugi, yang alasan pertimbangannya, " Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat (ic Pemohon Kasasi) tidak disertai dengan alat bukti-bukti yang sah untuk



membuktikan dalil-dalilnya tersebut, oleh karena itu tuntutan ganti rugi tersebut harus ditolak". Alasan Pemohon Kasasi adalah :

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung yang berbunyi bahwa, "Pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, kecuali mengenai ganti rugi dan sita jaminan Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Pengadilan Tingkat Pertama" (Vide halaman 4 alinea 3).
2. Bahwa semestinya pertimbangan hukum yang menjadi dasar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo tersebut yang apabila menganggap bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi (Tingkat Pertama) telah tepat dan benar menurut hukum seharusnya diikuti pula dengan menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama secara keseluruhan. Hal ini sangat beralasan karena sudah terbukti bahwa Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Pembanding) telah menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1230, Desa Sertajaya, Kecamatan Lemahabang Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat dengan Pemegang Hak Drs. H. Djawahir (Pemohon Kasasi/dahulu Pengguga/Terbanding) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 3 November 1998 milik Pemohon Kasasi secara melawan hukum atau melanggar hukum atas suatu hak milik orang lain dan pula berlawanan dengan kepatutan yang harus dihormati oleh siapapun.
3. Bahwa selain itu perbuatan Termohon Kasasi yang demikian tersebut jelas-jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara Juncto Pasal 1366 KUHPerdara yang telah berakibat menimbulkan kerugian pada Pemohon Kasasi dimana Pemohon Kasasi hingga saat ini tidak memiliki atau mempunyai sertifikat tersebut dan tidak dapat memanfaatkan nilai ekonomis atas sertifikat itu, yang jika sertifikat itu dapat dimanfaatkan dan atau diagunkan ke Bank guna mendapatkan modal untuk keperluan usaha/bisnis Pemohon Kasasi tentunya akan ada dan dapat dipastikan memperoleh keuntungan yang cukup lumayan bagi diri Pemohon Kasasi. Oleh karena hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh Pemohon Kasasi sebagai akibat dari perbuatan Termohon Kasasi tersebut maka nilai keuntungan yang akan diperoleh atau diharapkan menjadi sirna sehingga telah menimbulkan kerugian baik secara

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



materiel maupun immateriel, yang jika diperinci total jumlahnya mencapai sebesar Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah).

4. Bahwa bagi hukum tentang perbuatan melawan hukum, dimana prinsip dasarnya tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara, artinya setiap perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan suatu kerugian bagi orang lain (Pemohon Kasasi) membebaskan kewajiban ganti rugi bagi pihak pelaku (Termohon Kasasi) yang bersalah, Dalam kaitan ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo yang membatalkan ganti rugi yang dituntut oleh Pemohon Kasasi jelas-jelas telah salah dalam menerapkan hukum, dimana Pengadilan Tinggi Bandung a quo tidak bisa membedakan tentang ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yang mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara dengan ganti rugi akibat wanprestasi yang mengacu pada Pasal 1247 KUHPerdara yang mengenal kerugian materiel saja, maka kalau kerugian akibat perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiel, Yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriel, yang juga akan dinilai dengan besarnya uang.
5. Bahwa jika Pengadilan Tinggi Bandung benar-benar mencermati tentang masalah alat bukti (pembuktian) tentang ganti rugi yang diderita Pemohon Kasasi sebenarnya hal tersebut dapat ditemukan dan dipertimbangkan berdasarkan pengakuan Termohon Kasasi yang dikuatkan oleh Bukti P-6 yaitu Surat dari Termohon Kasasi dengan Nomor: 108/GBC/IV/2007 tertanggal 7 Juni 2007 Perihal: Sertifikat Kaveling Jln.Golf Timur 1174 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi dimana tersirat secara tegas dan jelas antara lain bahwa pada prinsipnya Termohon Kasasi bersedia untuk menanggung biaya atau kerugian yang dialami Pemohon Kasasi, dan hal ini membuktikan bahwa Termohon Kasasi telah mengakui secara tegas dan menyadari tentang adanya kerugian yang dialami Pemohon Kasasi terlepas dari ada atau tidaknya bukti lain tentang kerugian dimaksud. Dengan adanya pengakuan serta Bukti P-6 dimaksud haruslah dianggap bukti cukup untuk membenarkan keadaan yang diakui Termohon Kasasi itu, walaupun tanpa didukung alat bukti lainnya. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg.No: 665.K/Sip/1973 tanggal 28-11-1973 yang kaidah hukumnya berbunyi, " Satu surat bukti saja tanpa dikuatkan oleh alat bukti lain dapat diterima sebagaipembuktian".
6. Bahwa adalah sangat wajar dan relevan jika akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dan menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi, maka untuk memenuhi rasa keadilan sosial dan

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



perikemanusiaan yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku penggantian kerugian (ganti rugi) tersebut menjadi tanggung jawab penuh Termohon Kasasi. Ganti rugi yang dimaksud disini adalah berupa ganti rugi kompensasi (compensatory damages) yang merupakan pembayaran kepada Pemohon Kasasi sebagai pihak yang dirugikan atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh Pemohon Kasasi dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu ganti rugi seperti ini sering disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya: ganti rugi atas kehilangan keuntungan yang bakal diperoleh, kehilangan waktu, tenaga dan pikiran, serta martabat/nama baik seseorang.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo adalah tidak benar serta tidak berdasar, maka konsekwensi hukumnya adalah Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo harus dibatalkan karena telah salah menerapkan hukum atau setidaknya-tidaknya telah melanggar hukum pembuktian yang berlaku.

B. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo Telah Salah Menerapkan Hukum atau Setidaknya-tidaknya Telah Melanggar Hukum Acara Yang Berlaku. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo, khususnya terhadap masalah Pengangkatan Sita Jaminan, yang alasan pertimbangannya, Bahwa mengenai sita jaminan berdasarkan surat bukti T.4 dan T.5 adalah milik orang lain, maka berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 476 K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974 tidak dapat dilakukan, oleh karenanya sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Selasa tanggal 9 Oktober 2007, sebagai mana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 19/CB/2007/189/Pdt.G/2007/PN.Bks harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat . Alasan Pemohon Kasasi adalah :

1. Bahwa Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 19/CB/2007/189/Pdt.G/2007/PN.Bks tanggal 9 Oktober 2007 adalah sudah tepat dan benar menurut ketentuan hukum yang berlaku. Karena Sita Jaminan yang diletakkan tersebut adalah Hanya sebuah bangunan/kantor beserta seluruh isi perlengkapan/peralatan kantor milik Termohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding) saja", yang hingga saat ini digunakan sebagai kantor operasionalnya Termohon Kasasi yang Terletak/setempat dikenal dengan Jababeka Center Plaza Jalan Niaga



Raya Kav.1-4 Cikarang Baru, Lemahabang Kabupaten Bekasi, dengan batas- batasnya:

Sebelah Utara : Blok SS;
Sebelah Timur : Alfa Mart (Supermarket Alfa);
Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
Sebelah Barat : Jalan Niaga Raya.

Dan perlu diketahui bahwa yang menjadi objek sita jaminan tersebut bukan sebidang tanah dan juga tidak termasuk bangunan/kantor yang dimiliki dan atau digunakan oleh orang lain/pihak ketiga yang memang secara kebetulan areal lokasinya berdekatan atau bersebelahan dengan bangunan/kantor milik Termohon Kasasi tersebut .

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dengan disertai permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) adalah untuk kepentingan Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) agar terjamin haknya sekiranya gugatannya dikabulkan nanti, undang-undang menyediakan upaya untuk menjamin hak tersebut yaitu dengan penyitaan. Penyitaan ini semata-mata merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Oleh karena itu Pemohon Kasasi berkepentingan pula bahwa sekiranya gugatannya dikabulkan oleh pengadilan, terjamin haknya atau dapat dijamin bahwa putusannya dapat dilaksanakan. Selain itu penyitaan juga bisa dilakukan apabila Pemohon Kasasi melihat tidak adanya itikad baik dari Termohon Kasasi untuk mengganti kerugian yang dialami Pemohon Kasasi, sehingga menimbulkan kekhawatiran bagi Pemohon Kasasi, bahwa Termohon Kasasi akan mengalihkan, mengasingkan, dan atau memindah tangankan asset atau kekayaannya kepada pihak lain.
3. Bahwa sehubungan dengan butir 1 dan 2 diatas, menurut hemat Pemohon Kasasi bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo kurang cukup pertimbangannya (onvoldoende gemotiveed) khususnya yang menyatakan, "Mengenai sita jaminan berdasarkan surat bukti T.4 dan T.5 adalah milik orang lain, maka berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 476 K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974 tidak dapat dilakukan, oleh karenanya sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Selasa tanggal 9 Oktober 2007, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 19/CB/2007/189/Pdt.G/2007/PN.Bks harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat", adalah suatu



pertimbangan dan penerapan hukum yang tidak tepat serta tidak didukung dengan argumentasi hukum yang kuat, juga melanggar hukum yang berlaku karena surat bukti T.4 dan T.5 yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah surat bukti yang tidak ada relevansinya dengan persoalan hukum khususnya yang menyangkut dengan objek sita jaminan tersebut. Mengenai Surat bukti T.4 dan T.5 yang dijadikan sebagai alat bukti oleh Termohon Kasasi menurut hemat Pemohon Kasasi sengaja diajukan oleh Termohon Kasasi agar seolah-olah objek sita jaminan tersebut terkesan milik orang lain (pihak ketiga). Lalu selain itu objek sita jaminan dengan surat bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi baik keberadaan letak maupun status objeknya tidak sama dengan objek sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi tersebut. Sehingga hal ini menyebabkan hakim Pengadilan Tinggi Bandung a quo menjadi keliru dan menyebabkan kesalahan dalam menerapkan hukum yang berlaku.

4. Bahwa logika hukumnya adalah jika seandainya objek sita jaminan tersebut bukan milik Termohon Kasasi atau milik orang lain sehingga dapat menimbulkan kerugian terhadap orang lain tersebut, tentunya orang lain yang merasa dirugikan akibat adanya sita jaminan tersebut dapat melakukan perlawanan hukum atau intervensi dalam perkara a quo di Pengadilan Negeri Bekasi. Selain itu patut juga diduga bahwa digunakannya surat bukti T.4 dan T.5 dimaksud sebagai upaya itikad buruk Termohon Kasasi untuk bisa mengalihkan, mengasingkan, dan memindah tangankan kepada pihak lain terhadap objek sita jaminan yang sebenarnya.
5. Bahwa oleh karena dasar dan alasan hukum yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi terhadap Permohonan Sita Jaminan telah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya serta tidak menyimpang dari Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, maka sangat tidak adil manakala Pemohon Kasasi sebagai pihak yang telah dirugikan dari perbuatan melawan hukum harus menanggung sendiri suatu kerugian yang sebenarnya merupakan akibat dari kesalahan Termohon Kasasi tanpa ada perlindungan hukum berupa jaminan akan penggantian kerugian, jika gugatan hukum tersebut dikabulkan oleh Lembaga Peradilan. Dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo yang mengangkat objek sita jaminan tersebut sudah sepatutnya dibatalkan. Hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Reg.No: 1167.K/Sip/1977 tanggal 10-5-1979, yang kaidah hukumnya berbunyi, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum acara, karena telah memerintahkan agar sita jaminan (conservatoir beslaag) diangkat tanpa disertai pertimbangan".

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang No.14 tahun 1985 jo Undang-Undang No.5 tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : DRS. H. JAWAHIR tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : DRS.H. JAWAHIR tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/DRS. H. JAWAHIR untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (limaratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari RABU tanggal 17 MARET 2010 oleh H. DJAFNI DJAMAL,SH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. SUWARDI,SH dan DR. ANDI ABU AYYUB SALEH,SH.MH Hakim-

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dibantu oleh NAWANGSARI,SH.MH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/SUWARDI,SH

K e t u a

Ttd/

DR.HARIFIN A.TUMPA,SH.MH

Ttd/DR. ANDI ABU AYYUB SALEH,SH.MH

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i	Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i	Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi	<u>Rp.493.000,-</u>
Jumlah	Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

Ttd/
NAWANGSARI,SH.MH

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

SOEROSO ONO, SH. MH.
NIP. 040.044.809.

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 338 K/Pdt/2009