



P U T U S A N
No. 446 K/Pdt/ 2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. RHIFICO JAYA PUTRA, diwakili oleh H.M.Nur Nungkat, Direktur Utama PT. RHIFICO JAYA PUTRA, berkedudukan di Jalan Cempaka Putih Barat No.6 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sugeng Teguh Santioso, SH., dkk., Para Advokat, berkantor di Jalan Deplu Raya No.15 B, Bintaro, Pesanggrahan, Jakarta Selatan, 12330, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Oktober 2010; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding ;

M E L A W A N :

PT. ISPI PRATAMALESTARI PERKASA, berkedudukan di Kompleks Artha Gading Niaga Blok C No.15-16 Kelapa Gading Barat Jakarta ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Pembanding ;

D A N :

NY. YAYEK HARTINI SOENDRIO, SH.,MKn., Notaris, berkantor di Ruko Mutiara Gading 2 D 02-03 Jalan Karang Satria Raya, Kabupaten Bekasi ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa tanah-tanah yang menjadi objek perjanjian ini pada awalnya bukan milik Penggugat tetapi milik para pemilik awal (pemilik aslinya) tanah milik adat, karena kebutuhan kemudian para pemilik awal (asli) tanah milik adat ini menawarkan kepada Penggugat untuk membeli tanah-tanah

Hal. 1 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



tersebut dan akhirnya Penggugat menyetujui penawaran para pemilik awal (asli) tanah milik adat untuk membeli tanah-tanah tersebut, sehingga pada tanggal 28 April 2005 Kepala Desa Satria Jaya mengirimkan surat dengan nomor surat : 590/107/IV/2005 kepada Bupati Bekasi perihal permohonan persetujuan pelepasan hak atas tanah seluas 25 Ha terdiri dari Tanah Kas Desa Satria Jaya 15 Ha, sisanya merupakan tanah milik adat dan pada tanggal 3 April 2007 melalui Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.08-DTR/2007 tentang izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Satria Jaya Kecamatan Tambun Utara Kabupaten bekasi seluas $\pm 250.000 \text{ M}^2$ atas nama PT Rhifico Jaya Putra (Penggugat) karena PT Rhifico Jaya Putra (Penggugat) telah membayar tanah tersebut. Kemudian Penggugat menawarkan kembali kepada Tergugat untuk membeli tanah tersebut dan Tergugat menyetujuinya;

Bahwa karena Tergugat telah menyetujui untuk membeli tanah-tanah tersebut dengan persetujuan para pemilik awal yang sebelumnya tanah-tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat, maka dari kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut pada selaku Komisaris Utama PT. Rhifico Jaya Putra sebagai pihak pertama dengan Tergugat sebagai Pihak Kedua telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.474 dihadapan Notaris Yayek Hartini Soendrio, SH., MKn., selaku Turut Tergugat, dengan objek perjanjian adalah berupa tanah Kas Desa seluas 184.278 M^2 dan tanah milik adapt seluas 117.576 M^2 , yang kedua tanah tersebut terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bekasi Kecamatan Tambun Utara Desa Satria Jaya, dan pada tanggal 27 Pebruari 2008 terjadi penyerahan surat-surat asli tanah milik adat Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara kepada Notaris Yayek Hartini Soendrio, SH.,MKn., untuk diperiksa keabsahannya. Sehingga pada tanggal 17 Maret 2008 terjadi akad jual beli tanah milik adat sebanyak 6 (enam) bidang atas nama 6 (enam) orang langsung dari pemilik awal kepada Pembeli yaitu PT ISPI Pratamalestari Perkasa (Tergugat) ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 yang menyatakan : "Pasal 1.1 : *Pengalihan Hak atas tanah milik adat tersebut dari pihak pertama kepada pihak kedua disepakati dengan harga Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu Rupiah) per M^2 (meter persegi), sehingga total nilai bidang tanah tersebut adalah Rp.2.939.400.000,- (dua milyar sembilan ratus enam puluh juta enam ratus ribu Rupiah)*";

Hal. 2 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



Maka dari pernyataan Pasal 1 baik angka 1.1 maupun angka 1.2 Akta Pengikatan akan Jual Beli No.474 jumlah keseluruhan harga tanah objek perjanjian adalah Rp.4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta Rupiah) dan pihak kedua (Tergugat) baru memenuhi sebagian kewajibannya dalam Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 tersebut. Sedangkan pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat yaitu berupa pembayaran Down Payment (D/P) sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) dan pembayaran I sebesar Rp.2.495.460.000,- (dua milyar empat empat ratus sembilan puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah), sehingga jumlah keseluruhan pembayaran yang sudah diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp.2.495.460.000,- (dua milyar empat empat ratus sembilan puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah). Jumlah pembayaran yang sudah diterima oleh Penggugat adalah untuk pembayaran Tanah Milik Adat ;

Bahwa untuk Tanah Kas Desa (TKD) belum terjadi realisasi over alih garap, meskipun Tanah Kas Desa ini juga merupakan salah satu objek perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474. Sehingga dalam gugatan ini menyangkut Tanah Kas Desa tidak kami masukkan sebagai objek gugatan. yang kami masukkan dalam objek gugatan hanyalah menyangkut Tanah Milik Adat yang belum sepenuhnya dibayar oleh Tergugat ;

Bahwa berdasarkan pernyataan Pasal 1 angka 7.3.1 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 menyatakan : *"Pihak kedua akan dikenakan sanksi denda untuk setiap hari keterlambatannya dengan bunga denda sesuai dengan bunga pinjaman (rate suku bunga) pada Bank Tabungan Negara dari jumlah yang harus dibayarkan, denda mana yang dapat ditagih seketika oleh pihak pertama bersamaan dengan kewajiban pembayaran yang harus dilakukan oleh pihak Kedua"*;

Maka berdasarkan pernyataan Pasal 7 angka 7.3.1 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474, Penggugat selaku pihak pertama dapat menagih seketika kepada Tergugat sebagai pihak kedua untuk melaksanakan kewajiban pembayaran sekaligus bunga denda atas kelalaiannya memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo tersebut. Adapun besar denda atas keterlambatan berdasarkan bunga BTN sebesar 15,5%/tahun dari bukan Maret 2008 sampai dengan tanggal 12 bulan Maret 2009 adalah



Rp.45.560.700,- (empat puluh lima juta lima ratus enam puluh ribu tujuh ratus Rupiah) ;

Bahwa dari dasar gugatan point 2 dan 4 maka perincian nilai kewajiban yang belum dilaksanakan oleh Tergugat sebagai pelaksanaan Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 yang telah diingkari oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

- Kekurangan Pembayaran yang belum diterima Penggugat = Rp.293.940.000,-
- Denda atas keterlambatan pembayaran 15,5% = Rp.45.560.700,- (perhitungan denda atas keterlambatan berdasarkan bunga BTN sebesar 15,5%/tahun dari bulan Maret 2008 – bulan Maret 2009), sehingga total kekurangan pembayaran dan denda sampai dengan 12 Maret 2009 adalah sebesar Rp.339.500.700,- ;

Adapun perhitungan ini didasarkan atas isi Pasal 3 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 yang menyatakan : “pelaksanaan dari pengikatan jual beli ini adalah 30 (tiga puluh) hari kalender ;

Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 yang menyatakan : “Pasal 2 angka 2.1.3 : *Pelunasan/retensi senilai luas pengukuran dikalikan Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu Rupiah) dikurangi pembayaran Down Payment (DP) dan Pembayaran I (pertama) akan dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebesar 50% (lima puluh persen) pada 30 (tiga puluh) hari kalender dan sisanya 50% (lima puluh persen) pada 60 (enam puluh) hari kalender setelah penandatanganan Akta Jual Beli/Surat Pelepasan Hak (SPH)*” ;

Maka berdasarkan pernyataan Pasal 2 angka 2.1.3 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 tersebut sampai tanggal jatuh tempo sebagaimana yang telah disepakati dalam akta yaitu tanggal 16 Mei 2008 dengan mendasarkan pada perhitungan 60 (enam puluh) hari kalender setelah penandatanganan Akta Jual Beli/Surat Pelepasan Hak (SPH) sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli No.474 ini dibuat pada tanggal 26 Pebruari 2008 dengan pelaksanaan Akta Pengikatan Jual Beli ini adalah 30 (tiga puluh) hari kalender, sehingga waktu 60 (enam puluh) hari kalender tersebut telah dilampaui tetapi Tergugat belum melakukan pelunasan pembayaran retensi tersebut kepada Penggugat selaku pihak Pertama dalam akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 ;



Bahwa sampai tanggal 26 Mei 2008 Penggugat tidak menerima pembayaran pelunasan Tanah Milik Adat yang telah jatuh tempo tanggal 16 Mei 2008. Hal ini berarti PT ISPI Pratamalestari Perkasa sebagai Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji untuk kedua kalinya atas kelalaiannya untuk melakukan pelunasan pembayaran. Atas kelalaian yang dilakukan Tergugat ini, Penggugat telah menyampaikannya melalui surat kepada Tergugat yaitu Surat Nomor : RJP/08-05/066, perihal : Akta Notaris Yayek Hartini Soendrio, SH.,MKn., tanggal 26 Pebruari 2008 ;

Bahwa berdasarkan Pasal 7 angka 7.3.2 Akta Pengikatan akan Jual Beli No.474 yang menyatakan : *"apabila setelah lewat 7 (tujuh) hari kalender, pihak kedua masih tetap lalai melakukan pembayaran tersebut beserta dendanya, maka perjanjian ini seketika menjadi batal tanpa diperlukan Putusan Hakim Pengadilan Negeri dalam hal demikian kedua belah pihak melepaskan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara dan jumlah pembayaran yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua menjadi milik pihak pertama atau dianggap hangus ;*

Maka berdasarkan Pasal 7 angka 7.3.3 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 tersebut Tergugat sampai tanggal 2 Mei 2008 masih tetap lalai selama 16 (enam belas) hari untuk memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran beserta bunga dendanya, sehingga perjanjian yang dituangkan dalam akta Pengikatan akan Jual Beli No.474 ini menjadi batal tanpa perlu Putusan Hakim Pengadilan Negeri dan jumlah pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat selaku pihak pertama dari Tergugat menjadi milik Penggugat atau dianggap hangus. Maka tanah yang menjadi objek perjanjian yang telahdiperjualbeikan berikut berkas-berkas suratnya harus dikembalikan kepada Penggugat selaku pihak pertama. Dan Penggugat telah memberitahukan hal ini kepada Tergugat dengan mengirimkan surat pada tanggal 2 Mei 2008 untuk mengingatkan kembali Tergugat agar memenuhi kewajibannya dalam akta Pengikatan akan jual beli No.474 yaitu surat nomor : RPJ/08-05/053, perihal : akta Pengikatan akan jual beli tanggal 26 Pebruari 2008 No.474 ;

Bahwa berdasarkan Pasal 7 angkat 7.5 Akta Pengikatan akan Jual Beli No.474 yang menyatakan : *"apabila salah satu pihak telah melakukan kelalaian-kelalaian seperti tersebut diatas, maka akta ini dengan sendirinya*

Hal. 5 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah dilakukan sebelumnya oleh kedua belah pihak”;

Maka sesuai kesepakatan yang telah dituangkan dalam Pasal 7 angka 7.5 tersebut Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 yang dibuat tanggal 26 Februari 2008 dihadapan Yayek Hartini Soendrio, SH.,MKn., selaku turut Tergugat menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah dilakukan sebelumnya oleh kedua belah pihak sebagai akibat kelalaian yang telah dilakukan oleh Tergugat untuk memenuhi kewajibannya melakukan pelunasan pembayaran yang telah jatuh tempo ;

Bahwa pihak Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara baik-baik dengan cara musyawarah dengan Tergugat melalui surat-surat antara Penggugat dengan Tergugat, hal ini merupakan upaya dari Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara baik-baik. Namun Tergugat masih tetap ingkar janji (wanprestasi) melakukan kewajibannya dalam pelunasan pembayaran yang telah jatuh tempo, sehingga akar permasalahan ini tidak berlarut-larut maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bekasi dengan mengacu pada kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat yang telah dituangkan dalam Pasal 8 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 yang menyatakan : *“Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya pada Kantor Pengadilan Negeri Bekasi”* ;

Bahwa karena pelunasan pembayaran yang telah jatuh tempo telah diingkari oleh Tergugat yang mengindikasikan bahwa tidak ada niat baik dari Tergugat, maka sudah selayaknyalah jika hak prioritas atas legalitas yang telah dilepaskan yang berupa bekas-bekas surat yang berkaitan dengan tanah milik adat dikembalikan kepada Penggugat serta Tergugat melunasi sisa pembayaran ;

Bahwa berdasarkan pernyataan Pasal 2 angka 2.1.1 Akta Pengikatan akan Jual Beli No.474 yang menyatakan : *Pembayaran Down Payment (DP) sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah), jumlah uang mana dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat akta ini ditandatangani dan setelah surat-surat asli (pemilik awal) diserahkan oleh pihak pertama kepada Notaris pada tanggal 27 Februari 2008 di Kantor Notaris ;*



Maka berdasarkan pernyataan Pasal 2 angka 2.1.1 Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 Penggugat sebagai pihak Pertama telah menyerahkan berkas-berkas surat asli (pemilik awal) kepada Notaris selaku Turut Tergugat pada tanggal 27 Pebruari 2008, karena Penggugat telah menerima uang transaksi pembayaran Down Payment sebesar Rp.150.000.000,- tersebut dari Tergugat sebagai pihak kedua, karena Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) dalam melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam akta pengikatan Jual Beli No.474. Karena Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 batal tanpa diperlukan Putusan Hakim Pengadilan, maka berkas-berkas surat asli (pemilik awal) yang telah Penggugat serahkan kepada Turut Tergugat sudah seharusnya dikembalikan kepada Penggugat, akan tetapi sampai sekarang Turut Tergugat tidak mengembalikan berkas-berkas surat asli atau dokumen-dokumen tersebut, meskipun Tergugat telah meminta kepada Turut Tergugat berkali-kali. Karena permintaan Penggugat tidak pernah ditandatangani, maka Penggugat mengikutsertakan Notaris Yayek Hartini Soendrio,. SH.,Mkn., sebagai Turut Tergugat dengan dasar bahwa Turut Tergugat tidak menyerahkan surat-surat asli dokumen-dokumen yang telah Penggugat serahkan pada tanggal 27 Pebruari 2008 tersebut. Adapun yang telah diserahkan pada tanggal 27 Pebruari 2008 berupa berkas-berkas tanah milik adat yang terletak di Desa Satria Jaya Kecamatan Tambun Utara yaitu :

- a. Asli SK Bupati Kab. Bekasi Izin Lokasi No.591/Kep.08-DTR/2007 tanggal 03 April 2008 dari Pemerintah Kabupaten Bekasi ;
- b. Asli Surat Aspek Tata Guna Tanah No.010/R.PTPGT.IL-2007 tanggal 14 Maret 2007 dari BPN Kabupaten Bekasi ;
- c. Asli Surat Pertimbangan Pemanfaatan Lahan untuk Pembangunan Perumahan No.591.4/08/R.TPPL/2007 tanggal 28 Pebruari 2007 dari Bappeda Kabupaten Bekasi ;
- d. Photo copy Akta Pendirian PT. Rhifico Jaya Putra No.40 tanggal 10 September 1983 ;
- e. Photo copy KTP Direksi dan Komisaris PT Rhifico Jaya Putra ;
- f. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Kotjın yang berupa asli surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) nomor form 268 Tahun 1990 dan asli Pelepasan Hak kepada PT. Rhafico Jaya Putra ;

Hal. 7 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



- g. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Jayadih yang berupa asli Girik 357/17772 Persil No.268 ;
- h. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Sarjan yang berupa asli Girik 360/17775 Persil No.268 ;
- i. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Lili yang berupa asli Girik 359/1774 persil No.268 ;
- j. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Sukarsan yang berupa asli Girik 356/1773 Persil No.268 ;
- k. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama A. Kayat yang berupa asli Girik 358/1773 Persil No.268 ;

Bahwa agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ilusoir karena Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan dugaan kuat Tergugat hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya beserta barang-barang bergerak didalamnya yang terletak di Komplek Artha Gading Niaga Blok C No.15-16 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara ;

Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meski ada upaya hukum, verzet maupun banding dari Tergugat ;

Maka berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan tersebut diatas dengan ini, Penggugat mohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan sebagai berikut :

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :

1. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya beserta barang-barang bergerak didalamnya



yang terletak di komplek Artha Gading Niaga Blok C No.15-16 Kepala Gading Jakarta Utara ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat-alat bukti diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Memperkuat pernyataan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum akta Pengikatan Akan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Pebruari 2008 yang dikeluarkan oleh Notaris Yayek Hartini Soendrio, SH.,MKn., ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang merugikan kepentingan Penggugat ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar pelunasan/sisa pembayaran tanah milik adat yang telah jatuh tempo beserta bunga denda sebesar Rp.339.500.700 (tiga ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu tujuh ratus Rupiah) secara tunai/sekaligus ;
7. Menghukum Turut tergugat untuk mentaati putusan ini dan memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan seluruh dokumen yaitu :
 - a. Asli SK Bupati Kab. Bekasi Izin Lokasi No.591/Kep.08-DTR/2007 tanggal 03 April 2008 dari Pemerintah Kabupaten Bekasi ;
 - b. Asli Surat Aspek Tata Guna Tanah No.010/R.PTPGT.IL-2007 tanggal 14 Maret 2007 dari BPN Kabupaten Bekasi ;
 - c. Asli Surat Pertimbangan Pemanfaatan Lahan untuk Pembangunan Perumahan No.591.4/08/R.TPPL/2007 tanggal 28 Pebruari 2007 dari Bappeda Kabupaten Bekasi ;
 - d. Photo copy Akta Pendirian PT. Rhifico Jaya Putra No.40 tanggal 10 September 1983 ;
 - e. Photo copy KTP Direksi dan Komisaris PT Rhifico Jaya Putra ;
 - f. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Kotjin yang berupa asli surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) nomor form 268 Tahun 1990 dan asli Pelepasan Hak kepada PT. Rhafico Jaya Putra;
 - g. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Jayadih yang berupa asli Girik 357/17772 Persil No.268 ;

Hal. 9 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



- h. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Sarjan yang berupa asli Girik 360/17775 Persil No.268 ;
- i. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Lili yang berupa asli Girik 359/1774 persil No.268 ;
- j. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama Sukarsan yang berupa asli Girik 356/1773 Persil No.268 ;
- k. 1 (satu) bundle Surat Tanah Milik Adat atas nama A. Kayat yang berupa asli Girik 358/1773 Persil No.268 ;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit veorbaar bij voorraad) meski ada upaya hukum, verzet maupun banding dari Tergugat ;
10. Membebaskan biaya perkara sebagaimana dalam ketentuan hukum yang berlaku kepada Tergugat ;

SUBSIDAIR :

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI :

Bahwa Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Konvensi, baik provisi maupun pokok perkara dianggap terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi ini ;

OBJEK AKTA JUAL BELI CACAT HUKUM ;

Bahwa pada awalnya pelaksanaan dari akta jual beli No.474 terlaksana cukup baik dan Penggugat Rekonvensi tidak menduga adanya sengketa atas tanah diawali dengan adanya surat dari Tergugat Rekonvensi ref.No.RJP/08-03/029 tanggal 11 Maret 2008, perihal AJB dan pembayaran (bukti T-16a), dimana pada surat tersebut Tergugat Rekonvensi melampirkan gambar situasi tanah (bukti T-16b) dan SPPT - PBB tahun 2008 atas girik atas nama sdr alm Kotjın dkk berikut daftar

Hal. 10 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



SPPT dari Kantor Pertanahan Bekasi (bukti T-16c) dan surat Keterangan dari kepala Desa Satria Jaya (sdr Pendi) tertanggal 15 Maret 2008 (bukti T-17) yang pada pokoknya menyatakan bahwa diatas TKD seluas 169.886 M² dan Tanah Milik Adat seluas 117.57 M², telah dilakukan penghentian kegiatan tanam-tanaman dan kepada para Penggarap telah dibayar ganti rugi secara lunas ;

Bahwa kemudian diadakan Pengikatan jual beli Tanah milik adat antara Penggugat Rekonvensi dan sdr alm Kotjin dkk (vide Bukti T-5a, T-a, T-7a, T-8a, T-9a dan T-10a) dimana di dalam perjanjian jual beli tersebut alm Kotjin dkk menyatakan bahwa mereka adalah benar-benar pemilik dan yang berhak atas Tanah Milik Adat tersebut yang dibuktikan pula dengan adanya Surat Keterangan Tidak sengketa (vide bukti T-5e, T-6e, T-7e, T-8e, T-9e dan T-10e), Keterangan riwayat tanah (vide Bukti T-5d, T-6d, T-7d, T-8d, T-9d, T-10d) asli surat Pemberitahuan Pajak Terhutang surat Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) atas nama masing-masing pemilik (vide bukti T-5h, T-6f, T-7f, T-8f, T-9f, T-10f). ;

Bahwa berdasarkan atas dokumen tersebut diatas, pada awalnya Penggugat Rekonvensi merasa yakin dan tidak menaruh kecurigaan apapun terhadap status Tanah Milik Adat a quo dan sebagai pembeli beritikad baik, Penggugat Rekonvensi telah membayar harga pembelian objek akta jual beli sebesar Rp.2.645.460.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) secara tepat waktu sesuai dengan tahapan pembayaran yang diatur dalam Pasal 2.1.1 dan 2.1.2 akta jual beli No.474 ;

Bahwa kemudian ternyata ada pihak ketiga/lain yang masih menggarap tanah milik adat pada girik atas nama sdr. Alm Kotjin dkk, sehingga Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli tidak dapat memanfaatkan/mendevolop objek akta jual beli untuk pembangunan perumahan ;

Bahwa dengan adanya sengketa pada objek akta jual beli, maka berdasarkan surat Pem.Kab Bekasi nomor : 590/306/AG-Sekt perihal penjelasan letak tanah Kas Desa di Desa Satria Jaya Tambun Utara beserta lampiran gambar situasi tanah (vide bukti T-11) dimana diketahui ternyata posisi TKD Lambang Jaya yang dimaksud adalah Tanah Milik Adat seluas 117.576 M² yang selama ini diakui oleh Tergugat Rekonvensi sebagai miliknya atau pihak yang berhak, yang menjadi salah satu objek

Hal. 11 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



akta jual beli No.474 a quo, untuk itu Penggugat Rekonvensi mengadakan pertemuan dengan Sekretaris Desa dan Kepala Desa Satria Jaya tanggal 21 Mei 2008, dimana pada pertemuan tersebut sekretaris desa dan Kepala Desa Satria Jaya membenarkan perihal isi surat a quo ;

Bahwa secara hukum tentu mustahil apabila Tanah Kas Desa milik Desa Lambang Jaya terbit girik-girik atas nama sdr. Alm Kotjin dkk yang diakui Tergugat Rekonvensi sebagai tanah miliknya dan dialah satu-satunya pihak yang berhak atas tanah tersebut, melalui proses jual beli. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi menduga jelas girik-girik atas nama sdr alm Kotjin dkk bukanlah girik asli dan gambar situasi tanah (vide bukti T-16b) telah direkayasa melauai scanning computer ;

Bahwa karena Tergugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan akta jual beli No.474, bahkan ternyata Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum atas objek jual beli No.474 sehingga menjadi tidak sah dan/atau cacad hukum. Oleh karena itu berdasarkan pasal 7 ayat 7.2, demi hukum akta jual beli No.474 otomatis menjadi batal dan Tergugat Rekonvensi wajib untuk mengembalikan pokok dana pembelian tanah yang telah Tergugat bayar yaitu sebesar Rp.2.645.460.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) berikut bunga rate BTN sebesar 15,5% pa dibayar lunas seketika dan sekaligus ;

**TERGUGAT REKONVENSI ADALAH PENJUAL BERITIKAD BURUK
DAN TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

Tergugat Rekonvensi adalah penjual beritikad buruk yang telah merugikan Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa selain itikad buruk berupa perbuatan melawan hukum, itikad buruk lain dari Tergugat Rekonvensi juga terbukti dari butir 5 surat Tergugat Rekonvensi ref.No.RJP/08-05/053 tanggal 2 Mei 2008 (bukti T-18) yang antara lain menyatakan : *“bahwa benar dalam akta “Pengikatan Jual Beli No.474 tanggal 26 Pebruari 2008 Pasal 3 pelaksanaan dari pengikatan jual beli ini 30 hari kalender, tetapi tidak ada pernyataan yang mengatakan harus selesai 30 (tiga puluh) hari kalender. Sebab pembeli minta waktu 60 (enam puluh) hari setelah akad jual beli ditandatangani para pihak baru akan dibayar lunas”*;

Hal. 12 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



Bahwa pengalihan hak garap atas TKD dan tanah pengairan bukan merupakan inti akta pengikatan jual beli karena tanah tersebut tidak boleh diperjual belikan isi surat a quo tentu tidak benar, terkesan mencari-cari alasan dan mencerminkan bahwa sedari awal Tergugat Rekonvensi memang sudah beritikad buruk untuk mengulur-ulur waktu bahkan menghindari pelaksanaan prestasi akta jual beli No.474 yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah membebaskan penggarap lahan TKD dan berhak atas tanah tersebut untuk menjual/mengoperkannya ;

Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan merekayasa status tanah objek jual beli ;

Bahwa dalil Penggugar Rekonvensi yang menduga tentang keberadaan TKD milik Desa Lambang Jaya di Desa Satria Jaya, diperkuat dan sesungguhnya tidak terbantahkan lagi dengan adanya :

a. Surat Tergugat Rekonvensi Ref.No. RJP/06-10/213 tanggal 10 Oktober 2006 perihal : Pembayaran tanah yang ditujukan kepada Kepala Desa Lambang Jaya (bukti T-19) yang pada pokoknya berisi bahwa :

1. Bahwa pelaksanaan pembayaran atas Tanah Kas Desa Lambang Jaya tetap akan diselesaikan dan mengenai waktunya insya Allah dapat kami laksanakan pada akhir bulan Desember 2006 dan kami minta pelepasan haknya dilaksanakan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) ;
2. Pembayaran Tahap I s/d. IV telah diberikan kepada Bapak Kepala Desa Lambang Jaya sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) sebanyak 5 kali pembayaran ;
3. Kepada Penggarap dilokasi tanah tersebut sudah diselesaikan ganti rugi garapannya ;
4. Kepada pemilik atas nama lahan tersebut sudah dibicarakan penandatanganan pelepasan haknya pada bulan Desember 2006 ;
5. Hal-hal lain yang berkaitan dengan ini dapat dibicarakan lebih lanjut secara kekeluargaan ;

b. Bukti pengeluaran kas (kuitansi) pembayaran Tanah Kas Desa yang dikeluarkan oleh Tergugat Rekonvensi dan tanda terima sebagai berikut:

- Pembayaran tanda jadi (I) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) yang dibayarkan kepada sdr. Pendi selaku Kades tanggal 25 Oktober 2005 yang ditandatangani oleh Sharmila Dewi selaku Direktur

Hal. 13 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



Kuangan dan Rhifitawaty selaku Kasir serta sdr. Pendi penerima (bukti T-20a) ;

- Pembayaran ke II sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) yang dibayarkan kepada Kades Lambang Jaya via Kades Jaya tanggal 01 Nopember 2005 yang ditandatangani oleh Sharmila Dewi selaku Direktur Keuangan dan Rhifitawaty selaku Kasir berikut tanda terima dari sdr. Pendi sebesar tersebut diatas untuk pembayaran Tanah Kas Lambang Jaya di Desa Satria Jaya Kec. Tambun Utara Kab Bekasi (bukti T-20b) ;
- Pembayaran ke III sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) yang dibayarkan kepada Kades Lambang Jaya (sdr. Samsudin) tanggal 14 Desembet 2005 yang ditandatangani oleh Sharmila Dewi selaku Direktur Keuangan dan Rhifitawaty selaku Kasir serta Samsudin selaku penerima (Bukti T-20c) ;
- Pembayaran ke IV sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) yang dibayarkan kepada sdr. Samsudin tanggal 15 April 2006 (bukti T-20d);
- Pembayaran ke V sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) yang dibayarkan kepada sdr. Samsudin tanggal 15 Mei 2006 yang ditandatangani oleh Sharmila Dewi selaku Direktur dan Rhifitawaty selaku Kasir serta sdr. Samsudin selaku Direktur Keuangan dan Rhifitawaty selaku Kasir serta sdr. Samsudin selaku penerima (bukti T-20e) ;
- Pembayaran ke VI sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) yang dibayarkan kepada sdr. Samsudin tanggal 18 Oktober 2006 yang ditandatangani oleh Sharmila Dewi selaku Direktur Keuangan serta sdr. Samsudin selaku penerima (bukti T-20f) ;
- Pembayaran ke VI sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) yang dibayarkan kepada sdr. Samsudin tanggal 1 Maret 2007 yang ditandatangani oleh sdr. Samsudin selaku penerima (bukti T-20g) ;

Bahwa meskipun faktanya jelas-jelas Tergugat Rekonvensi mengetahui bahkan membeli Tanah Kas Desa Lambang Jaya dengan perantara Desa Lambang Jaya melalui surat Tergugat Rekonvensi Ref.No/RJP/06-10/213 tanggal 10 Oktober 2006 yang ditujukan Kepala Desa Lambang Jaya (vide bukti T-19) namun dengan itikad yang tidak baik melalui surat No.RJP/08-04/047 tanggal 16 April 2008 perihal TKD Satria Jaya (bukti T-21) Tergugat Rekonvensi diduga berpura-pura tidak

Hal. 14 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



mengetahui mengenai keberadaan TKD Lambang Jaya di Desa Satria Jaya yang pada pokoknya berisi : “menurut informasi ada desa lain punya TKD di lahan Satria Jaya. Untuk itu kamu sudah meminta agar Bapak Kades/Sekdes Satria Jaya dapat menyelesaikannya dengan baik, kabar terakhir hari ini menyatakan bahwa sudah ada kesepakatan dan penyelesaian pembayarannya oleh Satria Jaya dalam proses” ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa Tergugat Rekonvensi adalah penjual beritikad buruk yang sejak awal ternyata memang telah mengetahui adanya TKD Desa Lambang Jaya pada tanah yang diakui sebagai tanah milik adat alm Kotjin, dkk. ;

Bahwa berdasarkan Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa (untuk selanjutnya disebut sebagai “PerMendagri No.4/2007”) yang selengkapnya berbunyi :

1. Kekayaan desa yang berupa Tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum ;
2. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan nilai jual objek pajak (NJOP) ;
3. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat ;
4. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa ;
5. Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis Bupati dan Gubernur” ;

Maka perbuatan oknum aparat Desa dan Tergugat Rekonvensi menjual tanah kas desa Lambang Jaya tentu bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan objek akta jual beli No.474 menjadi tidak sah dan tidak dapat dimanfaatkan/didevelop oleh Penggugat Rekonvensi, sehingga berdasarkan Pasal 7 ayat 7.2 akta jual beli No.474 secara otomatis akta jual beli No.474 menjadi batal dan uang yang telah Penggugat Rekonvensi bayar total sebesar Rp.2.645.460.000,- (dua milyar enam ratus empat

Hal. 15 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) demi hukum harus dikembalikan ditambah dengan bunga sesuai dengan kesepakatan ;

Bahwa selain itu Penggugat Rekonvensi juga memperoleh informasi melalui berita pada harian Tran Bekasi (bukti T-22) yang pada pokoknya memberitakan hal tentang :

1. Bahwa H Kam (oknum Sekretaris Desa) dan kaki tangannya merekayasa asset TKD (bengkok) 30 Hektar lebih menjadi hak milik dan menjualnya ke Pengembang ;
2. Bahwa sebagian penggarap telah diberikan ganti rugi, namun beberapa penggarap tidak mau menerima ganti rugi, karena lahan tersebut sangat produktif untuk mata pencaharian ;
3. Bahwa asset TKD yang dijadikan objek proyek akal-akalan ternyata seluas 11 Ha adalah asset desa Lambang Jaya dan 20 Ha asset Satria ;

Berita ini tentu memperkuat dalil Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa :

1. Girik atas nama sdr. Alm Kotjin dkk bukanlah girik asli karena tidak terdaftar dalam Buku Tanah Desa Satria Jaya, oleh karenanya secara hukum Tergugat Rekonvensi tidak berhak untuk melakukan Perjanjian akta jual beli No.474 tersebut karena Tanah milik adat yang dijual kepada Penggugat Rekonvensi bukan milik dan hak Tergugat Rekonvensi, lagi pula status tanah milik adat tersebut juga tidak benar. Hal ini jelas membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga melanggar Pasal 7 ayat 7.1 Akta jual beli No.474 ;
2. Penggugat Rekonvensi tidak dapat mendvelop/memanfaatkan objek akta jual beli karena masih terdapat penggarap pada objek akta jual beli aquo oleh karenanya Tergugat Rekonvensi telah melanggar Pasal 7 ayat 7.2 akta jual beli No.474 ;
3. Bahwa berdasarkan surat No.590/306/AG-Sekt, tertanggal 16 Mei 2008 perihal : penjelasan Letak Tanah Kas Desa (TKD) di Desa Satria Jaya, Kec. Tambun Utara (vide bukti T-11), terdapat TKD Desa Lambang Jaya di desa Satria Jaya dimana diatas tanah tersebut girik atas nama sdr. alm Kotjin dkk. ;

Bahwa untuk itu berdasarkan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi diatas, jelas bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;

Hal. 16 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dimana disamping Penggugat Rekonvensi mendapatkan fakta bahwa surat-surat girik-girik objek jual beli diduga palsu, Tergugat Rekonvensi juga tidak memperlihatkan itikad baiknya mengembalikan uang yang telah Penggugat Rekonvensi bayar. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi memutuskan untuk melaporkan H.M. Nur Nungkat selaku Direktur Utama PT Rhifico Jaya Putra (Tergugat Rekonvensi) ke Kepolisian Resort Kabupaten Bekasi di Cikarang dengan dugaan adanya tindakan pidana pemalsuan, penipuan dan penggelapan (Pasal 262, 378 dan 372 KUHPidana) dengan No.Pol :LP/147/K/II.2009/SPK Resto Bks Kab tanggal 31 Januari 2009 ;

Tergugat Rekonvensi telah ditetapkan sebagai Tersangka.

Bahwa sebagai pelapor, Penggugat Rekonvensi memiliki hak untuk bertanya kepada pihak penyidik atas perkembangan dan kemajuan kasus yang dilaporkannya. Berdasarkan keterangan penyidik, saat ini telah diperiksa saksi-saksi total sejumlah 18 (delapan belas) orang, termasuk sdr. Samsudin selaku mantan Kepala Desa Lambang Jaya, sdr. Pendi selaku mantan Kepala Desa Satria Jaya, sdr. Kamarudin selaku Sekretaris Desa Satria Jaya sdr. alm Kotjin dkk selaku pemilik tanah girik tanah milik adat dan pihak-pihak terkait lainnya ;

Bahwa dugaan persekongkolan jahat atau kerjasama/konspirasi secara melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi dan oknum aparat desa Satria Jaya maupun Desa Lambang Jaya, menjual objek akta jual beli (TKD) yang sesungguhnya merupakan kekayaan desa, apalagi merekayasa dengan mengubah status tanah tersebut menjadi tanah hak milik/tanah girik, tentu sangat bertentangan dengan hukum. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 7 ayat 7.2 akta jual beli No.474 secara otomatis akta jual beli No.474 menjadi batal dan uang yang telah Penggugat Rekonvensi bayar untuk pembelian tanah yang tidak sah secara hukum total sebesar Rp.2.645.460.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) dan bunga sebesar 15,5% sejak tanggal 1 Maret 2008 demi hukum harus dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa lagi pula sesungguhnya harga jual tanah verponding (kongsi) atau TKD (Bengkok) seharusnya sekitar \pm hanya Rp.5000,-/M² namun tanah a quo dijual oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga yang sangat tinggi yaitu Rp.25.000,-/M² ;

Hal. 17 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



Bahwa oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat Rekonvensi menduga bahwa objek akta jual beli yang diakui sebagai Tanah Milik adat oleh Tergugat Rekonvensi yang sesungguhnya merupakan TKD (Tanah bengkok) atau tanah verponding (tanah kongsi) direkayasa sedemikian rupa secara melawan hukum dengan menaikkan statusnya menjadi tanah hak milik/tanah girik dengan tujuan agar harganya menjadi naik berkali-kali lipat, yang tentu saja akan mendatangkan keuntungan yang sangat besar bagi Tergugat Rekonvensi dan sebaliknya merugikan Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Bahwa untuk lebih menjamin tidak adanya upaya pengalihan asset dan kepastian pelaksanaan kewajiban Tergugat Rekonvensi berupa pembayaran kembali atas dana pembelian tanah yang telah Penggugat Rekonvensi bayar sebesar Rp.2.645.460.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) dan bunga pinjaman (BTN) sebesar 15,5% per tahun, maka bersama ini Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas harta Tergugat Rekonvensi berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Cempaka Putih Barat No.6 Jakarta Pusat 10520 dan di Villa Mas Indah Blok B7 No.1 Jalan Raya Kaliabang Bekasi 17122 ;

Bahwa seiring dengan berjalannya waktu pada proses peradilan perkara ini, karena terdapat bunga pinjaman sebesar 15,5% per tahun, maka jumlah kewajiban Tergugat Rekonvensi tentu akan terus bertambah. Oleh karenanya untuk menjamin pelunasan kewajiban Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, baik bergerak maupun tidak bergerak lainnya, dimana perinciannya akan disusul kemudian ;

Bahwa selain kerugian berupa jumlah uang yang telah Penggugat Rekonvensi bayar dan harus dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana butir 24 posita Rekonvensi diatas, Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immaterial yang disebabkan oleh karakter Tergugat Rekonvensi sebagai penjual yang beritikad tidak baik yang telah

Hal. 18 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga mengganggu kinerja Penggugat Konvensi karena banyak waktu dan tenaga yang tersita dan terbuang serta keuntungan proyek yang tidak jadi akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi diatas. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi immaterial kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang akurat dan otentik menurut hukum, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;

Berdasarkan fakta-fakta serta hal-hal yang telah diuraikan diatas, kiranya sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim yang mulia untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM REKONPENSİ :

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di jalan Cempaka Putih Barat No.6 Jakarta Pusat 10520 dan di Villa Mas Indah Blok B7 No.1 Jalan Raya Kaliabang Bekasi 17122 ;
- Memerintahkan Tergugat Rekonvensi mengembalikan uang yang telah Penggugat Rekonvensi bayar sebesar Rp.2.645.460.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) berikut bunga BTN sebesar 15,5% per tahun terhitung sejak 01 Maret 2008 sampai dengan dibayar lunas ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) atau jumlah lain yang dianggap layak dan patut oleh Majelis Hakim, secara tunai dan sekaligus lunas dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;

Hal. 19 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

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

Atau :

Apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah mengambil putusan, yaitu putusan No.93/Pdt.G/2009/PN.Bks., tanggal 10 Nopember 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
- Menyatakan Akte Jual Beli No.474 tanggal 26 Februari 2008 yang dikeluarkan oleh Notaris Yayek Soendrio, SH.,MKn., adalah sah dan mengikat ;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar pelunasan/sisa pembayaran tanah milik adat yang telah jatuh tempo sebesar Rp.293.940.000,- (dua ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus empat puluh ribu Rupiah) ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 2 % x Rp.293.940.000,- = Rp.5.878.800,- (lima juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu delapan ratus Rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2008 sampai dengan putusan ini dapat dilaksanakan ;
- Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini ;
- Menolak gugatan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSIDAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.416.000,- (empat ratus enam belas ribu Rupiah) ;

Hal. 20 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat / Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No.119/Pdt/2010/PT.Bdg., tanggal 07 Oktober 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal 10 Nopember 2009, No.93/Pdt/G/2009/PN.Bks, yang dimohonkan banding tersebut ;

DAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi /Terbanding ;

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / Pembanding untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan batal Akta Pengikatan Akan Jual Beli No.474 tanggal 26 Pebruari 2008 ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi / Terbanding untuk mengembalikan uang dari sebagian harga tanah yang telah diterimanya kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / pembanding sebesar Rp.2.645.460.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) ditambah bunga sebesar 6 % pertahun dari Rp.2.645.460.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) dihitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan ;

Hal. 21 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



5. Menghukum Turut Tergugat Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi / Turut Terbanding untuk dan mentaati putusan ini ;

6. Menolak gugatan Rekonvensi selebihnya ;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding pada tanggal 11 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Terbanding (dengan perantara kuasa, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Oktober 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Oktober 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.19/K/2010/PN.Bks., jo No.93/Pdt.G/2009/PN.Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 03 Nopember 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat / Pembanding yang pada tanggal 11 Nopember 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Nopember 2010 ;

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

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

I. Judex Facti Telah Salah Menerapkan Hukum Pembuktian ;

1. Bahwa dalam pertimbangan halaman 5, Judex Facti yang pada intinya menyatakan : *"bahwa tanah-tanah yang dibuat surat-surat tanah antara lain : girik, surat riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa atas nama Almarhum Kotjin, dkk. tersebut adalah palsu, karena sesungguhnya tanah-tanah tersebut adalah Tanah Kas Desa, bukan tanah milik Almarhum Kotjin, dkk"*. Maka oleh karena terjadinya

Hal. 22 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



jual beli antara Termohon Kasasi dengan Almarhum Kotjin, dkk. atas tanah yang juga merupakan objek tanah Akta Jual Beli antara Termohon Kasasi dengan Almarhum Koljin, dkk, didasarkan atas surat-surat palsu, maka jual beli tanah-tanah tersebut haruslah dinyatakan batal, karena salah satu syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sebab yang halal tidak terpenuhi ;

2. Bahwa terkait Bukti P.4 berupa Akta Jual Beli Nomor 73 tanggal 17 Maret 2008 antara Sukarsan (penjual) dengan PT. ISPI Pratamalestari Perkasa (Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi / pembeli), Bukti P.4A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 74 tanggal 17 Maret 2008 dari Sukarsan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.5 berupa Akta Jual Beli Nomor 75 tanggal 17 Maret 2008 antara Lili (penjual) dengan Termohon Kasasi (pembeli), Bukti P.5A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 71 tanggal 17 Maret 2008 dari Lili kepada Termohon Kasasi, Bukti P.6 berupa Akta Jual Beli Nomor 77 tanggal 17 Maret 2008 antara Abdul Kayat (penjual) dengan Termohon Kasasi (Pembeli), Bukti P.6A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 78 tanggal 17 Maret 2008 dari Abdul Kayat kepada Termohon Kasasi, Bukti P.7 berupa Akta Jual Beli Nomor 79 tanggal 17 Maret 2008 antara Muhammad Sarjan (penjual) dengan Termohon Kasasi (pembeli), Bukti P.7A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 80 tanggal 17 Maret 2008 dari Muhammad Sarjan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8 berupa Akta Jual Beli Nomor 81 tanggal 17 Maret 2008 antara Djayadih (penjual) kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 82 tanggal 17 Maret 2008 dari Djayadih kepada Termohon Kasasi, Bukti P.9 berupa Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 17 Maret 2008 antara Janda Opsah dan Ansory (penjual) dengan Termohon Kasasi (pembeli) dan Bukti P.9A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 84 tanggal 17 Maret 2008 dari Janda Opsah dan Ansory kepada Termohon Kasasi. Karena akta-akta tersebut oleh Judex Facti dinyatakan palsu sehingga Akta Pengikatan Akan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Februari 2008 dinyatakan batal, akan tetapi Judex Facti sendiri tidak memeriksa bukti-bukti di atas dan telah mengabaikannya, sehingga Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian ;
3. Bahwa Judex Facti telah mengabaikan dan/atau mengesampingkan Bukti P.4 berupa Akta Jual Beli Nomor 73 tanggal 17 Maret 2008

Hal. 23 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



antara Sukarsan (penjual) dengan PT. ISPI Pratamalestari Perkasa (Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.4A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 74 tanggal 17 Maret 2008 dari Sukarsan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.5 berupa Akta Jual Beli Nomor 75 tanggal 17 Maret 2008 antara Lili (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.5A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 76 tanggal 17 Maret 2008 dari Lili kepada Termohon Kasasi, Bukti P.6 berupa Akta Jual Beli Nomor 77 tanggal 17 Maret 2008 antara Abdul Kayat (penjual) dengan Termohon Kasasi / Pembeli), Bukti P.6A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 78 tanggal 17 Maret 2008 dari Abdul Kayat kepada Termohon Kasasi, Bukti P.7 berupa Akta Jual Beli Nomor 79 tanggal 17 Maret 2008 antara Muhammad Sarjan (penjual) dengan Termohon Kasasi /pembeli), Bukti P.7A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 80 tanggal 17 Maret 2008 dari Muhammad Sarjan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8 berupa Akta Jual Beli Nomor 81 tanggal 17 Maret 2008 antara Djayadih (penjual) kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 82 tanggal 17 Maret 2008 dari Djayadih kepada Termohon Kasasi, Bukti P.9 berupa Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 17 Maret 2008 antara Janda Opsah dan Ansory (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli) dan Bukti P.9A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 84 tanggal 17 Maret 2008 dari Janda Opsah dan Ansory kepada Termohon Kasasi. Maka putusan Judex Facti yang mengabaikan dan/atau mengesampingkan Bukti P.4, Bukti P.4A, Bukti P.5, Bukti P.5A, Bukti P.6, Bukti P.6A, Bukti P.7, Bukti P.7A, Bukti P.8, Bukti P.8A, Bukti P.9 dan Bukti P.9A adalah salah menerapkan hukum pembuktian, sebagaimana yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2064 K/Pdt/1991 tanggal 28 Februari 1994 yang menyatakan :

“Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum khususnya dalam hukum pembuktian bahwa legembewjz yang merupakan aanwizingen tidak mematahkan bukti sempurna sertifikat hak milik atas tanah yang sudah menurut prosedur” ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 192 K/Kr/1979, terbit 1981-1, hal.17-27 :

Hal. 24 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



“Dengan tidak memperhatikan alat-alat bukti dan kekuatan pembuktian yang diperoleh dalam persidangan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian” ;

4. Bahwa karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian yaitu mengabaikan dan/atau mengesampingkan adanya Bukti P.4 berupa Akta Jual Beli Nomor 73 tanggal 17 Maret 2008 antara Sukarsan (penjual) dengan PT. ISPI Pratamalestari Perkasa (Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.4A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 74 tanggal 17 Maret 2008 dari Sukarsan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.5 berupa Akta Jual Beli Nomor 75 tanggal 17 Maret 2008 antara Lili (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.5A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 76 tanggal 17 Maret 2008 dari Lili kepada Termohon Kasasi, Bukti P.6 berupa Akta Jual Beli Nomor 77 tanggal 17 Maret 2008 antara Abdul Kayat (penjual) dengan Termohon Kasasi / Pembeli), Bukti P.6A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 78 tanggal 17 Maret 2008 dari Abdul Kayat kepada Termohon Kasasi, Bukti P.7 berupa Akta Jual Beli Nomor 79 tanggal 17 Maret 2008 antara Muhammad Sarjan (penjual) dengan Termohon Kasasi /-pembeli), Bukti P.7A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 80 tanggal 17 Maret 2008 dari Muhammad Sarjan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8 berupa Akta Jual Beli Nomor 81 tanggal 17 Maret 2008 antara Djayadih (penjual) / kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 82 tanggal 17 Maret 2008 dari Djayadih kepada Termohon Kasasi, Bukti P.9 berupa Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 17 Maret 2008 antara Janda Opsah dan Ansory (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli) dan Bukti P.9A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 84 tanggal 17 Maret 2008 dari Janda Opsah dan Ansory kepada Termohon Kasasi, maka sudah seharusnya Putusan Judex Facti dalam perkara a quo dibatalkan ;

II. Judex Factie Kurang Cukup Memberikan Pertimbangan Hukum (Onvoeldoende Gemotiveerd) ;

5. Bahwa putusan Judex Facti dalam perkara a quo dalam pertimbangan hukumnya, ternyata kurang cukup memberikan pertimbangan hukum atas dalil-dalil atau hal-hal yang ada dalam persidangan berupa :

Hal. 25 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



- a. Bahwa Termohon Kasasi sendiri yang telah menunjuk Notaris (Turut Termohon Kasasi) sesuai dengan kemauan Termohon Kasasi sendiri untuk meneliti keabsahan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan Tanah Milik Adat tersebut ;
- b. Bahwa selama lebih dari 1 (satu) bulan surat-surat yang terkait dengan kepemilikan Tanah Milik Adat tersebut telah berada ditangan Notaris (Turut Termohon Kasasi) untuk diteliti keabsahannya ;
- c. Bahwa karena telah dilakukan penelitian mengenai keabsahaan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan Tanah Milik Adat tersebut oleh Notaris, maka Pemohon Kasasi merasa yakin bahwa surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan Tanah Milik Adat tersebut memang asli sehingga Pemohon Kasasi bersedia menanda tangani kesepakatan Akta Akan Pengikatan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Februari 2008 tersebut. Selain itu Pemohon Kasasi juga telah mendapatkan jaminan dari R. Mulyana Kusuma dan Kepala Desa Satria Jaya diketahui pula oleh Camat Tambun Utara bahwa tanah sengketa a quo tidak bermasalah. Bukti tentang hal tersebut (vide Bukti P.10 berupa Perjanjian Kerja sarna antara Pemohon Kasasi dengan R. Mulyana Kusuma, S.H) tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti ;
- d. Bahwa surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan Tanah Milik Adat yang sekarang dinyatakan palsu tersebut oleh Termohon Kasasi juga dipergunakan untuk membuat Akta Pengikatan Akan Jual Beli No. 474, Akta Jual Beli antara Termohon Kasasi dengan Jayadih, dkk. dan pemberian kuasa notariil dari Jayadih, dkk. kepada Termohon Kasasi. Semua akta dan kuasa Notariil ini telah terwujud (Vide Bukti P.4 berupa Akta Jual Beli Nomor 73 tanggal 17 Maret 2008 antara Sukarsan (penjual) dengan PT. ISPI Pratamalestari Perkasa (Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.4A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 74 tanggal 17 Maret 2008 dari Sukarsan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.5 berupa Akta Jual Beli Nomor 75 tanggal 17 Maret 2008 antara Lili (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.5A berupa Akta Surat Kuasa Nomor

Hal. 26 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



76 tanggal 17 Maret 2008 dari Lili kepada Termohon Kasasi, Bukti P.6 berupa Akta Jual Beli Nomor 77 tanggal 17 Maret 2008 antara Abdul Kayat (penjual) dengan Termohon Kasasi / Pembeli), Bukti P.6A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 78 tanggal 17 Maret 2008 dari Abdul Kayat kepada Termohon Kasasi, Bukti P.7 berupa Akta Jual Beli Nomor 79 tanggal 17 Maret 2008 antara Muhammad Sarjan (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.7A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 80 tanggal 17 Maret 2008 dari Muhammad Sarjan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8 berupa Akta Jual Beli Nomor 81 tanggal 17 Maret 2008 antara Djayadih (penjual) kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 82 tanggal 17 Maret 2008 dari Djayadih kepada Termohon Kasasi, Bukti P.9 berupa Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 17 Maret 2008 antara Janda Opsah dan Ansory (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli) dan Bukti P.9A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 84 tanggal 17 Maret 2008 dari Janda Opsah dan Ansory kepada Termohon Kasasi ;

- e. Bahwa selain semua akta dan kuasa motaris ini telah terwujud, Termohon Kasasi telah menguasai dan memiliki tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, bahkan telah menyewakan kepada Jayadih, dkk. dengan memungut uang sewa selama satu kali masa panen sebesar Rp 9.000.000,00 ;
- f. Bahwa dengan demikian justru Termohon Kasasi yang sangat diuntungkan dalam persoalan ini, karena setelah penanda tanganan Akta Pengikatan Akan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Februari 2008 tersebut, selain telah menguasai secara fisik obyek perjanjian yang menjadi sengketa dan memegang Akta Jual Beli serta Kuasa Notariil dari pemilik tanah asal yaitu Jayadih, dkk. (vide Bukti P.4 berupa Akta Jual Beli Nomor 73 tanggal 17 Maret 2008 antara Sukarsan (penjual) dengan PT. ISPI Pratamalestari Perkasa (Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.4A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 74 tanggal 17 Maret 2008 dari Sukarsan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.5 berupa Akta Jual Beli Nomor 75 tanggal 17 Maret 2008 antara Lili (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.5A

Hal. 27 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



berupa Akta Surat Kuasa Nomor 76 tanggal 17 Maret 2008 dari Lili kepada Termohon Kasasi, Bukti P.6 berupa Akta Jual Beli Nomor 77 tanggal 17 Maret 2008 antara Abdul Kayat (penjual) dengan Termohon Kasasi / Pembeli), Bukti P.6A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 78 tanggal 17 Maret 2008 dari Abdul Kayat kepada Termohon Kasasi, Bukti P.7 berupa Akta Jual Beli Nomor 79 tanggal 17 Maret 2008 antara Muhammad Sarjan (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.7A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 80 tanggal 17 Maret 2008 dari Muhammad Sarjan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8 berupa Akta Jual Beli Nomor 81 tanggal 17 Maret 2008 antara Djayadih (penjual) kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 82 tanggal 17 Maret 2008 dari Djayadih kepada Termohon Kasasi, Bukti P.9 berupa Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 17 Maret 2008 antara Janda Opsah dan Ansory (penjual) dengan Termohon Kasasi dahulu Pemanding/ Penggugat Rekonvensi/ pembeli) dan Bukti P.9A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 84 tanggal 17 Maret 2008 dari Janda Opsah dan Ansory kepada Termohon Kasasi ;

g. Bahwa dengan demikian Termohon Kasasi selain masih menguasai surat-surat tersebut, juga telah memperoleh keuntungan dari penyewaan terhadap Jayadih, dkk. tersebut ;

6. Bahwa Juxta Facti juga tidak mempertimbangkan bahwa Termohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad tidak baik, yaitu Termohon Kasasi melakukan jual beli dengan Jayadih, dkk. dengan Akta Notarial (vide Bukti P.4 berupa Akta Jual Beli Nomor 73 tanggal 17 Maret 2008 antara Sukarsan (penjual) dengan PT. ISPI Pratamalestari Perkasa (Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.4A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 74 tanggal 17 Maret 2008 dari Sukarsan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.5 berupa Akta Jual Beli Nomor 75 tanggal 17 Maret 2008 antara Lili (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.5A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 76 tanggal 17 Maret 2008 dari Lili kepada Termohon Kasasi, Bukti P.6 berupa Akta Jual Beli Nomor 77 tanggal 17 Maret 2008 antara Abdul Kayat (penjual) dengan Termohon Kasasi / Pembeli), Bukti P.6A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 78 tanggal 17 Maret 2008 dari Abdul Kayat kepada Termohon

Hal. 28 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



Kasasi, Bukti P.7 berupa Akta Jual Beli Nomor 79 tanggal 17 Maret 2008 antara Muhammad Sarjan (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli), Bukti P.7A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 80 tanggal 17 Maret 2008 dari Muhammad Sarjan kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8 berupa Akta Jual Beli Nomor 81 tanggal 17 Maret 2008 antara Djayadih (penjual) kepada Termohon Kasasi, Bukti P.8A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 82 tanggal 17 Maret 2008 dari Djayadih kepada Termohon Kasasi, Bukti P.9 berupa Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 17 Maret 2008 antara Janda Opsah dan Ansory (penjual) dengan Termohon Kasasi / pembeli) dan Bukti P.9A berupa Akta Surat Kuasa Nomor 84 tanggal 17 Maret 2008 dari Janda Opsah dan Ansory kepada Termohon Kasasi, meskipun Pemohon Kasasi telah membayar lunas pembelian tanah kepada Jayadih., dkk, tetapi karena belum dilakukan jual beli secara Notarial dari Pemohon Kasasi dengan Jayadih, dkk. sebagai pemilik asal Tanah Milik Adat tersebut, maka dilakukanlah perjanjian jual beli antara Termohon Kasasi dengan Jayadih, dkk. Jual beli antara Termohon Kasasi dengan Jayadih, dkk. dilakukan atas permintaan dengan maksud agar Termohon Kasasi tidak dua kali membayar pajak atas tanah-tanah tersebut. Hal ini membuktikan bahwa Termohon Kasasi adalah pembeli yang memiliki itikad tidak baik ;

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas ternyata Judex Facti kurang cukup pertimbangan hukum dalam memeriksa dan memutus perkara a quo yaitu berupa surat-surat kepemilikan tanah yang dibuat atas nama Almarhum Kotjin, dkk. yang dalam perkara a quo dinyatakan palsu tersebut tidak dinyatakan batal oleh Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya. Dengan demikian Judex Facti kurang cukup pertimbangan hukum dalam putusannya ;

9. Bahwa oleh karena Judex Facti tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (onvoldoende gemotiveerd) dalam putusannya tersebut, maka putusan Judex Facti harus dibatalkan ;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 672 K/Sip/1972 tertanggal 18 Oktober 1972, yang menyatakan :

“Putusan Judex Facti dibatalkan jika Judex Facti tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup dalam dalil-dalil Penggugat yang tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya” ;

Hal. 29 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



Serta Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 492 K/Sip/1970
tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan :

“pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri yang hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak Tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeri pun harus dibatalkan” ;

III. Bahwa Judex Factie Keliru Menerapkan Pasal 1365 Dan Pasal 1366
Kuh Perdata Tentang Perbuatan Melawan Hukum ;

9. Bahwa pertimbangan Judex Facti dalam perkara a quo yang pada intinya menyatakan bahwa : *“agar Penggugat/Terbanding dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena surat-surat tanah yang dijualnya adalah palsu”*. Pertimbangan Judex Facti tersebut sangat keliru, karena Pemohon Kasasi sendiri mengetahui surat-surat aneh tersebut palsu setelah Kepala Desa Satria Jaya diperiksa sebagai Terdakwa dan dinyatakan bersalah. Terkait dengan keaslian surat-surat tanah tersebut, selain karena telah diteliti oleh Turut Termohon Kasasi selaku Notaris. Pemohon Kasasi juga mengadakan Perjanjian Kerja sama dengan Raden Mulyana Kusuma, SH. selaku Ketua Koordinator Tim pembebasan dan juga selaku Advokat, perjanjian kerja sama yang ditanda tangani pada tanggal 14 Februari 2005 mengenai pengembangan lokasi tanah yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi (Vide Bukti P-10). perjanjian kerja sama ini juga diketahui dan ditanda tangani pula oleh para saksi, Camat Tambun Utara dan Pendi Kepala Desa Satria Jaya. Dengan demikian Kepala Desa Satria Jaya dan Camat Tambun Utara sendiri juga menjamin mengenai keaslian surat-surat tanah tersebut. Dan dalam perjanjian kerja sama ini, Raden Mulyana Kusuma berkewajiban untuk menjamin keamanan dan kepastian hukum Pemohon Kasasi dan menjamin pembebasan lokasi tanah agar Pemohon Kasasi terhindar dari

Hal. 30 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



tuntutan pihak ketiga. Sehingga Pemohon Kasasi sangat percaya akan keaslian surat-surat tanah tersebut ;

10. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan mengenai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum diantaranya yaitu : "perbuatan tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum, membawa kerugian kepada orang lain, mengganti kerugian tersebut". Perbuatan Pemohon Kasasi yang mana yang dikatakan telah menimbulkan kerugian kepada Termohon Kasasi ? Surat-surat tanah terkait perkara a quo tersebut diterbitkan oleh Kepala Desa Satria Jaya dan telah diteliti keabsahannya oleh Turut Termohon Kasasi selaku Notaris yang ditunjuk oleh Termohon Kasasi, surat-surat tanah tersebut telah dijamin keasliannya oleh Raden Mulyana Kusuma, SH., Kepala Desa Satria Jaya dan Camat Tambun Utara yang ikut menyaksikan dan menanda tangani perjanjian kerja sama tersebut (vide Bukti P-10), dipergunakan untuk membuat Akta Pengikatan Akan Jual Beli No. 474, Akta Jual Beli antara Termohon Kasasi dengan Jayadih, dkk. dan pemberian kuasa Notariil dari Jayadih, dkk. kepada Termohon Kasasi ;
11. Bahwa karena Termohon Kasasi sendiri juga mempergunakan surat-surat tanah yang dinyatakan palsu tersebut untuk membuat Akta Jual Beli antara Termohon dengan pemilik asal (Jayadih, dkk) dengan uang pembayaran sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta Rupiah) dan Surat Kuasa Notariil dari Jayadih, dkk. kepada Termohon Kasasi, telah memperoleh keuntungan dari penyewaan terhadap Jayadih, dkk. tersebut dengan memungut uang sewa selama satu kali masa panen sebesar Rp 9.000.000,00 ;
12. Bahwa jika memang Termohon Kasasi merasa dirugikan karena surat-surat tanah tersebut palsu, mengapa Termohon Kasasi masih tetap mempertahankan akta jual beli dengan pemilik asal berikut kuasa notariil dari Jayadih, dkk ? Justru dalam perkara a quo Termohon Kasasi sangat diuntungkan. Sehingga unsur perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi tersebut adalah keliru. Hal ini juga telah disampaikan dalam pertimbangan majelis hakim dalam perkara pidana Nomor : 153/PID.B/2010/PN.Bks yang menyatakan : "*bahwa akibat perbuatan Terdakwa*

Hal. 31 dari 34 hal. No.446 K/Pdt/2011



(Pendi Bin Santono) dengan membuat surat-surat untuk kelengkapan persyaratan jual beli atas tanah garapan yang merupakan tanah kas kelengkapan desa yang telah dibeli oleh PT. Rhifico Jaya Putra (Pemohon Kasasi) dan telah dijual pada PT. ISPI Pratamalestari Perkasa (Termohon Kasasi) sampai sekarang PT. ISPI Pratamalestari Perkasa mengalami kerugian sebesar Rp 2.645.640.000,00 (dua miliar enam ratus empat puluh lima juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah)". Jadi dengan demikian unsur perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi tersebut adalah keliru, karena yang melakukan perbuatan melawan hukum berupa penerbitan surat-surat tanah palsu tersebut dilakukan oleh Kepala Desa (Pendi Bin Santono) bukan Pemohon Kasasi ; Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena yudex facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya 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 ayat 1 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dibuat atas dasar keterangan palsu dari Kepala Desa Satria Jaya yang sudah diputus pidana ;

Bahwa oleh karenanya, perjanjian jual beli itu harus dibatalkan dan Penggugat harus mengembalikan uang Tergugat I yang sudah diterima Penggugat ;

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 : **PT. Rhifico Jaya Putra** 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 perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. RHIFICO JAYA PUTRA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **15 Juni 2011** oleh **Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Muchsin, SH.**, dan **I Made Tara, SH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Reza Fauzi, SH.,CN.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,
ttd.

I Made Tara, SH.

K e t u a,
ttd.

Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH.



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

Biaya-biaya :

1. Materai..... Rp 6.000,-
2. Redaksi..... Rp 5.000,-
3. Administrasi Kasasi Rp 489.000,- +
- Jumlah..... Rp 500.000,-

Panitera Pengganti,

ttd.

Reza Fauzi, SH. CN.

Oleh karena Hakim Agung Prof. Dr. H. Muchsin, SH. sebagai Anggota / Pembaca I telah meninggal dunia pada hari Minggu, tanggal 04 September 2011, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua / Pembaca III. Dr. H. Harifin A. Tumpa, SH.,MH. dan Hakim Agung / Pembaca II. I Made Tara, SH. ;

Jakarta, Januari 2012
Ketua Mahkamah Agung RI,

ttd.

DR. H. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003