



**P U T U S A N**

**No. 2297 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. PURIGRAHA ASRI PERMAI**, beralamat di Jln Tomang Raya 2 D, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : CUT FITRI RAKHMAWATI, SH., Advokat, berkantor di Kav. DKI Blok D.5/14-15, Pondok Kelapa, Duren Sawit – Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juni 2009,

**Pemohon Kasasi dahulu Pembantah / Pemanding ;**

**m e l a w a n :**

1. **PT. BANK BUMI PUTERA INDONESIA Tbk.**, berkedudukan dan berkantor pusat di Wisma Bumi Putera Jalan Jenderal Sudirman Kav. 75 Jakarta – 12910,
  2. **YOSEPH REFFO**, beralamat di Apartemen Djuanda Tower U 507 Kelurahan Kebon Kelapa, RT. 013/RW.004, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat,
  3. **SONG SIAU LIM alias ADI SUHARLIM**, beralamat di Kp. Sukabakti RT. 02/01, Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang,
  4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. GUBERNUR PROPINSI BANTEN cq. BUPATI KABUPATEN TANGERANG cq. CAMAT KECAMATAN CURUG cq. LURAH KELURAHAN SUKABAKTI**, beralamat di Jalan AMD XXII Kelurahan Sukabakti Curug, Tangerang,
- para Termohon Kasasi dahulu para Terbantah / par Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai para Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tertanggal 15 November 2007, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada

Hal. 1 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 November 2007 dalam Register Perkara Nomor : 443/Pdt.BTH/2007/PN.TNG, telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 10 Mei 2006 Kepala Kelurahan Sukabakti mengirimkan surat Nomor : 005/046/Kel.SB/2006 perihal Pemberitahuan, diberitahukan bahwa Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui surat Nomor : W29.DE.HT.04.05.115 tertanggal 8 Mei 2006 menyatakan bahwa terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 9 GS 2029 tanggal 12 Juli 1975 yang terletak di wilayah RT.002/RW.10, Kelurahan Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang akan dilakukan Eksekusi ;

Bahwa dalam surat Kepala Kelurahan Sukabakti sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas turut terlampir ;

- a. Surat Pengadilan Negeri Tangerang Nomor W29.DE.HT.04.05.115 tertanggal 8 Mei 2006 , perihal Pemberitahuan Sita Eksekusi, disebutkan bahwa atas Sertifikat Hak Milik Nomor 9 akan dilaksanakan lelang eksekusi pada hari Senin tanggal 8 Mei 2006, Jam 9.00 Wib ;
- b. Penetapan Lelang Eksekusi (Penjualan dimuka Umum) oleh Pengadilan Negeri Tangerang No. 06/PEN.EKS/APHT/2006/PN.TNG., tertanggal 18 Juli 2006 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 9 Desa Curug Wetan ;
- c. Surat Pengadilan Negeri Tangerang Nomor W29.DE.HT.04.05.276 tertanggal 16 Agustus 2006, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara No. 06/PEN.EKS/APHT/2006 PN.TNG, disebutkan bahwa atas Sertifikat Hak Milik Nomor 9 akan dilaksanakan lelang eksekusi pada hari Kamis tanggal 14 September 2006, Jam 11.00 Wib ;
- d. Surat Pengadilan Negeri Tangerang Nomor W29.DE.HT.04.05.277 tertanggal 16 Agustus 2006, perihal mohon bantuan untuk menentukan Harga Dasar Tanah dan Bangunan ;

Bahwa berdasarkan Surat dari Kelurahan Sukabakti berikut lampiran-lampiran sebagaimana tersebut di atas, Pembantah mengetahui bahwa terhadap tanah bekas hak milik adat No. C.1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II seluas 22250 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975 Gambar Situasi Nomor 2095/1975 yang merupakan bagian dari keseluruhan luas tanah 112070 m<sup>2</sup> yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama antara PT. PURIGRAHA ASRI PERMAI dengan SONG SIAU LIM alias ADI SUHARLIM dalam bidang pembangunan perumahan GRIYA KARAWACI akan dilaksanakan lelang eksekusi (penjualan dimuka umum) ;

Hal. 2 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 1 September 2005 telah ditanda tangani perjanjian Kerjasama antara PT. PURIGRAHA ASRI PERMAI dengan SONG SIAU LIM alias ADI SUHARLIM dalam bidang pembangunan perumahan GRIYA KARAWACI yang berlokasi di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Tangerang, dengan keseluruhan tanah seluas 112070 m<sup>2</sup> dengan rincian sebagai berikut :

1. Sertifikat No. 11 tanggal 12 Juli 1975 GS Nomor 2095/1975 seluas 21260 m<sup>2</sup>,
  2. Girik No. C 1033, Persil 19, Blok 012 seluas 27.525 m<sup>2</sup>,
  3. Girik No. C 1353, Persil 89, Blok D.II seluas 22.250 m<sup>2</sup>,
  4. Girik No. C 1522, Persil 25a, Blok 012.S seluas 6.200 m<sup>2</sup>,
  5. Girik No. C 1522, Persil 19, Blok 012D.IV seluas 13.760 m<sup>2</sup>,
  6. Girik No. C 748, Persil 17a, Blok 012S.I seluas 9.070 m<sup>2</sup>,
  7. Girik No. C 518, Persil 18.S.I seluas 12.005 m<sup>2</sup>,
- Total luas ..... 112.070 m<sup>2</sup>

Bahwa tanah bekas milik adat No. C 1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II seluas 22.250 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975 Gambar Situasi Nomor 2095/1975 adalah merupakan bagian dari keseluruhan luas tanah 112.070 m<sup>2</sup> yang diperjanjikan antara Pembantah dengan Terbantah III sebagaimana tersebut pada poin 3 di atas ;

Bahwa SONG SIAU LIM alias ADI SUHARLIM selaku pemilik tanah pada tanggal 30 September 2005 menandatangani Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa tanah bekas milik adat persil No. 89 D.II luas 22250 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Parigi Desa Sukabakti, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang BELUM ADA SERTIFIKATNYA ;

Bahwa kemudian berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Sukabakti Nomor 27.jb.Sph.Kel.sb.2005 tertanggal 30 September 2005, yang diketahui dan dikuatkan oleh Camat Kecamatan Curug tanggal 21 Oktober 2005 dengan Nomor 593/114/Kec.Cg/2005, diterangkan bahwa :

1. Tanah yang diuraikan dalam surat pajak, Pajak Hasil Bumi sekarang I.P,D. Kohir, kikitir No. C 1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II menurut kohir, Kikitir seluasnya 22.250 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang adalah benar bekas Hak Milik Adat ;
2. Tanahnya adalah tanah Pertanian/Perumahan ;
3. Tanah tersebut pada saat ini adalah kepunyaan ADI SUHARLIM ;

Bahwa pada huruf a Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 593/114/KEC-CG/2005 tertanggal 21 Oktober 2005 yang ditandatangani oleh

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ADI SUHARLIM dan HERMAN PURWADINATA selaku parapihak juga ditanda tangani oleh Camat Kecamatan Curug, Lurah Kelurahan Sukabakti dan Sekretaris Lurah Kelurahan Sukabakti, dinyatakan bahwa pihak pertama adalah yang berhak penuh atas bidang tanah C 1353 Persil 89 D.II seluas 22250 m<sup>2</sup> ;

Bahwa kemudian pada Pasal 1 Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 593/114/KEC-CG/2005 tertanggal 21 Oktober 2005 a quo dinyatakan pihak pertama menjamin bahwa :

1. Hanya pihak pertama yang berhak dan berwenang untuk melakukan Pelepasan Hak atas tanah tersebut ;
2. Tanah termaksud tidak sedang dalam perkara atau sengketa ;
3. Tanah termaksud tidak pernah diserahkan dan atau tidak sedang dijaminakan dengan cara apapun kepada orang (pihak) lain ;

Bahwa mengingat akan dilakukannya lelang eksekusi terhadap tanah bekas milik adat No. C 1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II seluas 22.250 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 9 / Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975 Gambar Situasi Nomor 2095/1975, menimbulkan adanya kerugian bagi Pembantah karena tanah tersebut merupakan bagian dari objek Perjanjian Kerjasama tanggal 1 September 2005 antara PT. PURIGRAHA ASRI PERMAI dengan SONG SIAU LIM alias ADI SUHARLIM dalam bidang pembangunan perumahan GRIYA KARAWACI yang berlokasi di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Tangerang, dengan keseluruhan tanah seluas 112.070 m<sup>2</sup> ;

Bahwa terhadap tanah yang telah diperjanjikan dengan Pembantah tersebut akan dibeli oleh orang lain dalam pelelangan, karena itu Pembantah mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutuskan :

## DALAM PROVISI.

- Menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi No. 06/PEN.EKS/AHPT/2006/ PN.TNG. terhadap tanah No. C 1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II menurut Kohir, Kikitr luasnya 22.250 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975 Gambar Situasi Nomor 2095/1975 tersebut di atas ;

## DALAM POKOK PERKARA.

### PRIMAIR.

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan jujur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pembantah adalah pihak yang mempunyai hak atas tanah No. C 1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II, luas 22.250 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975 Gambar Situasi Nomor 2095/1975, yang terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kerjasama tertanggal 1 September 2005 antara PT. PURIGRAHA ASRI PERMAI dengan SONG SIAU LIM alias ADI SUHARLIM dalam bidang pembangunan perumahan GRIYA KARAWACI yang berlokasi di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Tangerang, dengan keseluruhan tanah seluas 112.070 m<sup>2</sup> ;
3. Menghukum Terbantah penista dan Terbantah tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;
4. Menyatakan keputusan ini apat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verzet atau banding ;

## SUBSIDAIR.

- Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Bahwa terhadap bantahan tersebut, para Terbantah telah mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) dengan dalil-dalil sebagai berikut :

### Eksepsi Terbantah I.

- A. Bantahan Pembantah obscur libel tentang materi bantahan, objek bantahan dan hubungan antara posita dengan petitum.

Dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa yang dimohonkan eksekusi oleh Terbantah I adalah tanah yang sudah bersertifikat sejak tahun 1975 sebagaimana secara tegas tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975, Gambar Situasi Nomor 2095/1975 seluas 22.730 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, sedangkan yang diklaim Pembantah adalah tanah bekas milik adat No. C 1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II seluas 22.250 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, ketidakjelasan uraian Pembantah tersebut dapat kami sampaikan sebagai berikut :
  - a Dari segi luas, tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Terbantah I luasnya adalah 22.730 m<sup>2</sup>, sedangkan yang diklaim Pembantah adalah seluas 22.250 m<sup>2</sup> ;

Hal. 5 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010





- b. Dari segi bukti kepemilikan, tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Terbantah I adalah tanah Sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975, Gambar Situasi Nomor 2095/1975, sedangkan bukti kepemilikan yang diklaim oleh Pembantah adalah tanah bekas milik adat berupa Girik No. C 1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II seluas 22.250 m<sup>2</sup> ;
  - c. Dari segi pemilik, tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Terbantah I adalah tanah Sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975, Gambar Situasi Nomor 2095/1975 tercatat sebagai pemilik yakni JOSEPH REFO, sedangkan yang diklaim Pembantah sama sekali tidak jelas siapa pemegang haknya ;
  - d. Dari segi waktu pensertifikatan tanah secara jelas bahwa tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Terbantah I sudah bersertifikat sejak tahun 1975 tepatnya pada tanggal 12 Juli 1975, sedangkan tanah yang diklaim Pembantah yang menurut penjelasannya mengacu pada perjanjian kerjasama antara Pembantah dengan Terbantah III yang note bene baru dibuat pada tanggal 1 September 2005, dan secara hukum sesungguhnya perjanjian kerjasama bukanlah bukti kepemilikan atas tanah ;
2. Bahwa materi bantahan Pembantah semakin tidak jelas dimana Pembantah sama sekali tidak menguraikan tentang :
1. Dasar hukum bantahannya dan yang digunakan Pembantah sebagai dasar adalah Perjanjian kerjasama antara Pembantah dengan Terbantah III dimana perjanjian kerjasama bukanlah dasar kepemilikan untuk mengklaim sebagai pemilik atau yang berhak atas Sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975, Gambar Situasi Nomor 2095/1975 ;
  2. Pembantah tidak menjelaskan tentang ketentuan-ketentuan dan/atau peraturan apa yang dilanggar oleh Terbantah I berkaitan dengan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terbantah I atas Sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975, Gambar Situasi Nomor 2095/1975, tercatat atas nama JOSEPH REFO yang telah terpasang hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 559/2004 tanggal 12 Februari 2004 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01/2004 tanggal 30 Januari 2004 dibuat di hadapan Dra. AYU TIARA SIREGAR, SH., PPAT di Tangerang ;



3. Tidak jelas hubungan antara dalil-dalil bantahan (Posita) dengan isi tuntutan (Petitum) dimana pada dalil bantahan tidak ada satupun dalil yang dapat menjelaskan bahwa Pembantah adalah pemilik dan atau yang berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975, Gambar Situasi Nomor 2095/1975, sedangkan pada isi tuntutan (petitum) tepatnya Pokok Perkara pada tuntutan primairnya butir 2, Pembantah meminta agar Pengadilan menyatakan bahwa Pembantah adalah pihak yang mempunyai hak atas tanah No. C 1353 Persil No. 89/Blok D/Klas II, luas 22.250 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan tanggal 12 Juli 1975, Gambar Situasi Nomor 2095/1975 yang terletak di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 1 September 2005 antara PT. PURIGRAHA ASRI PERMAI (Pembantah) dengan SONG SIAU LIM alias ADI SUHARLIM (Terbanah III) dalam bidang pembangunan perumahan GRIYA KARAWACI yang berlokasi di Desa Sukabakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, dengan keseluruhan tanah seluas 112.070 m<sup>2</sup> ;

4. Bahwa dalam dalil bantahan (Posita), Pembantah sama sekali tidak menjelaskan dasar hukum serta alasan-alasan Pembantah tentang putusan serta merta namun pada bagian isi tuntutan (Petitum), Pembantah dengan serta merta meminta agar pengadilan menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa bantahan Pembantah sesungguhnya tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga dengan demikian bantah Pembantah harus ditolak atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima ;

B. Pembantah tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terbantah I.

Bahwa sesungguhnya Pembantah sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Terbantah I, berdasarkan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam dalil bantahan Pembantah butir 1 s/d butir 8 sama sekali tidak menggambarkan adanya hubungan hukum antara Pembantah dengan Terbantah I, dan hanya menjelaskan adanya hubungan kerjasama antara Pembantah dengan Terbantah III dan hubungan kerjasama dimaksud tidak ada korelasinya dengan Terbantah I ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa hubungan perjanjian kerjasama antara Pembantah dengan Terbantah III tentunya secara hukum tidak mengikat Terbantah I dan hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian dan apabila Pembantah merasa dirugikan berkaitan dengan perjanjian kerjasama tersebut, maka secara hukum Terbantah III – lah yang patut dimintakan pertanggungjawabannya menurut hukum ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembantah tidak memiliki hubungan hukum dengan Terbantah I dan oleh karena itu bantahan Pembantah harus ditolak atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima ;

Eksepsi Terbantah III.

Bantahan Pembantah tidak jelas.

Bahwa dari bantahan yang disampaikan Pembantah, tidak dapat dipahami, dimengerti, objek mana yang menjadi pokok bantahan Pembantah, kecuali itu tanah pada sertifikat atau girik yang mana yang dimaksudkan oleh Pembantah, karena dari dalil poin 2, yang mempermasalahkan sertifikat No. 9 disatu pihak sedangkan dilain pihak memukul ratakan tanah/objek tanah secara keseluruhan seluas 112.070 m<sup>2</sup>, padahal nilai tanah seluas itu, masih berstatus girik dan bukan atas nama Terbantah III saja, dengan demikian jika memang Pembantah mengajukan bantahan dalam hal menyinggung lokasi tanah, mau tidak mau dalam bantahan Pembantah harus menuangkan batas-batas tanah lokasi yang dimaksud yang harus menjadi patokan bantahannya, namun demikian dalam bantahan Pembantah tidak tampak dengan jelas sehingga menjadikan bantahannya tidak tetap, tidak jelas dan tidak cermat, dengan demikian konsekwensinya bantahan Pembantah tidak dapat dimengerti, karena tidak jelas ;

Bahwa dengan fakta-fakta tersebut di atas jelas menunjukkan bantahan Pembantah kabur dan karenanya cukup berdasar untuk dinyatakan "tidak dapat diterima" ;

Bantahan pihaknya kurang lengkap.

- a Bahwa Terbantah III menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 2,3,4 halaman 2 Surat Bantahannya, dikatakan bahwa luas tanah keseluruhan adalah 112.070 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sukabakti adalah milik Terbantah III, dalil tersebut tidak sepenuhnya benar, karena sebagaimana kenyataannya tanah seluas tersebut, dimiliki oleh beberapa ahli waris alm. TJEE GIM NIO, sebagaimana Akta Surat Kuasa Nomor 36 dan No. 11 antara lain Tuan SUMAPARDINATA alias MIAUW POO JUAN

Hal. 8 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010





SUHADI alias MIAUW HOY, Ny. ENENG alias SIOE KIM, Tuan ANDI alias MIAUW HOY, dan Tuan CANDRA SK alias SONG MIAUW TJIAN, sehingga dengan demikian mencermati gugatan Pembantah, yang tidak menarik para pihak sebagai partij dalam perkara ini, maka demi hukum gugatan bantahan Pembantah harus dinyatakan "Kurang pihak" ;

Bahwa dengan kurang pihak dalam bantahan Pembantah tersebut, karenanya cukup berdasar untuk dinyatakan bantahan tidak dapat diterima ;

Pembantah tidak mempunyai kualitas sebagai Pembantah.

a Bahwa Terbantah III menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 3 dan 4, dengan pertimbangan :

- i. Perjanjian Kerjasama yang dibuat 1 September 2005 antara Pembantah dengan Terbantah III, telah dicerai oleh Pembantah sendiri, sedangkan lokasi yang diperjanjikan telah dikuasai secara de facto bahkan dengan berlindung dibalik perjanjian tersebut tanah/lokasi seluas 112.070 m<sup>2</sup> telah dialihkan menjadi milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat HGB No. 00002, dan 00003 (yang tidak dijelaskan dalam gugatan), walaupun nyata-nyata perjanjian yang dibuat dengan itikad baik telah berubah menjadi kebohongan publik karena Pembantah "tidak pernah melaksanakan butir-butir dalam perjanjian tersebut secara sempurna, bahkan butir dalam perjanjian berkesan hanya menguntungkan pihak Pembantah semata. Sehingga menyimpang dari azas kebiasaan dan kepatutan.
- ii. Bahwa di dalam Undang-Undang, dijelaskan bahwa si penjual "tidak diwajibkan" menyerahkan barangnya jika si pembeli belum membayar harga yang sudah disepakati, namun selama ini pihak Pembantah dengan alasan mengajak kerjasama dengan membuat suatu perjanjian yang sepenuhnya diserahkan kepada Pembantah, dengan perjanjian pembagian keuntungan 50% untuk pengembang (HERMAN Cs), 50% untuk pemilik lahan Terbantah III, Cs. Namun sampai saat ini pelaksanaan tersebut belum terealisasi dengan baik.
- iii. Bahwa dengan berlindung dibalik perjanjian tertanggal 1 September 2005, pihak Pembantah telah menguasai secara sepihak tanah lokasi seluas 772.070 m<sup>2</sup>, milik Terbantah III, dan ahli waris TJEE GIM NIO, padahal Pembantah baru membayar sejumlah Rp 2.495.476.200,- (dua milyar empat ratus sembilan puluh lima juta empat ratus enam belas ribu dua ratus rupiah), sedangkan sisa harga tanah tersebut belum dibayar Pembantah seluruhnya sampai sekarang, yang semula diperjanjikan

Hal. 9 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharga Rp 55.000,- / permeter, hal ini membuat Terbantah III dan para ahli waris lainnya menderita kerugian dan ahli waris selalu menagih, sisa harga tanah kepada Terbantah III / selaku Kuasa Penerima / selaku penerima Kuasa, dari para ahli waris bahwa sehingga dengan tidak dipenuhinya klausula klausula yang terdapat pada perjanjian oleh Pembantah, maka Pembantah harus dianggap telah melakukan ingkar janji, kecuali itu tanah secara keseluruhan belum dibayar secara 100 % (seratus persen), kepada Terbantah III dan ahli waris lainnya sehingga dengan demikian perjanjian yang dibuat tersebut harusnya diancam batal demi hukum, sampai Pembantah melunasi sisa pembayarannya atas tanah seluas 772.070 m<sup>2</sup> (setelah diukur ulang), yang apabila ditotalkan keseluruhan menjadi Rp 6.163.850,000 (enam milyar seratus enam puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga dengan sifat ingkar janji yang telah dilakukan oleh Pembantah, atas tidak pernah dipatuhinya klausula yang disepakati, maka Pembantah dianggap tidak mempunyai kapasitas sebagai Pembantah karena hubungan hukum yang ada secara otomatis gugur karena "cedera janji" ;

Petitum tidak didukung dengan posita :

Bahwa di dalam petitum poin 3, yang meminta menghukum Terbantah Penyita dan Terbantah Tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara, akan tetapi dalam posita tidak tergambar;

Bahwa demikian pula pada poin 4 petitumnya yang memohonkan agar keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun timbul verzet atau banding, tidak tergambar di dalam posita gugatannya ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas surat gugatan bantahan Pembantah cukup berdasar untuk tidak dapat diterima, karena petitum tidak didukung dengan pundamentum petendinya atau posita bantahannya.

Sehubungan dengan fakta-fakta tersebut di atas maka Terbantah III memohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan untuk menerima eksepsi Terbantah III untuk seluruhnya dan menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI.**

Bahwa mohon hal-hal yang termuat dalam konvensi dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan dalam rekonvensi ini ;

Bahwa untuk kepentingan para ahli waris Nyonya TJEE GIM NIO dan Tuan SONG KIM KOEN, Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi telah

Hal. 10 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010

#### 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

melakukan Pelepasan Hak atas tanah milik ahli waris dan milik pribadi seluas kurang lebih 112070 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sukabakti Curug Kabupaten Tangerang Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 Desember 2005 dan Surat Kuasa tertanggal 10 Oktober 2005, tanah-tanah tersebut telah dilepas kepada pihak PT. PURI GRAHA ASRI PERMAI, yang diwakili oleh HERMAN PURWADINATA selaku Direktur PT. PURI GRAHA ASRI PERMAI Terbantah I Rekonvensi ;

Bahwa tanah seluas 112070 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sukabakti Curug Kabupaten Tangerang tersebut dengan batas-batas :

- sebelah Utara : dengan Jalan Desa batas Desa Binong,
- sebelah Selatan : dengan tanah milik MEGAWATI HARSONO,
- sebelah Timur : dengan tanah kosong milik SONG KIM KUN,
- sebelah Barat : dengan Jalan Raya Binong,

Dimana diadakan pelepasan dengan harga permeter Rp 55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah), sedangkan Pembantah Rekonvensi dan ahli waris pemilik tanah baru diberikan kompensasi/tanda pembayaran tanah sebesar Rp 2.495.416.200,- (dua miliar empat ratus sembilan puluh lima juta empat ratus enam belas ribu dua ratus rupiah), sedangkan sisanya dijadikan ikatan kerjasama menurut pihak PT. PURI GRAHA ASRI PERMAI yang diwakili oleh HERMAN PURWADINATA/Terbantah I Rekonvensi, belum pernah realisasikan dengan baik karena itikat buruk dari Terbantah I Rekonvensi/Pembantah Konvensi ;

Bahwa dengan pertimbangan semua areal tanah dipakai secara keseluruhan oleh pihak pengembang adalah milik Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi dan saudara-saudaranya, maka sebelumnya atas inisiatif dari HERMAN PURWADINATA selaku Direktur PT. PURI GRAHA ASRI PERMAI (Terbantah I Rekonvensi/Pembantah Konvensi) dibentuklah perjanjian kerjasama antara Pemilik Tanah/Lahan (Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi) dengan pemodal SIANNA SUTINAH RUSTANTO dan HERMAN PURWADINATA selaku Direktur Utama / dan Direktur PT. PURI GRAHA ASRI PERMAI (Terbantah Rekonvensi I dan II / Pembantah Konvensi), yang dituangkan tertanggal 1 September 2005, selanjutnya disebut "objek sengketa" ;

Bahwa Surat Perjanjian tertanggal 1 September 2005 tersebut Terbantah I dan II Rekonvensi / Pembantah Konvensi selaku pihak I dan Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi selaku pihak II, Pembantah Rekonvensi/Terbantah Konvensi III, selain dari mewakili diri sendiri juga

Hal. 11 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



mewakili para ahli waris, dan perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga patut dianggap sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak yang mengikat diri ;

Bahwa sebagaimana tersebut dalam premise konsiderannya pasal 1 Surat Perjanjian tersebut kedua belah pihak secara bersama-sama sepakat untuk mengadakan usaha bersama dalam bidang pembangunan perumahan GRIYA KARAWACI yang terletak di Desa Sukabakti Curug Kabupaten Tangerang dst ;

Bahwa sedangkan dalam pasal 2, pekerjaan pembangunan rumah dan harga rumah yang direncanakan adalah sebagai berikut sebagai tersebut dalam butir a, b, c, d sampai dengan f ;

Bahwa kemudian isi perjanjian, dimana dalam Pasal 2 dijelaskan bahwa kedua belah pihak setuju bahwa semua perjanjian dalam kerjasama ini yang berkaitan dengan pembangunan proyek Perumahan GRIYA KARAWACI tersebut di atas terdaftar atas nama PT. PURI GRAHA ASRI PERMAI ;

Bahwa mengenai pemodalan tertuang dalam Pasal 3 butir 1, 2, a, b, c ;

Bahwa sedangkan dalam Pasal 4 mengenai Hak dan Kewajiban sebagaimana butir 1 a, b, c dan seterusnya ;

Bahwa kemudian dalam butir d menyatakan pihak pertama mencari dana pinjaman konstruksi untuk pembangaunan rumah-rumah tersebut dari pihak Perbankan atas nama Proyek dengan jaminan Proyek GRIYA KARAWACI dan dana pinjaman yang akan diperoleh dari Bank, dipergunakan sebagai modal kerja untuk pembangunan disimpan atas nama pihak pertama dan pihak kedua secara bersama-sama ;

Bahwa sedangkan dalam Pasal 4 butir 2 pihak kedua berkewajiban dan berhak untuk menyerahkan lahan/tanah yang telah disepakati seluas lebih kurang 10 Ha sebagaimana tercatat dalam akta perjanjian namun setelah diukur dilapangan ternyata lokasi tersebut seluas kurang lebih 112.070 m<sup>2</sup> ;

Bahwa mengenai Pasal 4 butir 2 tersebut di atas Pembantah Rekonsensi/Terbantah III Konvensi telah memenuhinya sebagaimana bukti factualnya, sedangkan dalam Pasal 5 dst ;

Bahwa dalam Pasal 6 butir 1 dijelaskan bahwa dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan proyek perumahan tersebut, pihak I dan pihak II setuju dan sepakat untuk membentuk Team Work (Tim Kerja) guna memperlancar jalannya usaha tersebut dengan sebaik-baiknya, termasuk pengawasan dan pemantauan kelancaran jalannya usaha. Sedangkan dalam butir 2, Tim Kerja tersebut akan disusun atas persetujuan pihak pertama dan pihak kedua secara



bersama-sama, namun kenyataannya tidak pernah terjadi bahkan pihak pertama berkesan menghindar ;

Bahwa Pasal 8 butir 3 yang menyatakan hal-hal yang menyangkut pelaksanaan perjanjian yang belum tercantum di dalam Surat Perjanjian ini akan dituangkan dalam suatu addendum (dimana akan ditegaskan bahwa akan dibuatkan Rekening Bersama antar Pemilik Lahan dengan pihak PT. PURI), yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dan menjadi suatu kesatuan dengan perjanjian ini ;

Bahwa lebih lanjut disebutkan mengenai pembagian keuntungan antara lain 50 % untuk pihak pertama, dan 50 % (Pasal 4 Perjanjian), untuk pihak kedua setelah dikurangi ongkos operasional, akan tetapi setelah waktu berjalan pihak Terbantah Rekonvensi yang, telah 2 (dua) kali mengadakan akad kredit atas perumahan di atas tanah pihak kedua (Pembantah Rekonvensi tersebut, tidak pernah memenuhi keuntungan sebagaimana yang diperjanjikan dalam klausula dari perjanjian dimaksud ;

Bahwa atas hal tersebut pihak Pembantah telah beberapa kali mencoba mengklarifikasi, baik secara lisan maupun tertulis dengan pihak Terbantah Rekonvensi I, II, akan tetapi yang terjadi justru hubungan antara Pembantah Rekonvensi diputus secara sepihak oleh pihak Terbantah Rekonvensi HERMAN PURWADINATA dengan alasan Sertifikat No. 9 belum diserahkan ;

Bahwa sedangkan mengenai Sertifikat No. 9 Tahun 1975 secara kronologis telah dijelaskan kepada Terbantah I Rekonvensi/Pembantah Konvensi, bahwa Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi sama sekali "Tidak pernah menjual" kepada Terbantah II Konvensi/Terbantah III Rekonvensi"" akan tetapi kemudian nyata-nyata Sertifikat No. 9 Tahun 1975 milik Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi beralih menjadi milik pihak Terbantah I Konvensi/Terbantah IV Rekonvensi adalah "diluar pengetahuan Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi selaku pemilik tanah" ;

Bahwa dengan beralih Sertifikat No. 9 Tahun 1975 seluas 22.370 m<sup>2</sup> secara terselubung kepada Terbantah IV JOSEF REPO tanpa seijin dan sepengetahuan Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi, maka Terbantah IV telah melakukan ingkar janji / wanprestasi, padahal nyata-nyata Pembantah Rekonvensi hanya menyewakan dengan jangka tempo selama 2 tahun dan tanggal 24 Desember tahun 2003 sampai dengan 24 Desember 2005, sehingga perjanjian sewa kontrak haruslah dibatalkan ;

Bahwa dari kenyataan di atas jelas sertifikat No. 9 Tahun 1975 memang masih berstatus Hak Milik Pembantah Rekonvensi sehingga adalah alasan yang





tidak jelas jika kemudian dipakai Terbantah I dan II Rekonvesni untuk berunding dibalik perjanjian yang dibuat, dan sertifikat No. 9 Tahun 1975 yang belum diserahkan tersebut, Terbantah Rekonvensi I dan II/Pembantah Konvensi selalu mencari-cari alasan dan akal-akalan serta mengulur-ulur waktu untuk membayar keuntungan kepada Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi, padahal jelas-jelas lokasi sudah dikuasai bahkan bangunan rumah BTN sudah dibangun ;

Bahwa memang nyata-nyata Terbantah Rekonvensi I, II/Pembantah Konvensi telah membangun rumah/perumahan rumah tinggal selaku Depelover (PT. PURI GRAHA ASRI PERMAI), yang dibangun dalam berbagai type di atas tanah milik Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi dan ahli waris tersebut, sehingga menjadikan Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi dan ahli waris lainnya mengalami kerugian yang tidak sedikit, yaitu bila ditotal secara keseluruhan dengan perhitungan sebagai berikut :

a Harga tanah permeter Rp 55.000,- x 112.070 m<sup>2</sup> menjadi Rp 6.163.850.000,- (enam milyar seratus enam puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) sedangkan yang baru diterima Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi/ ahli waris Rp 2.495.476.200,- (dua milyar empat ratus sembilan puluh lima empat ratus enam belas ribu dua ratus rupiah) ;

Dengan demikian sisa tanah yang belum terbayarkan menjadi Rp 3.668.433.800,- (tiga milyar enam ratus enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus rupiah) ;

b Bahwa sedangkan di dalam perjanjian kerjasama yang disepakati secara lisan bahwa pihak Terbantah I, II Rekonvensi/Pembantah Konvensi dalam hubungan ini akan membayar kepada pihak Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi 50 % dengan perkiraan awal mendapat value/keuntungan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dalam usaha pembangunan perumahan di atas tanah Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi tersebut ;

c Bahwa dari pembangunan yang sudah selesai sebanyak 600 unit dan sudah dua kali diadakan akad kredit, akan tetapi tidak sekalipun pihak Terbantah I dan II Rekonvensi/Pembantah Konvensi memberikan laporan kepada pemilik tanah asal Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi ;

d Bahwa padahal seharusnya Pembantah Rekonvensi mendapat keuntungan dari hasil perjanjian tersebut sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), namun sampai saat ini tidak pernah direalisasikan ;



Bahwa dengan tidak dibayarkannya atau tidak direalisasikan pembayaran sisa tanah sebesar Rp 3.668.433.800,- (tiga milyar enam ratus enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus rupiah) ditambah keuntungan sebesar 50% dari perkiraan keuntungan pembangunan perumahan PURI GRAHA ASRI PERMAI "Perkiraan awal sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) menjadi Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang harus diperoleh sebagai keuntungan kepada (Terbantah III Konvensi / Pembantah Rekonvensi) atas pembangunan perumahan pada lokasi tanah milik Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi tersebut ;

Bahwa sehingga total penderitaan kerugian yang dialami Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi menjadi Rp 6.163.850.000,- tersebut dikalikan 2,5 % (bunga Bank) menjadi Rp 154.210.845,- (seratus lima puluh empat juta dua ratus sepuluh ribu delapan ratus empat puluh lima rupiah) dikalikan 26 (dua puluh enam bulan) dihitung masa bunga berjalan dihitung sejak masa akad kredit pertama tahun awal Januari tahun 2006 s/d Februari 2008 ( selama tanah lokasi belum dibayar penuh tetapi sudah dimanfaatkan) sehingga menjadi Rp 4.009.481.970,- (empat milyar sembilan juta empat ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah) ;

Bahwa akibat dari perbuatan Terbantah I, II Rekonvensi/Pembantah Konvensi yang telah menguasai tanah, serta melakukan pengingkaran terhadap perjanjian dengan Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi selaku pemilik tanah, maka total kerugian yang diderita Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi akibat perjanjian tanggal 1 September 2005 adalah sebesar Rp 10.177.915.770,- (sepuluh milyar seratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus lima belas ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah) diambil dan perhitungan Rp 6.768.433.800,- ditambah Rp 4.009.481.970,- (empat milyar sembilan juta empat ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah) ;

Bahwa akibat dari tidak dipenuhinya semua klausula-klausula yang disebutkan di atas, jelas mencerminkan tidak adanya itikad baik dari Terbantah Rekonvensi I dan II/Pembantah Konvensi atas perjanjian yang telah dibuat tertanggal 1 September 2005 antara Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi selaku pribadi/dan atau mewakili pihak ahli waris TJEE GIM NIO dan SONG KIM KUN selaku pemilik tanah dengan Terbantah Rekonvensi I dan II / Pembantah Konvensi, sehingga perbuatan Pembantah Konvensi/Terbantah I dan II Rekonvensi patut dikategorikan sebagai perbuatan "wanprestasi / ingkar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

janji" terhadap Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi ahli waris TJEE GIM NIO dan SONG KIM KUN selalu pemilik tanah ;

Bahwa menurut perjanjian tertanggal 1 September 2005, adalah atas dasar kesepakatan kedua belah pihak maka dengan itikad baik maka Perjanjian tertanggal 1 September 2005 adalah sah dan mengikat untuk itu harus ditunjukkan dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang oleh pihak Terbantah I dan II Rekonvensi/Pembantah Konvensi ;

Bahwa karena Terbantah I dan II telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap perjanjian tanggal 1 September 2005, dengan cara tidak mematuhi klausula yang ada yang tertuang dalam Pasal 1 sampai 8 dari seluruh isi perjanjian tertanggal 1 September 2005, maka Terbantah I dan II Rekonvensi/Pembantah Konvensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji ;

Bahwa karena Terbantah Rekonvensi I dan II/Pembantah Konvensi telah melakukan ingkar janji, maka adalah sudah menurut hukum, semua hal-hal berupa objek perjanjian yaitu tanah seluas 112.070 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sukabakti Curug Kabupaten Tangertang harus dikembalikan dalam keadaan semula kepada pemilik asli Pembantah Rekonvensi/Terbantah Konvensi dan ahli waris SONG KIM KUN dan TJEE GIM NIO ;

Bahwa menghukum Terbantah Rekonvensi/Pembantah Konvensi untuk memenuhi isi perjanjian (Pasal 1 sampai 8) atas tanah seluas 112.070 m<sup>2</sup> yang menjadi objek perjanjian yang terletak di Desa Sukabakti Curug Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas :

- sebelah Utara : dengan Jalan Desa,
- sebelah Selatan : dengan tanah milik MEGAWATI HARSONO,
- sebelah Timur : dengan tanah kosong milik SONG KIM KUN,
- sebelah Barat : dengan Jalan Raya Binong,

Dengan cara memenuhi semua isi perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1 sampai dengan Pasal 8 karena proyek ini kenyataannya sudah selesai atau paling tidak harus ada laporan pertanggung jawaban secara transparan baik laporan administrasi maupun laporan keuangan tentang realisasi perjanjian tersebut dan jika tidak dilaksanakan maka perjanjian dianggap batal demi hukum ;

Bahwa sedangkan harga tanah yang semula telah disepakati permeter Rp 55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah) yang sampai saat ini belum dilunasi secara penuh, sampai dengan perhitungan terakhir Rp 10.177.915.770,- (sepuluh milyar seratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus lima belas ribu

Hal. 16 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh ratus tujuh puluh rupiah), terhitung sejak tanggal putusan ini diucapkan walaupun ada banding dan kasasi ;

## DALAM PROVISI.

- Menghukum Terbantah Rekonvensi I dan II mengganti kerugian sebesar Rp 5.000.000,- / perhari atas keterlambatan menyerahkan uang sisa tanah seluas 112.070 m<sup>2</sup>, ditambah dengan ganti rugi yang total sebesar Rp 10.177.915.770,- (sepuluh milyar seratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus lima belas ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah), terhitung sejak tanggal diucapkannya putusan ini ;

Bahwa karena bantahan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang akurat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR mohon kiranya putusan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, verzet dan kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pembantah Rekonvensi/Terbantah III mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Pembantah Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Perjanjian yang dibuat tertanggal 1 September 2005 antara Pembantah Konvensi/Terbantah I Rekonvensi dengan Terbantah III Konvensi/Pembantah dalam Rekonvensi adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan menurut hukum Terbantah Rekonvensi/Pembantah Konvensi telah melakukan ingkar janji wanprestasi ;
4. Menghukum Terbantah Rekonvensi I dan II untuk memenuhi semua isi perjanjian dengan cara :
  - Mengembalikan asset tanah milik Pembantah Rekonvensi / Terbantah Konvensi III ahli waris SONG KIM KUN dan TJEE GIM NIO, seluas 112.070 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sukbabakti Curug Kabupaten Tangertang tersebut dengan batas-batas :
    - sebelah Utara : dengan Jalan Desa batas desa Binong,
    - sebelah Selatan : dengan tanah milik MEGAWATI HARSONO,
    - sebelah Timur : dengan tanah kosong milik SONG KIM KUN,
    - sebelah Barat : dengan Jalan Raya Binong,
5. Menyatakan menurut hukum Surat Perjanjian yang dibuat tertanggal 1 September 2005 dibawah tangan antara Terbantah Rekonvensi/Pembantah Konvensi dengan Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi adalah sah menurut hukum ;
6. Menyatakan Terbantah I dan II Rekonvensi telah melakukan Ingkar Janji (wanprestasi) ;

Hal. 17 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Terbantah I dan II Rekonvensi/Pembantah Konvensi untuk mematuhi semua isi perjanjian yang tertuang sebanyak 8 Pasal tersebut secara serta merta sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dan apabila lalai maka semua isi perjanjian tersebut dianggap Batal secara otomatis, sehingga dengan demikian objek yang dijadikan (perjanjian/tanah seluas 112.070 m<sup>2</sup>) serta merta kembali dalam keadaan semula menjadi hak milik Pembantah Rekonvensi/Terbantah Konvensi III dan ahli waris ;
8. Bahwa menyatakan perjanjian yang dibuat tertanggal 1 September 2005 antara Terbantah Rekonvensi I dan II/Pembantah Konvensi dengan Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi dibuat dihadapan Notaris INDRARINI SAWITRI Batal demi hukum ;
9. Bahwa karena perjanjian tertanggal 1 September 2005 batal demi hukum, maka konsekwensi hukum masalah yang dijadikan objek dalam perjanjian ini berupa tanah seluas 112.070 m<sup>2</sup> dikembalikan demi hukum dalam keadaan semula kepada pemilik asal Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi ;
10. Bahwa karena Terbantah Rekonvensi I dan II telah melakukan ingkar janji atas objek yang diperjanjikan bahwa maka Terbantah I dan II Rekonvensi harus dihukum untuk membayar segera sisa harga tanah Rp. 6.168.433.800,- (enam milyar seratus enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus rupiah) untuk perhitungan sejak tahun 2005 sampai sekarang, paling lambat satu minggu setelah putusan perkara ini kekuatan pasti, kalau perlu dengan bantuan Polisi ;
11. Menghukum Terbantah Rekonvensi/Pembantah Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Pembantah Rekonvensi/Terbantah III Konvensi dan ahli waris sebesar Rp 10.177.915.770,- (sepuluh milyar seratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus lima belas ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah), dengan perhitungan :
  - a Sisa harga tanah yang belum lunas sehingga mengendap pada rekening pengembangan sebesar Rp. 6.168.433.800,- (enam milyar seratus enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus rupiah);
  - b Hasil prosentase keuntungan berdasarkan bunga berjalan, sebesar Rp 4.099.481.970,- (empat milyar sembilan juta empat ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah) ;

## DALAM PROVISI.

- Menghukum Terbantah Rekonvensi I dan II mengganti kerugian sebesar Rp 5.000.000,- / perhari atas keterlambatan menyerahkan uang sisa tanah

Hal. 18 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010

### 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)





seluas 112.070 m<sup>2</sup>, ditambah dengan ganti rugi yang total sebesar Rp 10.177.915.770,- (sepuluh milyar seratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus lima belas ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah), terhitung sejak tanggal diucapkannya putusan ini ;

12. Menyatakan menurut hukum, bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, verzet dan kasasi ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 443/PDT.BTH/2007/PN.TNG tanggal 29 Agustus 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menyatakan Terbantah II yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir ;

DALAM KONVENSI.

DALAM PROVISI.

- Menolak gugatan provisi tersebut ;

DALAM EKSEPSI,

- Menolak eksepsi Terbantah I dan eksepsi Terbantah III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak bantahan Pembantah terhadap Terbantah I dan Terbantah II untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan bantahan Pembantah terhadap Terbantah III dan Terbantah IV tidak dapat diterima ;

3. Menghukum Pembantah untuk membayar ongkos perkara yang hingga hari ini ditaksir sebesar Rp 884.000,- (delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSI.

DALAM PROVISI.

- Menyatakan gugatan provisi dari Pembantah (Terbantah III dalam Konvensi) tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan bantahan Pembantah (Terbantah III dalam Konvensi) tidak dapat diterima ;

2. Menghukum Pembantah (Terbantah III dalam Konvensi) membayar ongkos perkara yang hingga hari ini ditaksir NIHIL ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan dengan perbaikan oleh Pengadilan Tinggi Banten di Serang dengan putusannya No. 09/PDT/2009/PT.Btn tanggal 2 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Agustus 2008 No. 443/Pdt.BTH/2007/PN.Tng, yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan sehingga amar putusan selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

DALAM PROVISI.

- Menolak gugatan provisi tersebut ;

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Terbantah I dan eksepsi Terbanding III semula Terbantah III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak bantahan Pembanding semula Pembantah terhadap Terbanding I dan II semula Terbantah I dan Terbantah II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bantahan Pembantah terhadap Terbantah III dan Terbantah IV tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Terbanding II semula Terbantah II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
4. Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 884.000,- (delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSI.

DALAM PROVISI.

- Menyatakan gugatan provisi dari Pembanding semula Pembantah (Terbantah III dalam Konvensi) tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan bantahan Pembanding semula Pembantah (Terbantah III dalam Konvensi) tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Pembanding semula Pembantah (Terbantah III dalam Konvensi) membayar ongkos perkara yang hingga hari ini ditaksir NIHIL ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah / Pembanding pada tanggal 25 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh Pembantah / Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 4 Juni 2009 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 443/Pdt.BTH/2007/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat

Hal. 20 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Juni 2009 ;

Bahwa setelah itu kepada para Terbantah / para Terbanding masing-masing pada tanggal 2 Juli 2009 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Pembantah / Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 14 Juli 2009 dan tanggal 28 Juli 2009 ;

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/Pembantah dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa judex facti telah keliru dalam membuat serta menerapkan pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara perdata a quo ;

Bahwa judex facti dalam membuat pertimbangan hukumnya pada waktu memutuskan perkara perdata a quo terbukti telah keliru, dan salah penerapan hukum sebab berdasarkan fakta bahwa Terbantah III/Termohon kasasi III hanya mengakui mengalihkan haknya atas bidang-bidang tanah miliknya khusus bidang tanah sertitikat Hak Mili No. 9/Curug Wetan, Gambar Situasi No. 2095/1975 tanggal 12 Juli 1975 (ex Girik C 1353 persil 89 Blok D II) kepada Pemohon Kasasi sebagaimana bukti-bukti surat yang telah diajukannya, bukti P-6, P-8 (surat pernyataan pelepasan hak atas tanah No. 593/114/Kec.Cg tanggal 21 Oktober 2005) berikut bukti P-13 (surat pernyataan tidak sengketa No. 027.Jb.Sph.Kel.Sb.2005 tanggal 30 September 2005) serta bukti-bukti yang telah diajukan Termohon Kasasi III seperti bukti T.III-3 (surat perjanjian kerjasama tanggal 1 September 2005) berikut bukti T.III-4 (surat perjanjian pelepasan hak atas tanah No. 593/114/Kec.Cg tanggal 21 Oktober 2005).

Sedangkan kepada Terbantah II/Turut Termohon Kasasi II hingga pemeriksaan perkara perdata ini berlangsung Termohon Kasasi III terbukti tidak mengakui bahwa bidang tanah terperkara dijualnya kepada Termohon Kasasi II melainkan hanya menyewakan sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan Gambar Situasi No. 2095/1975 tanggal 12 Juli 1975 tersebut sesuai surat perjanjian sewa sertifikat tanggal 24 Desember 2004 yang dilegalisir oleh SUHAARDI HADI SANTOSO, SH. Notaris DKI Jakarta (bukti tambahan : T.B-1) sehingga Akta Jual Beli No. 256/2003 tanggal 11 November 2003

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010

#### 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)



oleh Ny. NIEK PARTINI, SH. Notaris / PPAT Pondok Aren Tangerang yang hingga berkas perkara ini diperiksa surat bukti Akta Jual Beli tersebut belum dibuktikan selain hanya dibuktikan oleh Termohon Kasasi II.

Selanjutnya adapun pengakuan dari Termohon Kasasi III tersebut diperkuat oleh keterangan dari saksi-saksi AGUS SALIM, ACHMAD ZAENUDDIN dan UPEN dari Pemohon Kasasi berikut kesaksian dari saksi JUNAEDI KUSUMA serta SYAFRIL, R. YUSUF dari Termohon Kasasi III, sedangkan bukti saksi untuk memperkuat hak Termohon Kasasi II atas objek bidang tanah perkara hingga perkara perdata ini diperiksa tidak terbukti, sebab Tergugat II/Termohon Kasasi II tidak pernah hadir maupun menanggapi perkara a quo sehingga hak pertanggungungan yang diperoleh Termohon Kasasi I No. 559/2004 tanggal 12 Februari 2004 atas bidang tanah tersebut menjadi cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial yang mengakibatkan Termohon Kasasi I tidak berhak memohon eksekusi atas hak pertanggungungan tersebut dan lagi pula pada waktu acara pembuktian surat, bahwa bukti-bukti T.I-5, T.I-6, T.I-7 dan T.I-8 (Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 6.BA/PEN.EKS/APHT/2006/PN.TNG tanggal 18 Juli 2006) aslinya tidak ada padahal surat asli dari bukti-bukti tersebut di atas haruslah berada di tangan Termohon Kasasi I oleh karena yang bersangkutan adalah Pemohon Eksekusi hak tanggungan.

Sehingga dengan demikian berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas telah terbukti bahwa judex facti keliru dalam membuat dan menerapkan pertimbangan hukumnya dan oleh karenanya beralaskan agar permohonan dari Pemohon Kasasi dapat dikabulkan sehingga putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 2 Maret 2009 No. 09/PDT/2009/PT.BTN Jo No. 443/PDT.BTH/2007/PN.TNG tidak dapat dipertahankan lagi dan oleh karenanya patut dibatalkan ;

2. Bahwa judex facti dalam membuat pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan akan riwayat tanah yang diperkarakan ;

Bahwa sebagaimana bantahan dari Pemohon Kasasi/Pembantah yang telah mengajukan lurah Kelurahan Sukabakti sebagai pihak dalam hal ini Terbantah IV/Turut Termohon Kasasi IV pada perkara perdata a quo mengingat bidang tanah perkara adalah Hak Milik Adat sebagaimana bukti-bukti P-8, P-9, P-10, P-12,, P-13, P-15, P-16 dan P-17 dari Pemohon Kasasi dimana keseluruhan bukti-bukti tersebut di atas diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi IV serta tidak mungkin Turut Termohon Kasasi IV berani mengeluarkan/menerbitkan surat-surat bukti tersebut apabila tidak

Hal. 22 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar pada buku tanah Desa/Kelurahan, sehingga apabila terjadi transaksi seperti yang dilakukan Turut Termohon Kasasi II sebagai pembeli dengan Termohon Kasasi III sebagai penjual menurut hukum harus ada surat keterangan yang menerangkan bahwa bidang tanah sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan Gambar Situasi No. 2095/1975 tanggal 12 Juli 1975 tidak dalam keadaan sengketa maupun dialihkan kepada pihak lain mengingat bidang tanah tersebut adalah ex Girik C 1353 persil 89 D II yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sukabakti/Turut Termohon Kasasi IV, untuk ini Pemohon Kasasi mensomeer Termohon Kasasi I membuktikan keberadaan surat tersebut di atas.

Selanjutnya karena bukti surat tersebut hingga perkara ini diperiksa tidak dapat dibuktikan, dan mohon perhatian Majelis Hakim Mahkamah Agung RI akan latar belakang penerbitan sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan Gambar Situasi No. 2095/1975 tanggal 12 Juli 1975 adalah berdasarkan Surat Keputusan Kinag Jabar (Kantor Inspeksi Agrari Jawa Barat) tanggal 31 Desember 1964 No. SK 76/INSP/C/III/50/64 penunjuk bekas tanah Negara padahal bidang tanah yang terletak pada lingkungan tanah perkara adalah tanah milik adat, dimana letak bidang tanah yang dipertanggungjawabkan yang hendak dilelang tidak terletak pada lokasi bidang tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding semula Pembantah sehingga melapor ke Polres Kabupaten Tengerang tentang Penipuan Penggelapan sesuai bukti Tergugat-B2, sertifikat Hak Milik No. 9/Curug Wetan Gambar Situasi No. 2095/1975 tanggal 12 Juli 1975 diragukan keabsahannya dan oleh karena itu Termohon Kasasi I terbukti tidak memiliki kapasitas hukum sebagai pemegang hak tanggungan oleh karena diperoleh dari Turut Termohon Kasasi II sebagai Debitur yang tidak berhak atas bidang tanah perkara, sehingga sertifikat Hak Tanggungan No. 559/2004 peringkat pertama tanggal 12 Februari 2004 juga Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01/2004 tanggal 30 Januari 2004 oleh AYU TIARA SIREGAR, SH/PPAT terbukti cacat hukum oleh karena yang tidak berhak atas bidang tanah yang dipertanggungjawabkan memberikan hak pertanggungan kepada Kreditur/Termohon Kasasi I sehingga sertifikat Hak Tanggungan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial.

Dengan demikian karena Turut Termohon Kasasi II memperoleh haknya atas bidang tanah perkara tidak diakui oleh Termohon Kasasi III serta diperkuat dengan keterangan saksi JUNAEDI KUSUMA dan SYAFRIL R. YUSUF berikut surat keterangan tidak sengketa hingga perkara ini diperiksa

Hal. 23 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010

### 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

tidak dapat dibuktikan oleh Termohon Kasasi I serta sertifikat Hak Milik No. 09/Curug Wetan Gambar Situasi No. 2095/1975 tanggal 12 Juli 1975 diragukan keabsahannya, sehingga sertifikat Hak Tanggungan No. 559/2004 tanggal 12 Februari 2004 terbukti cacat hukum oleh karena didasarkan atas sertifikat Hak Milik No. 09/Curug Wetan Gambar Situasi No. 2095/1975 tanggal 12 Juli 1975 yang diragukan keabsahannya, serta tidak benar milik dari Turut Termohon Kasasi II, sehingga menurut hukum beralasanlah menyatakan Hak Tanggungan No. 559/2004 tanggal 12 Februari 2004 tersebut terbukti cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum eksekusi yang mengakibatkan Termohon Kasasi I tidak berhak mengajukan serta melaksanakan permohonan eksekusi atas hak tanggungan tersebut. ;

3. Bahwa judex facti dalam memutus perkara perdata a quo tidak melaksanakan hukum acara perdarta dengan sempurna.

Bahwa sebagaimana judex facti pada waktu memeriksa berkas perkara ini, tidak memeriksa terlebih dahulu akan kehadiran dari Terbantah II/Turut Termohon Kasasi II berikut Terbantah IV/Turut Termohon Kasasi IV apakah telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur hukum acara perdata, dalam hal ini pemanggilan terhadap Terbantah II/Turut Termohon Kasasi II dan Terbantah IV/Turut Termohon Kasasi IV terbukti tidak memenuhi Hukum Acara Perdata secara sempurna sehingga akibatnya merugikan Pemohon Kasasi.

Lagi pula kehadiran Turut Termohon Kasasi II diduga direkayasa oleh Termohon Kasasi I mengingat selama berlangsungnya hubungan hukum antar Turut Termohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi III dalam transaksi jual beli bidang tanah terperkara, Termohon Kasasi III mengaku tidak mengenal serta tidak pernah bertemu dengan Turut Termohon Kasasi II, hal ini diperkuat oleh keterangan saksi-saksi JUNAEDI KUSUMA dan SYAFRIL R. YUSUF dari Termohon Kasasi III sehingga pemanggilan-pemanggilan untuk hadir dipersidangan terhadap Terbantah II/Turut Termohon Kasasi II maupun terhadap Terbantah IV/Turut Termohon Kasasi IV terbukti tidak memenuhi ketentuan Hukum Acara Perdata dalam pemeriksaan berkas perkara perdata a quo sehingga putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 2 Maret 2009 No. 09/PDT/2009/PT.BTN Jo No. 443/PDT.BTH/2007/PN.TNG tidak dapat dipertahankan lagi dan beralaskan dibatalkan karena judex facti dalam memutuskan perkara perdata tersebut tidak melaksanakan sesuai Hukum Acara Perdata dengan sempurna ;

Hal. 24 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010

### 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)



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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut pada hakikatnya 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 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, 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. PURIGRAHA ASRI PERMAI 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 Undang-Undang No. 48 tahun 2009, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. PURIGRAHA ASRI PERMAI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah 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 Jumat tanggal 24 Juni 2011 oleh DR. H. AHMAD KAMIL, S.H. M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, SYAMSUL MA'ARIF, SH. LLM. Ph.D., dan PROF. DR. H. ABDUL MANAN, SH. S.IP. M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Drs. H. CECEP HABIBULLAH, SH. MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-hakim Anggota,

K e t u a,

ttd./

DR. H. AHMAD KAMIL, S.H. M.Hum.

ttd./ SYAMSUL MA'ARIF, SH. LL.M. Ph.D.

ttd./ PROF. DR. H. ABDUL MANAN, SH. S.IP. M.Hum.

Biaya-biaya,

Panitera Pengganti,

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,-

ttd./

2. R e d a k s i ..... Rp. 5.000,-

Drs. H. CECEP HABIBULLAH, SH. MH.

3. Administrasi Kasasi ... Rp. 489.000,-

J u m l a h ..... Rp. 500.000,-

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH.**

**NIP. : 19610313 198803 1 003**

Hal. 26 dari 26 hal. Put. No 2297 K/Pdt/ 2010

#### 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)