



PUTUSAN

Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. **Ir. HERU KUNTOADJI**, bertempat tinggal di Jln. Mesjid I No. 14 RT.010/001 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
2. **Ny. ANNE RUFAIDAH**, bertempat tinggal di Jln. Mesjid I No. 14 RT.010/001 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2017, keduanya telah memberikan kuasa kepada NUNU MUJAHIDIN, S.H., Advokat pada NUNU MUJAHIDIN, S.H., & Associates yang beralamat di Jalan Babakan Surabaya No. 14 (belakang Lucky Square Antapani), selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II**;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, beralamat di Jln.Daha Blok IV Lippo Cikarang, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II semula TURUT TERGUGAT II**;

L A W A N;

JULFAHMI, bertempat tinggal di Kp. Ujung Harapan RT. 003/ RW.006, Desa . Bahagia, Kec. Babelan, Kab. Bekasi, dalam hal ini bertindak selaku Direktur Utama PT. Griya Terus Jaya, berkedudukan domisili di Kp. Kobak Baya RT. 001/006 Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini pula diwakili oleh kuasanya ARKAN CIKWAN, S.H., NEMBANG SARAGIH, S.H., dan BURMAWI KOHAR, S.H., Advokat pada Kantor ARKAN CIKWAN & PARTNERS, berkantor di Kawasan Kota Legenda, Komplek Dukuh Zamrud Blok S-2 No. 1 Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20



April 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGUGAT**;

D a n;

YULIANTARA, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, beralamat di Jln. Raya Pondok Timur, Perum Puri Utama Blok M No. 15, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT I**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 27 Desember 2017, No. 588/PEN/PDT/2017/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Maret 2017, No. 224/Pdt/G/2016/ PN.Bks;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 29 April 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 April 2016 dengan register Nomor : 224/Pdt.G/2016/PN.Bks. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 April 2015 **Penggugat** membeli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Satria Jaya Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi dari **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang terdiri dari:
 - Hak atas tanah seluas 7.895 M² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3186, Surat Ukur (SU) tanggal 03-06-2013 No.76/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01. 06007 atas nama **Tergugat I** dengan harga sebesar Rp 1.973.750.000 (satu milyar Sembilan ratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (PJBK) No. 143 yang dibuat oleh dan dihadapan **Turut Tergugat I** pada tanggal 27 April 2015, dan
 - Hak atas tanah seluas 3.833 M² dengan SHM No. 3187, SU tanggal 03-06-2013 No.81/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.05989 atas nama **Tergugat II** dengan harga Rp 958.250.000 (Sembilan ratus lima puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang dituangkan dalam PJBK No. 143 yang dibuat oleh dan dihadapan **Turut Tergugat I** pada tanggal 27 April 2015;

2. Bahwa karena uang penjualan dan pembelian hak atas tanah tersebut belum seluruhnya lunas dibayar oleh **Penggugat** kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II**, maka jual beli hak atas tanah tersebut belum dapat dilangsungkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
3. Bahwa selaku perusahaan pengembang, maksud **Penggugat** membeli tanah SHM No. 3186 milik **Tergugat I** dan SHM No. 3187 milik **Tergugat II** adalah untuk dibangun perumahan, oleh karena itu disamping melakukan pengecekan keabsahan SHM atas bidang-bidang tanah dikantor **Turut Tergugat II**, **Penggugat** juga menjajaki kemungkinan diperolehnya perizinan-perizinan yang diperlukan guna melakukan pembangunan perumahan diatas tanah yang hendak dibeli tersebut melalui instansi yang berwenang;
4. Bahwa hasil pengecekan tentang keabsahan SHM tersebut di kantor **Turut Tergugat II** pada tanggal 28 April 2015, diperoleh jawaban bahwa SHM atas bidang-bidang tersebut adalah sah atau sesuai dengan daftar yang ada di kantor **Turut Tergugat II**;
5. Bahwa setelah keabsahan SHM atas bidang-bidang tanah ini diketahui kebenarannya, **Penggugat** pun mengurus segala perizinan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk kepentingan usaha pembangunan perumahan diatas tanah SHM No. 3186 yang dibeli dari **Tergugat I** dan SHM No. 3187 yang dibeli dari **Tergugat II** tersebut berupa:
 - Persetujuan Prinsip Lokasi untuk Pembangunan Perumahan No. 591.4/064/TPPPL/ 2015 dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Bekasi tertanggal 18 Mei 2015;
 - Rekomendasi Nomor 590/33/V/SJ/2015 dari Kepala Desa Satria Jaya Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi tertanggal 25 Mei 2015;
 - Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan izin Lokasi No. 76/R.PTP.IL/2015 dari **Turut Tergugat II** tertanggal 26 Juni 2015;
 - Aspek Tata Guna Lahan No. 591.4/TGL.70/DISTARKIM/VI/2015 dari Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bekasi tertanggal 26 Juni 2015;

Halaman 3 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

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

- Rekomendasi Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPSS) No. 660.2/1096/DKP-Bsih/2015 dari Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kab. Bekasi tertanggal 1 Juli 2015;
 - Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan atas nama PT. GRIYA TERUS JAYA terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat No. 503.1/109/ILB/BPMPPT/2015 dari Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kab. Bekasi tertanggal 08 Juli 2015;
 - Advis Teknis Peil Banjir dan Saluran Pembuang No. 611-31/2813/DBMPSDA dari Dinas Binamarga dan Pengelolaan Sumber Daya Air Kab. Bekasi tertanggal 21 Agustus 2015;
 - Izin Peruntukan Penggunaan Tanah seluas 11.728 M2 untuk Pembangunan Perumahan Nomor 503.2/475-BPMPPT/2015 tertanggal 27 Oktober 2015 dari Pelayanan Perizinan Terpadu Kab. Bekasi.
6. Bahwa setelah seluruh perizinan untuk pembangunan perumahan dipastikan dapat diperoleh dari instansi-instansi yang berwenang barulah **Penggugat** melakukan pembayaran pelunasan pembelian hak atas bidang-bidang tanah SHM No. 3186 dan SHM No. 3187 kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** melalui **Tergugat I** sebesar Rp 2.932.000.000 (dua milyar sembilan ratus tiga puluh dua juta rupiah) termasuk komisi untuk perantara, dengan pembayaran pelunasan terakhir dilakukan pada tanggal 3 Agustus 2015;
7. Bahwa selanjutnya **Penggugat** pun melakukan pembangunan unit-unit perumahan sederhana yang direncanakan diatas tanah SHM No. 3186 dan SHM No. 3187 yang dibeli dari **Tergugat I** dan **Tergugat II** ini;
8. Bahwa parallel dengan pembangunan yang dilakukan, secara simultan bagian marketing dari **Penggugat** juga gencar memasarkan unit-unit rumah yang sedang dan/atau akan dibangun kepada para konsumen, dan ke-107 unit perumahan yang direncanakan seluruhnya laku terjual dan masing-masing konsumen telah pula membayar Down Payment (DP), bahkan 47 unit perumahan yang sudah selesai dibangun tinggal menunggu akad kredit;
9. Bahwa sangat disayangkan pada pertengahan Nopember 2015, Sinta Hutasoit direktur PT. Satria Riandi Permai melakukan pemblokiran atas

Halaman 4 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

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

SHM No. 3186 dan SHM No. 3187 sehingga penurunan hak dan pemecahannya tidak dapat dilaksanakan sehingga secara otomatis berakibat pula pada tidak dapat dilaksanakan akad kredit atas unit-unit bangunan perumahan yang telah selesai dibangun dan dipasarkan;

10. Bahwa lebih lanjut Sinta Hutasoit direktur PT. Satria Riandi Permai pun menggugat **Turut Tergugat II** agar membatalkan SHM No. 3186, Surat Ukur (SU) 76/Satria Jaya/2013, seluas 7.895 M² atas nama **Tergugat I** dan SHM No. 3187 SU 81/Satria Jaya/2013 seluas 3.833 M² atas nama **Tergugat II** sebagaimana perkara Nomor 179/G/2015/PTUN-BDG yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung dengan dalil sertifikat-sertifikat tersebut berada dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1842 atas nama PT. Satria Riandi Permai;

11. Bahwa sejatinya **Tergugat I** selaku pemilik tanah SHM No. 3186 dan **Tergugat II** selaku pemilik tanah SHM No. 3187 yang sudah menjual dan telah menerima seluruh harga pembayaran atas penjualan bidang – bidang tanah ini dari **Penggugat** melakukan upaya hukum atas perkara Nomor 179/G/2015/PTUN-BDG ini sebagai bentuk tanggung jawabnya, bukan sebaliknya justru **Tergugat I** menyampaikan keterangan dalam persidangan perkara Nomor 179/G/2015/PTUN-BDG yang pada intinya menyatakan *tidak bertanggung jawab atas terbitnya SHM No. 3186 dan SHM No. 3187 oleh karena:*

- *Kami tidak pernah mengajukan permohonan SHM tersebut kepada BPN Kabupaten Bekasi;*
- *Data yang diperlihatkan petugas BPN kepada kami di kantor BPN Kabupaten Bekasi menunjukkan bahwa ternyata asal-usul terbitnya SHM tersebut berupa Girik atas nama saya Heru Kuntoadji yang diterbitkan pada tahun 1960 adalah bukan tandatangan saya (dipalsukan);*
- *Demikian pula Surat Hibah kepada istri saya Anne Rufaidah berupa sebahagian tanah seluas 3.338 M² adalah bukan tanda tangan saya dan istri saya.*

12. Bahwa andaikata keterangan **Tergugat I** yang dinyatakan dalam persidangan perkara Nomor 179/G/2015/PTUN-BDG ini adalah benar maka seharusnya **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak melakukan penjualan tanah SHM No. 3186, SU 76/Satria Jaya/2013, seluas 7.895 M² dan tanah SHM

Halaman 5 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

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

No. 3187 SU 81/Satria Jaya/2013 seluas 3.833 M² kepada **Penggugat**, karena mereka menyadi bahwa terbitnya SHM No. 3186 dan SHM No. 3187 tersebut didasari oleh rangkaian tipu muslihat, pemalsuan, dan kebohongan;

13. Bahwa dengan demikian tindakan **Tergugat I** menjual tanah SHM No. 3186, SU 76/Satria Jaya/2013, seluas 7.895 M² dan tindakan **Tergugat II** menjual tanah SHM No. 3187 SU 81/Satria Jaya/2013 seluas 3.833 M² kepada **Penggugat** jelaslah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah mengakibatkan berbagai kerugian bagi **Penggugat**, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata **Tergugat I** dan **Tergugat II** berkewajiban membayar ganti rugi karena kesalahannya tersebut;

14. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** ini tidak saja telah menimbulkan kerugian materi bagi **Penggugat**, akan tetapi dapat berakibat fatal, kredibilitas **Penggugat** dihadapan para relasi dan konsumen menjadi tercoreng, sehingga wajar apabila **Penggugat** menuntut ganti rugi kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** secara tanggung renteng, yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp 18.745.732.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu rupiah), dengan perincian:

a. Kerugian materiel berupa pengeluaran sejumlah biaya-biaya, dengan rincian sebagai berikut :

1. Biaya pembelian tanahRp 2.932.000.000,-
2. Biaya pembangunan imprastruktur berikut perizinan.....
Rp 682.982.000,-
3. Biaya pembangunan 47 unit rumah yang sudah jadi Rp
2.180.800.000,-
4. Biaya operasional.....Rp 274.950.000,-
- Jumlah..... Rp 6.070.732.000,-

b. Keuntungan yang diharapkan atas rencana pembangunan Ke-107 unit rumah yang direncanakan @ Rp 25.000.000.....Rp 2.675.000.000,-

c. Kerugian moril/inmateriel, dimana nama baik **Penggugat** tercoreng dihadapan para relasi dan konsumen, apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000,-

Halaman 6 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

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

15. Bahwa agar gugatan **Penggugat** ini tidak sia-sia dan mendapat jaminan, maka **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk meletakkan sita jaminan atas :
- ☐ Sebidang yang berdiri rumah diatasnya berikut segala perabotan yang ada didalamnya milik Tergugat I dan Tergugat II, terletak di Jln. Mesjid I No. 14 RT. 010 RW..001 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
 - ☐ seluruh barang milik Tergugat I dan Tergugat II, baik barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan diuraikan kemudian;
16. Bahwa untuk menjamin hak-hak **Penggugat** dan mencegah segala perbuatan yang dapat merugikan **Penggugat**, selain asset milik Tergugat I dan Tergugat II di atas, **Penggugat** juga mohon perkenan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas tanah SHM No. 3186, SU tanggal 03-06-2013 No.76/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.06007, seluas 7.895 M² atas nama **Tergugat I** dan tanah SHM No. 3187, SU tanggal 03-06-2013 No.81/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.05989, seluas 3.833 M² atas nama **Tergugat II** yang telah **Penggugat** beli dan telah lunas dibayar secara tunai dan sempurna tersebut;
17. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan **Penggugat** telah berulang kali mengajak **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan ,akan tetapi **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak pernah menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau bertanggungjawab menyelesaikan masalah ini;
18. Bahwa oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini;
19. Bahwa karena gugatan **Penggugat** ini berdasarkan bukti-bukti otentik, nyata dan kuat, maka berdasarkan pasal 180 HIR beralasanlah kiranya apabila **Penggugat** mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Halaman 7 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian dalil-dalil gugatan ini diuraikan, selanjutnya **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim, agar memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - ☐ Sebidang yang berdiri rumah diatasnya berikut segala perabotan yang ada didalamnya milik Tergugat I dan Tergugat II, terletak di Jln. Mesjid I No. 14 RT. 010 RW..001 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dan
 - ☐ seluruh barang milik Tergugat I dan Tergugat II, baik barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan diuraikan kemudian;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah SHM No. 3186, SU tanggal 03-06-2013 No.76/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.06007, seluas 7.895 M² atas nama **Tergugat I** dan tanah SHM No. 3187, SU tanggal 03-06-2013 No.81/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.05989, seluas 3.833 M² atas nama **Tergugat II**;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 143 tertanggal 27 April 2015 yang dilakukan oleh **Penggugat** dengan **Tergugat I** serta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 144 tertanggal 27 April 2015 **Tergugat II** yang dibuat oleh **Turut Tergugat I**, adalah sah secara hukum;
6. Menyatakan bahwa **Penggugat** adalah merupakan pemilik satu-satunya yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3186, Surat Ukur No.76/Satriajaya/2013 tanggal 03 - 06-2013, Nib.10.05.05.01.06007, seluas 7.895 M² yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi dan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3187, Surat Ukur No.81/Satriajaya/2013 tanggal 03-06-2013, Nib.10.05.05.01.05989, seluas 3.833 M² yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi;
7. Menghukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp 18.745.732.000,- (delapan belas

Halaman 8 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

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

milyard tujuh ratus empat puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu rupiah), dengan perincian:

a. Kerugian materiel berupa pengeluaran sejumlah biaya-biaya, dengan rincian sebagai berikut:

1. Biaya pembelian tanah Rp 2.932.000.000,-
2. Biaya pembangunan infrastruktur berikut perizinan Rp 682.982.000,-
3. Biaya pembangunan 47 unit rumah yang sudah jadi Rp 2.180.800.000,-
4. Biaya operasional Rp 274.950.000,-
- Jumlah **Rp.6.070.732.000,-**

b. Keuntungan yang diharapkan atas rencana pembangunan Ke-107 unit rumah yang direncanakan @ Rp 25.000.000 **Rp.2.675.000.000,-**

c. Kerugian moril/inmateriel, dimana nama baik **Penggugat** tercoreng dihadapan para relasi dan konsumen, apabila dinilai dengan uang adalah sebesarRp.**10.000.000.000,-**

2. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perharinya setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini, kepada **Penggugat**;
3. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (**Uitvoerbaar Bij Voorraad**);
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
5. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam surat jawabannya menyampaikan sebagai berikut:



A. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebelum memberikan jawaban pada Jawaban Pokok Perkara terlebih dahulu mengajukan EKSEPSI sebagai berikut:

1. Bahwa oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertempat tinggal di lingkungan Peradilan **Jakarta Selatan** sedangkan dalam Perkara Perdata ini diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi maka dengan demikian **Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang** untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 224/Pdt.G/2016/PN.Bks tertanggal 29/04/2016 yang diajukan oleh JULFAHMI selaku PENGUGAT sehingga telah terbukti secara hukum dan **GUGATAN tersebut harus dinyatakan DITOLAK** atau setiaknya-tidaknya dinyatakan TIDAK DITERIMA.

Untuk lebih jelasnya dipersilakan menelaah Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969 - 1972, halaman 100, baris ke 23 - 26 yang berbunyi: "..... suatu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima bila kejadian hukum atau posita tidak sesuai dengan petitum" (P.T Bandung, 16 Juni 1970 nomor 37/1970/Perd/PTB).

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas gugatan dalam Perkara Nomor 224/Pdt.G/2016/PN.Bks tanggal 29/04/2016 **sudah sewajar nya gugatan DITOLAK** atau setidaknya-tidaknya dinyatakan TIDAK DITERIMA

2. Bahwa tidak diikutsertakannya:

- a. Lurah Desa Satria Jaya saudara SUKARDI, selaku pemberi SHM
- b. Badan Perencana Pembangunan Daerah (BAPPEDA, Kab. Bekasi)
- c. Camat Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi
- d. Kepala Dinas Tata Ruang dan Pemukiman, Kabupaten Bekasi
- e. Kepala Dinas Kebersihan dan Pertamanan, Kabupaten Bekasi
- f. Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Bekasi
- g. Sinta Hutasoit, Selaku Direktur PT. Satria Riandi Permai yang membatalkan SHM kami maka gugatan menjadi **GUGATAN BELUM LENGKAP.**

Tuntutan/gugatan yang belum lengkap yang diajukan oleh penggugat (Julfahmi) melalui Kuasa Hukumnya dalam Perkara No.224/Pdt.G/2016/PN.Bks tanggal 29/04/2016 **harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)**. PT Bandung tgl 27 Oktober 1970, nomor 167/1970/Perd/PTB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas maka Gugatan tersebut sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan **harus DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA Berdasarkan alasan-alasan tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim beserta Anggotanya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk **memberikan PUTUSAN SELA** sebagai berikut:

- a. MENERIMA EKSEPSI dari Tergugat I dan Tergugat II;
- b. Menyatakan gugatan Penggugat DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;
- c. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan tegas menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Julfahmi) karena **dalil-dalil gugatan kabur alias tidak jelas (obscuur libel)**. Hal ini didasarkan karena tidak jelasnya apa yang menjadi dasar hukum gugatan penggugat, apakah gugatan Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual-Beli tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata ini ataukah Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I dan Tergugat II ?;
2. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II dimana Penggugat telah menyatakan berulang-kali Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, mengenai telah merugikan Penggugat melalui penandatanganan Perikatan Jual-Beli tanggal 27 April 2015, Yaitu pengikatan Jual-Beli dan Kuasa yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris Yuliantara SH) Akta Nomor 143 dan Nomor 144 yang menurut Penggugat adalah **SAH SECARA HUKUM**.
3. Bahwa Penggugat didalam Surat Gugatannya tidak pernah dengan jelas dan tegas secara terinci tentang kapasitas Tergugat I dan Tergugat II di dalam melakukan Perbuatan Melawan Hukum. **Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat?**. Di dalam Surat Gugatan Penggugat hanya mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II disebut berulang-ulang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat **tanpa menyebutkan atau**

Halaman 11 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

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)



membuktikan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas jelaslah sudah bahwa **gugatan Penggugat kabur sekali dan tidak jelas (*Obscur libel*)** untuk lebih jelasnya dipersilakan menelaah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Desember 1982, Nomor 1075 K/Sip/1982 yang berbunyi: " *karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima ...*"
5. Bahwa di dalam hukum Acara Perdata yang disusun oleh M Yahya Harahap, SH halaman 452, Penerbit Sinar Grafika tahun 2006 Jakarta, menyatakan sebagai berikut: " *posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan, apabila hal ini tidak dipenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur ...*"
6. Bahwa Gugatan Perkara Nomor 224/Pdt.g/2016/PN.Bks tanggal 29/04/2016 KABUR & TIDAK JELAS (*obscure libel*) dengan demikian dasar hukumnya kuat apabila Yang Terhormat Majelis Hakim menyatakan **Gugatan tersebut TIDAK DAPAT DITERIMA.**

C. DALAM REKONFENSI

1. Bahwa, apa yang telah diuraikan dalam Konfensi mohon dianggap telah termuat kembali dalam Rekonfensi ini dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa, gugatan Pengugat dalam Konfensi/Tergugat dalam Rekonfensi (Tergugat dR) **sangat mengada-ada** tidak berdasarkan hukum dan surat bukti yang sah serta **tidak dibenarkan oleh hukum** dan hanya **menimbulkan keresahan** bagi Tergugat I dan Tergugat II dR (*Vexatious Litigation*)-,
3. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Tergugat dR tanpa bukti yang dibenarkan dan sah menurut hukum maka **Tergugat dR secara nyata dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** terhadap Penggugat I dan Penggugat II dK sebagaimana yang dimaksud dalam **Pasal 1365 KUH Perdata;**
4. Bahwa, dengan adanya tindakan *Vexatio us Litigation* yang melanggar hak-hak Penggugat I dan Penggugat II dR untuk hidup tenang yang dijamin undang-undang maka Penggugat I dan **Penggugat II dR telah mengalami**



kerugian material maupun immaterial sebagaimana diuraikan di bawah ini;

5. Bahwa, kerugian materiil dan immaterial pengugat I dan pengugat II adalah sebesar Rp 20 milyar (dua puluh milyar rupiah), dengan perincian

a. Biaya konsultasi dengan penasihat hukum: .. Rp 300.000.000,-

b. Biaya transportasi di dalam dan keluar kota: ... Rp 200.000.000,-

c. Kerugian immaterial perasaan tertekan/stress: Rp 19.500.000.000,-

_____ +
Jumlah = **Rp 20.000.000.000,-**
(dua puluh milyar rupiah)

6. Bahwa, untuk menjamin gugatan Penggugat I dan Penggugat II dR ini **mohon dikenakan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat dR** yaitu berupa tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Kampung Ujung Harapan RT.003/RW.06, Desa Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dan Kampung Lebak Baja RT.001/RW006, Desa Sukatani, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi.

Bahwa oleh karena dalil-dalil dari Penggugat I dan Penggugat II dR/Tergugat I dan Tergugat II dK dalam Eksepsi, Pokok Perkara dan Rekonvensi di dukung oleh surat-surat bukti dan saksi-saksi yang **kuat dan memenuhi syarat hukum** mohon dengan dengan segala kerendahan hati kepada Yang Terhormat majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudi berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. MENERIMA EKSEPSI dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;
2. MENOLAK GUGATAN dari Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. MENOLAK GUGATAN dari Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

C. DALAM REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 MENGABULKAN GUGATAN REKONFENSI dari Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya;
- 2 Menyatakan SAH dan BERHARGA atas sita jaminan tersebut;
- 3 Menyatakan bahwa Tergugat dR telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat I dan Penggugat II;
- 4 Menghukum Tergugat dR untuk MEMBAYAR GANTI Rugi kepada Penggugat I dan Penggugat II dR sebesar Rp 20.000.000.000,- (*dua puluh milyar rupiah*).secara tunai.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam surat jawabannya menyampaikan sebagai berikut:

1. Bahwa **Turut Tergugat I** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan **Penggugat**, kecuali terhadap hal-hal yang nyata dan secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar pada tanggal 27 April 2015 **Turut Tergugat I** telah membuat akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (PJBK) Nomor 143 atas transaksi tanah seluas 7.895 M² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 3186, Surat Ukur (SU) tanggal 03-03-2013 No.76/SatriaJaya/2013, Nib. 10.05.05.01.06007, terletak di Ds. Satria Jaya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dengan harga Rp 1.973.750.000 (satu milyar Sembilan ratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Bahwa juga benar pada tanggal 27 April 2015 **Turut Tergugat I** telah pula membuat akta PJBK No. : 144 atas transaksi tanah seluas 3.833 M² dengan SHM No. : 3187, SU tanggal 03-03-2013 No.81/SatriaJaya/2013, Nib. 10.05.05.01.05989, terletak di Ds. Satria Jaya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** dengan harga Rp 958.250.000 (Sembilan ratus lima puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa pembuatan akta PJBK Nomor 143 dan akta PJBK Nomor 144 masing-masing tertanggal 27 April 2015 oleh Turut Tergugat I ini telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 14 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa proses pembuatan akta PJBK Nomor 143 ini dihadiri oleh para pihak yaitu **Penggugat** dan **Tergugat I** serta telah mendapat persetujuan dari **Tergugat II selaku istri**, demikian pula proses pembuatan akta PJBK Nomor 144 juga dihadiri oleh para pihak yaitu **Penggugat** dan **Tergugat II** serta telah mendapat persetujuan dari **Tergugat I selaku suami**;
7. Bahwa disamping itu telah melakukan pengecekan keabsahan SHM atas bidang-bidang tanah yang menjadi obyek transaksi tersebut dikantor **Turut Tergugat II**, dan diperoleh jawaban bahwa SHM atas bidang-bidang tanah tersebut adalah sah atau sesuai dengan daftar yang ada di kantor **Turut Tergugat II**;
7. Bahwa demikian pula sebelum dilakukan pembuatan akta PJBK Nomor 143 dan akta PJBK Nomor 144, segala dokumen yang diperlukan untuk itu telah pula terpenuhi seluruhnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam surat jawabannya menyampaikan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa terhadap perkara ini kami dari pihak Turut Tergugat II menyatakan kurang pihak karena di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3186/Satria Jaya atas nama Ir. Heru Kuntoadji dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3187/Satria Jaya atas nama Nyonya Anne Rufaidah telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1842/Satria Jaya yang diterbitkan pada tanggal 12-11-2002 atas nama PT. Satria Riandi Permai dengan luas 85.540 M².

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa kami dari Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa setelah mencermati dalil-dalil Penggugat yang menjadi objek perkara yang bersinggungan dengan Turut Tergugat II adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 3186/Satria Jaya atas nama Ir. Heru Kuntoadji dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3187/Satria Jaya atas nama Nyonya Anne Rufaidah yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat tanggal 13 Agustus 2013.
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3186/Satria Jaya atas nama Ir. Heru Kuntoadji, luas 7.895 M², Surat Ukur tgl. 3-6-2013 Nomor 76/Satria Jaya/2013 diterbitkan atas dasar tanah milik adat C Nomor 2631 Persil 93 sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3187/Satria Jaya atas nama Nyonya Anne Rufaidah, luas 3.833 M², Surat Ukur tanggal 3-6-2013 Nomor 81/Satria

Halaman 15 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya/2013 diperoleh Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Hibah Tanah

(segel) tanggal 25 Desember 1996 di mana penerbitan kedua sertifikat tersebut diproses sesuai dengan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

4. Bahwa sebelum dilakukan pemblokiran terhadap kedua sertifikat tersebut telah dilakukan pengecekan masing-masing dari PPAT Ming Miryani, SH tgl. 2-10-2014 dan dari PPAT Yuliantara , SH tanggal 28-04-2015 dan sertifikat tidak dalam keadaan sengketa maupun tidak dibebani dengan Hak Tanggungan.
5. Bahwa timbulnya permasalahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3186/Satria Jaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3187/Satria Jaya yang pemblokirannya dilakukan oleh Ny. Sinta Hutasoit selaku Direktur PT. Satria Riandi Permai diakibatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3186/Satria Jaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3187/Satria Jaya terbit di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1842/Satria Jaya yang diterbitkan pada tanggal 12-11-2002 atas nama PT. Satria Riandi Permai dengan luas 85.540 M² berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 322-550.2-32- 2002 tanggal 30 Oktober 2002 yang dilepaskan berdasarkan Pelepasan Hak masing-masing tgl. 16-10-2002 Nomor 580.1-95/PH/X/2002, luas 38.727 M², Nomor 580.1-93/PH/X/2002 luas 35.987 M², serta Pelepasan Hak Nomor 580.1- 92/PH/X/2002 luas 10.826 M² yang kesemuanya berasal dari tanah milik adat.
6. Bahwa pemblokiran dari Sinta Hutasoit dilakukan karena bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1842/Satria Jaya akan dilakukan pemecahan/pemisahan ternyata telah terbit sertifikat aquo.
7. Bahwa Nyonya Sinta Hutasoit selaku direktur PT. Satria Riandi Permai mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register perkara Nomor 179/G/2015/PTUN-Bdg sebagai pihak Penggugat dan BPN Kabupaten sebagai Tergugat, dan perkara tersebut telah diputus pada tanggal 27 April 2016 dengan amar putusan antara lain:
 - a. Menyatakan batal putusan Tata Usaha Negara berupa:

Halaman 16 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

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

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.3186/Desa Satria Jaya diterbitkan tanggal 13 Agustus 2013, surat ukur No.76/Satria Jaya/2013 tanggal 03 Juni 2013 seluas 7.895 m2 atas nama Insinyur Heru Kuntoadji, terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi.
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.3187/Desa Satria Jaya di terbitkan tanggal 13 Agustus 2013, surat ukur No.81/Satria Jaya / 2013 tanggal 03 Juni 2013 seluas 3.833 m2 atas Nama Nyonya Ane Rufaidah, terletak di Desa Satria jaya, Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi.
- b. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No.3186/Desa Satria Jaya di terbitkan tanggal 13 Agustus 2013, surat ukur No.76/Satria Jaya / 2013 tanggal 03 Juni 2013 seluas 7.895 m2 atas Nama Insinyur Heru Kuntoadji, terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi.
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No.3187/Desa Satria Jaya di terbitkan tanggal 13 Agustus 2013, surat ukur No.81/Satria Jaya / 2013 tanggal 03 Juni 2013 seluas 3.833 m2 atas Nama Nyonya Ane Rufaidah, terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi.
- 8. Bahwa atas putusan tersebut pihak Tergugat (BPN Kabupaten) mengajukan upaya hukum Banding tanggal 12 Mei 2016 yang belum ada putusan Bandingnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk memutus:

 - Menerima eksepsi dari Turut Tergugat II serta menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
 - Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini pada Para Penggugat.

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Maret 2017, No. 224/Pdt/G/2016/PN.Bks, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - Sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya milik Tergugat I dan Tergugat II, seluas ± 400 m² terletak di Jln. Mesjid I No. 14 RT. 010 /RW.001, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah Dr.Cipto/Dr. Bintang;
 - Sebelah Timur : Jalan Telkom III ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Masjid;
 - Sebelah Barat : Rumah Ahmad Heriyawan;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah Sertipikat Hak Milik No.3186, Surat Ukur tanggal 03-06-2013 No.76/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.06007, seluas 7.895 M² atas nama **Tergugat I** dan tanah Sertipikah Hak Milik No. 3187, Surat Ukur tanggal 03-06-2013 No.81/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.05989, seluas 3.833 M² atas nama **Tergugat II**, dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : Perumahan Edelweis;
 - Sebelah Timur : Perumahan Edelweis;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong;
 - Sebelah Barat : Irigasi / saluran Air;
5. Menyatakan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 143 tertanggal 27 April 2015 yang dilakukan oleh **Penggugat** dengan **Tergugat I** serta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 144 tertanggal 27 April 2015 **Tergugat II** yang dibuat oleh **Turut Tergugat I**, adalah sah secara hukum;

Halaman 18 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik satu-satunya yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 3186, Surat Ukur No.76/Satriajaya/2013 tanggal 03-06-2013, Nib.10.05.05.01.06007, seluas 7.895 M² yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi dan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 3187, Surat Ukur No.81/Satriajaya/2013 tanggal 03-06-2013, Nib.10.05.05.01.05989, seluas 3.833 M² yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp.6.291.000,- (enam juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonsensi/ Tergugat II Konpensi seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah NIHIL;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat pernyataan permohonan banding Nomor 224/Pdt/2016/PN.Bks jo No. 26/Bdg/2017/PN.Bks dari Tergugat-tergugat/Pembanding I dan surat pernyataan permohonan banding dari Turut Tergugat II/Pembanding II No. 224/Pdt/2016/PN.Bks jo No. 26/Bdg/2017/PN.Bks, bahwa pada tanggal 3 April 2017 Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan pada tanggal 27 April 2017 Turut Tergugat II/Pembanding II, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Maret 2017 Nomor 224/Pdt/G/2016/PN.Bks;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat-tergugat/Pembanding I diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 25 April 2017, sedangkan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat I pada tanggal 19 April 2017 dan kepada Pembanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 18 April 2017;



Menimbang, bahwa sedangkan permohonan banding dari Pembanding II/Turut Tergugat II telah diberitahukan kepada Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2017, kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 13 Juli 2017 dan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat I pada tanggal 3 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan permohonan banding ini Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II, telah menyampaikan memori banding tertanggal 18 April 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 April 2017 itu juga dan memori banding ini sudah diberitahukan dan disampaikan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 25 April 2017, sedangkan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat I pada tanggal 25 April 2017 dan kepada Pembanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 27 April 2017;

Menimbang, bahwa berhubungan dengan pernyataan permohonan bandingnya Pembanding II/Turut Tergugat II tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Terbanding/Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 19 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 19 Mei 2017 itu juga;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding/Penggugat tersebut sudah diberitahukan dan disampaikan kepada Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi guna pemeriksaan dalam tingkat banding kepada para pihak yang berperkara sudah diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dengan surat pemberitahuan tanggal 22 September 2017 kepada Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II, tanggal 25 April 2017 kepada Terbanding/Penggugat, tanggal 19 April 2017 kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat I dan tanggal 18 April 2017 kepada Pembanding II/Turut Tergugat II;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut diputuskan pada tanggal 23 Maret 2017 dengan dihadiri oleh Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Pembanding II/Turut Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan banding pada tanggal 3 April 2017 sedangkan Pembanding II/Turut Tergugat II telah menyatakan banding pada tanggal 27 April 2017 sementara pemberitahuan putusan kepada Pembanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 19 April 2017, sehingga dengan demikian maka pernyataan banding dari Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II dan Pembanding II/Turut Tergugat II tersebut masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang oleh karena itu secara formal permohonan banding dari Para Pembanding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Maret 2017 Nomor 224/Pdt.G/2016/PN.Bks, memori banding dan kontra memori banding yang diajukan dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi Bandung pada pokoknya sependapat dan membenarkan pertimbangan hukum yang menjadi dasar dan alasan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding, akan tetapi Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan mengenai ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat/Terbanding, oleh karena itu tentang hal ini akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan Negeri dan dalam amarnya telah menyatakan bahwa Tergugat-tergugat/Pembanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu apabila terdapat kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum (PMH) oleh Tergugat-tergugat/Pembanding I, maka konsekwensinya yang bersangkutan harus dihukum untuk membayar ganti rugi sebagaimana azas yang terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa dalam petitumnya Penggugat/Terbanding telah mohon agar Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.18.745.732.000,-(delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu rupiah), yang terdiri dari kerugian Materil dan Imateril sebagai berikut:

A. Pengeluaran biaya-biaya sebagai berikut:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Biaya pembelian tanah | Rp.2.932.000.000,- |
| 2. Biaya pembangunan infra struktur berikut perijinan | Rp. 632.982.000,- |
| 3. Biaya pembangunan 47 Unit rumah | Rp.2.180.000.000,- |

Halaman 21 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Biaya operasional	Rp. 274.960.000,-
B. Keuntungan yang diharapkan atas rencana pembangunan 107 Unit rumah @ Rp.25.000.000,-	Rp.2.675.000.000,-
C. Kerugian moril/immaterial	Rp.10.000.000.000,-

Menimbang, bahwa dari bukti P.26 s/d P.30 terbukti bahwa benar Terbanding/Penggugat telah membeli dari Pembanding I/Tergugat-tergugat 2 (dua) bidang tanah SHM No. 3186 Surat Ukur No. 76/Satriajaya/2013 seluas 7.895 M2 dan SHM No. 3187 Surat Ukur No. 81/Satriajaya/2013 seluas 3.833 M2 seharga Rp.2.932.000.000,-(dua milyar sembilan ratus tiga puluh dua juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa berkaitan erat dengan amar putusan dalam point 4 yang menyatakan bahwa Terbanding/Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah SHM No. 3186 Surat Ukur No. 76/Satriajaya/2013 tanggal 03-06-2013 Nib 10.05.05.01.06007 seluas 7.895 M2 yang terletak di Desa Satriajaya Kelurahan Tambun Utara Kab. Bekasi dan atas tanah SHM No. 3187 Surat Ukur No. 81/Satriajaya/2013 tanggal 03-06-2013 Nib 10.05.05.01.059989 seluas 3.833 M2 yang terletak di Desa Satriajaya Kel. Tambun Utara Kab. Bekasi, Pengadilan Tinggi berpendapat petitum gugatan yang diminta agar Pembanding/Tergugat membayar ganti biaya pembelian tanah sebesar Rp.2.932.000.000,-(dua milyar Sembilan ratus tiga puluh dua juta rupiah) adalah berlebihan karena bagaimana mungkin Terbanding/Penggugat yang sudah dinyatakan sebagai pemilik satu-satunya tanah sengketa masih juga mendapatkan ganti rugi harga pembelian tanah yang sudah menjadi miliknya, oleh karena itu maka petitum ini beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa dari bukti P.39 s/d P.62, P.65 dan P.66, terbukti bahwa Terbanding/Penggugat telah mengeluarkan biaya pembangunan infra struktur/perizinan, Pengurugan/perataan tanah dan pembangunan 47 Unit Rumah di atas lokasi objek yang jika ditotal jumlah seluruhnya berdasarkan bukti-bukti kwitansi tersebut berjumlah sebesar Rp.2.678.000.000,-(dua milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), akan tetapi karena adanya gugatan Tata Usaha Negara ke PTUN oleh PT. Satria Riandi Permai sebagaimana putusan PTUN Bandung No. 179/G/2015/PTUN.Bdg jo putusan PT.TUN Jakarta No. 210/B/2016/PT.TUN-Jkt telah menyebabkan pemasaran 47 Unit rumah tersebut menjadi bermasalah sehingga mengakibatkan keuangan Terbanding/Penggugat menjadi terganggu;

Halaman 22 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap adanya gugatan Tata Usaha Negara ini Pembanding I/Tergugat-tergugat berdasarkan bukti P.38 sebagai penjual dan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No. 3186 dan SHM No. 3187 yang telah menerima pembayaran dari Terbanding/Penggugat, telah lepas tangan sama sekali tidak bertanggung jawab atas terbitnya SHM No. 3186 dan SHM No. 3187 tersebut, sedangkan seharusnya sebagai penjual/pemilik, Pembanding/Tergugat-tergugat bertanggung jawab atau setidaknya melakukan upaya hukum terhadap adanya gugatan Tata Usaha Negara terhadap objek tanah yang dijualnya kepada Terbanding/Penggugat bukan sebaliknya justru Pembanding I/Tergugat-tergugat dengan bukti P.38 ini telah menyangkal atau tidak bertanggung jawab sama sekali dengan penerbitan SHM No. 3186 dan SHM No. 3187 ini, tindakan Pembanding I/Tergugat-tergugat dengan bukti P.38 ini tentu saja sangat merugikan Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Pengadilan Tinggi berpendapat adalah beralasan hukum dan adil apabila Pembanding I/Tergugat-tergugat bertanggung jawab atas kerugian yang diderita Terbanding/Penggugat berupa biaya pembangunan infra struktur/perizinan, pengurugan/perataan tanah dan pembangunan 47 unit rumah sebesar Rp.2.678.000.000,- beserta keuntungan yang seharusnya diperoleh dari 47 unit rumah yang selesai dibangun dengan perkiraan per unit Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) dengan total keuntungan seluruhnya Rp.1.175.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga total kerugian materil yang wajib dibayar oleh Pembanding I/Tergugat-tergugat adalah $Rp.2.678.000.000,- + Rp.1.175.000.000,- = Rp.3.853.000.000,-$ (tiga milyar delapan ratus lima puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa tentang kerugian Immateril/moril yang dituntut oleh Terbanding/Penggugat dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Terbanding/Penggugat telah menuntut agar Pembanding I/Tergugat-tergugat dihukum untuk membayar kerugian moril/immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah);

Menimbang, bahwa tentang kerugian immaterial ini sendiri tidak jelas aturannya dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi tentang hal ini adalah hak dari setiap orang untuk melakukan tuntutan apabila dirasa ada tindakan/perbuatan seseorang telah mengganggu/melanggar haknya;

Halaman 23 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding/Penggugat adalah seorang Pengusaha property yang dalam mengelola usahanya itu sudah pasti memerlukan modal yang tidak sedikit dan tidak menutup kemungkinan pula modal itu diperolehnya dari pinjaman Bank atau pinjaman lainnya;

Menimbang, bahwa dengan adanya gugatan Tata Usaha Negara dan claim atas objek property serta pengingkaran Pembanding I/Tergugat-tergugat terhadap penerbitan SHM No. 3186 dan SHM No. 3187 atas objek tanah yang dijual kepada Terbanding/Penggugat telah mengakibatkan usaha dari Terbanding/Penggugat menjadi terhambat dan sedikit banyak juga berimbas kepada hubungan dengan relasi dan rekanan usahanya, oleh karenanya adalah beralasan hukum apabila kerugian immaterial yang ada ini menjadi tanggung jawab Pembanding I/Tergugat-tergugat yang jumlahnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpedoman kepada besarnya prosentase bunga yang tidak diperjanjikan yaitu 6 % dari jumlah tuntutan Terbanding/Penggugat yaitu $6\% \times 10.000.000.000,- = \text{Rp.}600.000.000,-$ (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berhubungan dengan seluruh pertimbangan di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat beralasan hukum dan adil kerugian yang dituntut oleh Terbanding/Penggugat dalam petitum dikabulkan dalam jumlah sebagaimana yang telah dipertimbangkan yaitu sebesar $\text{Rp.}3.853.000.000,- + \text{Rp.}600.000.000,- = \text{Rp.}4.453.000.000,-$ (empat milyar empat ratus lima puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena petitum tentang tuntutan ganti rugi dikabulkan, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Maret 2017 Nomor 224/Pdt.G/2016/PN.Bks, yang dimohonkan banding tersebut haruslah diperbaiki sepanjang mengenai ganti rugi dan dalam hal ini Pembanding I/Tergugat-tergugat, Pembanding II/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding/Turut Tergugat I tetap sebagai pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan pasal 181 HIR dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat, Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan perkara ini khususnya HIR dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947;

MENGADILI:

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Tergugat-tergugat dan Pembanding II/Turut Tergugat II;

Halaman 24 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Maret 2017 Nomor 224/Pdt.G/2016/PN.Bks, yang dimohon banding tersebut sekedar mengenai ganti kerugian, sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - Sebidang tanah yang berdiri rumah di atasnya milik Tergugat I dan Tergugat II, seluas \pm 400 m² terletak di Jln. Mesjid I No. 14 RT. 010 /RW.001, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Dr.Cipto/Dr. Bintang;
 - Sebelah Timur : Jalan Telkom III;
 - Sebelah Selatan : Jalan Masjid;
 - Sebelah Barat : Rumah Ahmad Heriawan;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah Sertipikat Hak Milik No.3186, Surat Ukur tanggal 03-06-2013 No.76/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.06007, seluas 7.895 M² atas nama Tergugat I/Pembanding I dan tanah Sertipikah Hak Milik No. 3187, Surat Ukur tanggal 03-06-2013 No.81/Satriajaya/2013, Nib.10.05.05.01.05989, seluas 3.833 M² atas nama Tergugat II/Pembanding I, dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : Perumahan Edelweis;
 - Sebelah Timur : Perumahan Edelweis;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong;
 - Sebelah Barat : Irigasi / saluran Air;

Halaman 25 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG



5. Menyatakan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 143 tertanggal 27 April 2015 yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I/Pembanding I serta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 144 tertanggal 27 April 2015 Tergugat II/Pembanding I yang dibuat oleh Turut Tergugat I/Turut Terbanding, adalah sah secara hukum;
6. Menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding adalah merupakan pemilik satu-satunya yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 3186, Surat Ukur No.76/Satria Jaya/2013 tanggal 03-06-2013, Nib.10.05.05.01.06007, seluas 7.895 M² yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi dan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 3187, Surat Ukur No.81/Satria Jaya/2013 tanggal 03-06-2013, Nib.10.05.05.01.05989, seluas 3.833 M² yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Terbanding/Penggugat sebesar Rp.4.453.000.000,-(empat milyar empat ratus lima puluh tiga juta rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I, Turut Tergugat II/Pembanding II dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat pertama sebesar Rp.6.291.000,- (enam juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh rupiah);

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi/Pembanding I seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi/Pembanding I untuk membayar biaya perkara sejumlah NIHIL;



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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung pada hari Kamis, **tanggal 22 Februari 2018**, oleh Kami: **H. ARIF SUPRATMAN, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **H. IMAM SU'UDI, S.H.,M.H.** dan **FIRZAL ARZY, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 27 Desember 2017, No. 588/Pen/Pdt/2017/PT.Bdg, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, **tanggal 27 Februari 2018** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **TOLOPAN BANJARNAHOR, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. IMAM SU'UDI, S.H.,M.H.

H. ARIF SUPRATMAN, S.H.,M.H.

FIRZAL ARZY, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TOLOPAN BANJARNAHOR, S.H.

Biaya perkara:

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	Rp.139.000,-
Jumlah	Rp.150.000,-



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

Halaman 28 dari 27 halaman putusan Nomor 588/PDT/2017/PT.BDG

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)

Halaman 28