



P U T U S A N
Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Drs. Ir. Agus Sutopo, Warga Negara Indonesia beralamat di Perum Duku Zamrud Blok J no.3 RT 010 RW 010, Desa Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Syamsu Rinaldi, SH., Donal R. Sitompul, SH. Dese Arnas, SH., dan Renhad Denny E, Simamora, SH.**, Para Advokat yang berkantor di kantor Hukum **SYAMSU RINALDI & PARTNERS** beralamat di Jl. Bima Duta XVII No.11, Duku Bima, Kota Legenda, Kab. Bekasi-17510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2019 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

1. **PT. ADHI KARYA (Persero) Tbk**, suatu Perseroan Terbatas yang beralamat di Gedung Adhi Karya Lt. 3 Jl. Raya Pasar Minggu KM 18, Jakarta – 12510, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. ADHI PERSADA PROPERTI**, suatu Perseroan Terbatas yang beralamat di Grand Dhika City, GF, Jl. H. Djoyomartono, Exit Tol Bekasi Timur KM 16, Bekasi, 17113, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada **SUHENDRO, SH., GUNTORO, SH., MH dan ADI SETIO NUGROHO, SH.**, Para Advokat pada Kantor Hukum **Pratama & Partners**, beralamat di Graha Kartika Pratama B1.1 No. 14, Bojongbaru-Bojonggede, Kabupaten Bogor 16920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 014-10/2019/024, tanggal 14 Mei 2019;
3. **MUSLIM MUSA, SE**, beralamat di Kp. Pekopen RT 003 RW 003, Desa Tambun, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SAMUEL B. SIMANGUNSONG, SH., FELIX B. SIMAMORA, SH., MH., BRAIN SIHOTANG B. ENG, SH., MH., BARRY SIHOTANG, SH., APRI ENRICO SIMANJUNTAK, SH., EDUWARD B. SIMATUPANG, SH., IVAN EZAR SIHOMBING, SH., LISBETH A. H. SILITONGA, SH., I GUSTI AYU CITRA, SH.**, para

Halaman 1 dari 57
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr



adovokat pada Kantor SBS & Associates beralamat di Wisma Rosa Lt. 2 Unit 6-10 Komp. Kayu Mas, Jl. Kayu Mas Tengah II No. 35 Pulogadung, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa tanggal 16 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Ny. R. KANIA NURSANTI, SH.** Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Jl. MH.Thamrin No.65 Cibatu,Cikarang Selatan Kab. Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, beralamat Komplek Lippo Cikarang B4, Jl. Daha, Cibatu, Cikarang Kab. Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riyanto S Tosse, S, Sit, M.SI, Johan Siregar, ST, Labi Ranggina, SH, pegawai pada kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sebagaimana Surat Kuasa Khusus nomor 358/SK/VI/2019 tanggal 17 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 05 April 2019 dalam Register Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. AWAL MULA KEBERADAAN PENGGUGAT DI ATAS TANAH YANG MENJADI OBYEK SENGKETA

1. Bahwa sebelum tahun 1980an, Perum Otorita Jatiluhur (dibawah kementerian Pekerjaan Umum) diketahui sebagai Institusi yang menguasai lahan/tanah disekitaran bantaran kali malang, yang membentang mulai dari kabupaten Karawang, Kabupaten Bekasi, Kotamadya Bekasi sampai dengan DKI Jakarta (Jakarta Timur). Kali malang adalah kali buatan yang bersumber dari sodetan sungai citarum yang dibuat selain untuk kepentingan irigasi juga sebagai pasokan air minum bagi warga Jakarta. Seajar dengan kali malang dibangun jalan (pada masa itu disebut sebagai jalan pintas) dengan kualitas yang tidak terlalu baik.
2. Masyarakat yang tinggal disekitar/disepanjang kali malang tersebut kemudian memanfaatkan tanah/lahan yang ada untuk digarap, baik untuk perkebunan maupun berjualan (warung). Singkat kata tanah/lahan Negara



yang dikuasai oleh POJ (terkadang masyarakat sekitar menyebutnya tanah milik Pengairan) hampir seluruhnya dikuasai oleh para Penggarap.

3. Seiring dengan berjalannya waktu dan semakin bertambahnya kepadatan penduduk, jalan disepanjang kalimalang tersebut semakin bertambah ramai dan bahkan sudah menjadi jalan raya dengan sebuatan jalan inspeksi kalimalang (khususnya ruas Bekasi barat – Cawang). Sehingga sepanjang jalan tersebut sudah tidak ada lagi kebun/lahan kosong melainkan sudah berubah menjadi kawasan perniagaan dan perumahan yang mempunyai nilai ekonomi yang tinggi.
4. Sementara itu, jalan kalimalang ruas cibitung – Bekasi baru mulai berkembang sejak tahun 1990an. Pada tanggal **07 Mei 2002**, Penggugat memperoleh hak garap atas tanah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di kampung Pekopen RT 003/003 Tambun, dari seorang Penggarap yang bernama Drs. Farouk Saleh dengan membayar uang pengganti sebesar Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah). Sebelumnya Drs. Farouk Saleh memperoleh tanah garapan tersebut dari Abdul Rohim berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Garapan Lahan tertanggal 24 Oktober 2001.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sejak saat itu Penggugat menguasai/menggarap tanah tersebut.

II. HUBUNGAN HUKUM PT. ADHI KARYA (Tergugat I), dengan PT. ADHI REALTI/ PT. ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II)

6. PT. ADHI KARYA (Persero) Tbk. Adalah sebuah Badan Usaha Milik Negara berbadan hukum Perseroan Terbatas. Pada tanggal 8 Maret 2004 memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan penawaran umum kepada masyarakat, dan pada tanggal 18 Maret 2004 seluruh sahamnya telah tercatat di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia), sehingga sejak saat itu menjadi perusahaan Terbuka (Tbk.)
7. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang PENAMBAHAN PENYERTAAN MODAL NEGARA REPUBLIK INDONESIA KE DALAM SAHAM PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT ADHI KARYA, sebagaimana diatur dalam BAB I PENAMBAHAN PENYERTAAN MODAL, Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi : Penambahan penyertaan modal Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 berasal dari kekayaan Negara berupa tanah seluas 46,2 (empat puluh enam koma dua) hektar yang terletak di Desa Setia Dharma Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi yang pada saat ini dikuasai oleh Departemen Pekerjaan



Umum. Sejak saat itu PT. ADHI KARYA (**Tergugat I**) bermaksud menguasai dan membereskan tanah-tamah dimaksud.

8. Bahwa pada 22 Mei 2002, Tergugat I membentuk anak perusahaan yang focus di bidang property dan real estate dengan nama PT. ADHI REALTI .
9. Pada tahun 2012 PT. ADHI REALTI mengalami perubahan logo dan nama Perusahaan menjadi **PT. ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II)**. Ini menunjukkan bahwa antara PT. ADHI REALTI dan PT. ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II) adalah entitas yang sama.

III. PENGUGAT TELAH MEMBELI DAN MEMBAYAR HARGA TANAH TERSEBUT KEPADA PT. ADHI KARYA (Tergugat I) Cq PT. ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II)

10. Penggugat kemudian bermaksud membangun sebuah warung di atas tanah tersebut, ketika pengerjaan pembangunan sedang berlangsung, pada sekitar bulan Juli 2002, Penggugat menerima surat teguran (somasi) tertulis dari PT. ADHI KARYA (Tergugat I) Cq PT. ADHI REALTI/PT. ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat III)) yang isinya meminta agar Penggugat segera mengosongkan tanah/lahan tersebut, karena Tergugat I Cq Tergugat II akan menggunakan tanah tersebut, kecuali jika Penggugat memang berminat atas tanah tersebut dipersilahkan untuk membeli tanah tersebut.
11. Ketika Pekerjaan pembangunan tengah dilakukan, datang sekelompok orang yang mengaku sebagai perwakilan dari PT. ADHI KARYA (yang mengaku sebagai pemilik tanah) dan memerintahkan kepada tukang yang sedang bekerja untuk menghentikan pekerjaannya. Tidak hanya memerintahkan untuk menghentikan pekerjaan, mereka juga sudah membawa panel-panel beton yang dipersiapkan untuk memagari tanah tersebut.
12. Bahwa pada masa-masa tersebut, Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I sedang gencar-gencarnya melakukan pembebasan/pemberesan tanah-tanah disepanjang kali malang, menyusul dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.3 Tahun 1997 sebagaimana telah disebutkan di atas. Sebagai pelaksana di lapangan, sekaligus yang ditunjuk untuk membangun ruko-ruko di atas tanah tersebut, adalah Tergugat II selaku anak perusahaan Tergugat I.
13. Karena Penggugat memang tertarik untuk memiliki tanah tersebut, Penggugat mendatangi kantor perwakilan Tergugat I Cq Tergugat II yang terletak di jalan inspeksi kali malang/Jl. KH Noer Ali, dekat jembatan kota legenda dan bertemu dengan seseorang yang bernama J. Piter Manusama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Project Manager PT. ADHI KARYA (Tergugat I) Cq PT. ADHI REALTI/PT.ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II).

14. Penggugat sepakat untuk membeli tanah tersebut, dengan harga yang disepakati sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah). Pembayaran dilakukan dalam 3 (tiga) tahap, yaitu : tanda jadi sebesar Rp.30.000.000,- Tahap II sebesar Rp.40.000.000,- dan pelunasan sebesar Rp.110.000.000,-. Sebagaimana tertuang dalam **Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tetanggal 8 November 2002.**
15. Bahwa apa yang telah kami sebutkan pada angka 8 dan 9 posita gugatan ini, dapat terlihat pada SPJB Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02, dimana kertas Kop surat yang digunakan bertuliskan ADHI REALTI sementara pada bagian bawah surat tercetak tulisan PT. ADHI KARYA dengan keterangan sebagai pihak penjual adalah Piter Manusama, jabatan Project Manager PT. ADHI KARYA (Persero) Devisi Adhi Realty.
16. Sejak saat itu, Pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah lagi mengusik keberadaan Penggugat di atas tanah yang menjadi obyek sengketa sampai dengan munculnya **MUSLIM MUSA (TERGUGAT III)** yang mengklaim bahwa tanah yang dikuasai oleh Penggugat adalah miliknya berdasarkan jual beli dengan Tergugat III yang dilakukan pada 28 September 2012 (10 tahun kemudian sejak Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tetanggal 8 November 2002).
17. Bahwa ketika Tergugat I (katakanlah) menyerahkan pengelolaan tanah-tanah yang diperolehnya berdasarkan PP No.3 Tahun 1997 kepada PT. ADHI REALTI/PT. ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II) selaku anak perusahaan yang dibentuk pada 22 Mei 2002, tentunya menjadi kewajiban bagi Tergugat I untuk memberikan penjelasan dan dokumen kepada Tergugat II perihal tanah-tanah yang sudah dibayar/dibeli lunas oleh Penggarap.
18. Sebagai catatan, Tergugat I Cq Tergugat II terus melakukan pemberesan tanah-tanah disekitar Tambun untuk dijadikan ruko-ruko.

IV. PENGGUGAT ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK

19. Bahwa sebagaimana Penggugat telah uraikan pada angka 10 sampai 15 Posita di atas, jelaslah bahwa Penggugat adalah pihak yang bersungguh-sungguh ingin memiliki tanah tersebut, dan dengan telah dibayarkannya (Lunas) harga tanah sesuai dengan harga yang disepakati seharga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah), maka Penggugat dikategorikan sebagai **Pembeli yang beritikad baik**.

20. Bahwa Penggugat adalah subyek hukum yang awam dalam ilmu dan ketentuan tentang hukum itu sendiri, khususnya yang terkait dengan jual beli. Tentu menjadi pertanyaan mengapa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I Cq Tergugat II tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT ? Jawabannya adalah karena sampai dengan saat itu (saat Penggugat membeli dan membayar lunas tanah obyek sengketa), PT. ADHI KARYA selaku "pemilik" yang menerima tambahan modal berupa tanah seluas 46,2 (empat puluh enam koma dua) hektar yang terletak di Desa Setia Dharma Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi berdasarkan PP no.3 tahun 1997 itu, **adalah Tanah Negara yang belum disertifikasi**. Namun demikian sebagai antisipasi dan bentuk kehati-hatian Penggugat, SPJB Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tetanggal 8 November 2002 tersebut diwaarmerking dengan Nomor :68/W/XI/2002 oleh Notaris Ming Miryani, SH.

21. Bahwa Penggugat tidak memahami struktur kepengurusan (Organ) Perseroan PT. ADHI KARYA (Tergugat I) Cq PT, ADHI REALTI/PT.ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II). Penggugat hanya berfikir bahwa Piter Manusama adalah seseorang yang memang berhak mewakili Tergugat I Cq Tergugat II terkait pengurusan semua tanah Tergugat I Cq Tergugat II yang ada di seluruh kalimalang, khususnya di kecamatan Tambun. Anggapan mana sangat beralasan sekali, karena dalam pertemuan-pertemuan untuk menyelesaikan sengketa antara Tergugat I Cq Tergugat II dengan penggarap-penggarap tanah di sekitar Tambun yang juga melibatkan instansi pemerintah, seperti Kepolisian (Kapolsek), Militer (Danramil) hingga Camat Tambun, pihak yang selalu hadir mewakili PT. ADHI KARYA Cq PT. ADHI REALTY adalah Piter Manusama dan hal tersebut kerap diliput oleh media.

V. **TERGUGAT II (Dalam Jual Beli ini) ADALAH PENJUAL BERITIKAD TIDAK BAIK dan TERGUGAT III ADALAH PEMBELI BERITIKAD TIDAK BAIK (KEJANGGALAN-KEJANGGALAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI)**

22. Bahwa MUSLIM MUSA (Tergugat III) adalah pemilik sebuah usaha rumah makan (setempat dikenal dengan nama café warna-warni) yang lokasinya persis bersebelahan dengan tanah yang menjadi obyek sengketa di kp. Pekopen, RT 03. RW 03 Desa Tambun, Kecamatan Tambun, Bekasi.

Halaman 6 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Tergugat III selaku subyek hukum yang sudah lama berdomisili di tanah eks Kementerian Pekerjaan Umum (Pengairan) yang lokasinya bersebelahan dengan tanah yang menjadi obyek sengketa, tentu sangat mengetahui bahwa di atas tanah obyek sengketa tersebut berdiri sebuah warung bakso rusuk dan ada sebuah gerai pijat tradisional yang sudah berdiri sejak tahun 2003. Tergugat III sebagaimana halnya dengan para penggarap ex tanah Departemen Pekerjaan Umum lainnya, pasti faham bahwa kecuali membeli dari PT. ADHI KARYA (Tergugat I) Cq PT. ADHI REALTI/PT. ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II) maka tidak seorangpun akan diizinkan untuk menguasai apalagi membangun di atas tanah tersebut.
24. Sampai akhirnya Tergugat III membeli tanah tersebut dari Tergugat II. Mari kita lihat kejanggalan-kejanggalan yang terjadi dalam transaksi tersebut.
- 24.1. Tergugat III jelas-jelas mengetahui bahwa Penggugat adalah pihak yang nyata-nyata menguasai tanah tersebut, kenapa Tergugat III tidak pernah bertanya atau menanyakan perihal tanah tersebut kepada Penggugat.
- 24.2. Atas dasar apa, Tergugat III menghubungi Tergugat II terkait keinginannya menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa. Mengapa Tergugat III justru mendatangi Tergugat II dan bukannya mendatangi Penggugat ?
- 24.3. Kalau memang Tergugat II berkeyakinan bahwa tanah yang saat itu dikuasai oleh Penggugat adalah tanah miliknya, mengapa Tergugat II tidak pernah menyuruh penggugat untuk pergi dari tanah tersebut ? Jangankan menyuruh pergi...bahkan menegurpun tidak pernah dilakukan (lagi) oleh Tergugat I Cq Tergugat II.
- 24.4. Lazimnya sebuah transaksi jual beli (tanah), bukankah pihak penjual dan pembeli (kadang-kadang bahkan bersama-sama dengan Notaris/jika notarisnya sangat berhati-hati) akan melihat lokasi untuk memastikan keadaan/keberadaan tanahnya terlebih dahulu, kemudian melakukan pengukuran ulang dan seterusnya... mengapa hal ini tidak dilakukan ?
- 24.5. Mengapa Tergugat II tidak pernah bertanya kepada Tergugat I terlebih dahulu, perihal asal-usul tanah tersebut ?
- 24.6. Bukankah Tergugat III selaku pembeli, yang bahkan berdomisili disamping tanah yang dijadikan obyek Jual Beli, akan



mempertanyakan dan bersikap hati-hati terhadap benda (tanah) yang akan dibelinya ?

24.7. Harga transaksi jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat II pada **September 2012 adalah sebesar Rp.405.768.000,- (Empat ratus lima juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah)**. Nilai tersebut jika dikonversikan ke harga emas (th 2013 sekitar Rp.520.000,-/gram) setara dengan 405.768.000,- : Rp. 520.000,- = **780 gram emas**. Padahal ketika Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I Cq Tergugat II pada **tahun 2002 sudah seharga Rp.180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah)** yang jika dikonversikan ke harga emas (saat itu Th 2002 seharga Rp.85.000,-/gram), maka setara **2.117 gram emas**. Kalau kita memperbandingkan harga beli Tergugat III dari Tergugat II dengan harga beli Penggugat dari Tergugat I Cq Tergugat II, Maka **perbandingannya adalah 780 gr : 2117 gr atau hampir 1 : 3**. Padahal transaksi antara Penggugat dengan Tergugat I Cq Tergugat II dilakukan 10 tahun lebih awal disbanding transaksi jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat II. Dapat dipastikan bahwa harga transaksi antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah transaksi dengan harga jauh dibawah harga normal, Ada apa ???

24.8. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Mengapa Dalam jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat,III, penyerahan "kebendaan" atas tanahnya tidak dilakukan pada saat itu juga ?

Demikian beberapa kejanggalan yang muncul dari transaksi Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat III atas tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.670 – 2012 dihadapan Notaris Ny. R. Kania Nursanti, SH.

25. Dari fakta-fakta tersebut di atas, kiranya tidak berlebihan apabila Penggugat memiliki keyakinan bahwa jual beli tersebut didasari oleh itikad tidak baik dari Tergugat II selaku Penjual dan Tergugat III selaku Pembeli.

VI. JUAL BELI ANTARA TERGUGAT TERGUGAT II DENGAN TERGUGAT III ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM

26. Bahwa, Penggugat nyata-nyata pernah diminta oleh Tergugat I Cq Tergugat II untuk mengosongkan tanah tersebut karena akan dipergunakan untuk kepentingan Tergugat I Cq Tergugat II , kecuali Penggugat bersedia membeli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut dari Tergugat I Cq Tergugat II. Faktanya Penggugat memutuskan untuk membeli dan telah membayar lunas harga tanah tersebut sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah)

27. Bahwa faktanya sejak saat itu, Penggugat tidak pernah mendapat gangguan dari siapapun.
28. Bahwa tiba-tiba saja muncul Tergugat III yang mengaku sebagai pemilik tanah yang dikuasai oleh Penggugat berdasarkan AJB nomor : 160-2012 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Raden Kania Nursanti, SH dimana bertindak selaku penjual adalah Tergugat II.
29. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K7 Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1973 menentukan bahwa, **meskipun perjanjian jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (pertanahan), jual beli tersebut harus dinyatakan batal (nietig), karena didahului oleh hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah itu sudah dijual kepada orang lain).** Faktanya....selain cara-cara yang tidak wajar, bahkan harganya pun tidak wajar (lihat angka 25.6 posita gugatan)
30. Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum menyebutkan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat dalam posita angka 23 sampai dengan 25, Jual Beli atas sebidang tanah yang terletak di kp. Pekopen RT 03 RW 03 Desa Tambun sebagaimana dimaksud dalam AJB nomor : 160-2012 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Raden Kania Nursanti, SH, adalah jual beli yang dilakukan dengan itikad tidak baik dan termasuk sebagai perbuatan melawan hukum.

VII. KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT

31. Sebagaimana telah diuraikan pada angka 10 sampai dengan 15 posita gugatan ini, Penggugat secara nyata telah membeli tanah yang menjadi obyek sengketa. **yurisprudensi Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/ 1980 menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi. Maka secara mutatis mutandis, secara otomatis hakim seharusnya memikirkan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik. Dengan cara penjual harus mengganti segala kerugian yang diderita oleh pembeli.**

Halaman 9 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, bahwa: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, atautkah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga".
33. Bahwa Penggugat faktanya telah membayar lunas harga tanah tersebut pada tahun 2002 dengan nilai sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah), yang jika dikonversikan ke masa sekarang dengan perbandingan harga emas saat itu dan saat sekarang, maka nilai saat ini setara dengan **Rp.1.333.710.000,- (Satu milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah)**
34. Bahwa di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan yang nilainya saat ini ditaksir sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)
35. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Cq Tergugat II bersama-sama Tergugat III dengan cara melakukan jual beli atas tanah yang sebelumnya sudah pernah diperjualbelikan oleh Tergugat I Cq Tergugat II kepada Penggugat, sudah pasti menimbulkan kerugian setidaknya menyita pikiran dan waktu Penggugat, yang jika dikonversikan sebagai kerugian Immateriil adalah senilai Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan berharga SPJB Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 November 2002.
3. Menyatakan Sah dan berharga Kwitansi No. 01/PM/AR/XI/02 tertanggal 8 Nopember 2002.
4. Menyatakan Sah dan berharga Kwitansi No. 02/PM/AR/XI/02 tertanggal 25 Nopember 2002
5. Menyatakan Sah dan berharga Kwitansi NO. 003/PM/AR/XI/02
6. Menyatakan Akta Jual Beli No.670 – 2012 dihadapan Notaris Ny. R. Kania Nursanti, SH. Antara tergugat II dan tergugat III batal demi hukum dan oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Halaman 10 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II mengganti kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp. nilai sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah), yang jika dikonversikan ke masa sekarang dengan perbandingan harga emas saat itu dan saat sekarang, maka nilai saat ini setara dengan **Rp.1.333.710.000,- (Satu milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah).**
8. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengganti kerugian secara tanggung renteng sebesar **Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), atas bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi obyek sengketa**
9. Menyatakan Tergugat I, tergugat II, dan tergugat III mengganti kerugian Immateriil senilai Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (Uitvoerbaar Bij voorraad).
11. Menghukum Tergugat I tergugat II dan III untuk membayar biaya yang Timbul atas Perkara ini.

Dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mohon terhadap perkara ini diberikan putusan yang se adil-adilnya (Ex Aquo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat II datang menghadap kuasanya tersebut ke muka persidangan, sedangkan Turut Tergugat I datang menghadap sendiri ke muka persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ahmad Faisal M., S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan atas dibacakannya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut:



I. DALAM EKSEPSI.

1. GUGATAN PENGUGAT (Drs. Ir. AGUS SUTOPO) Kurang Pihak/Tidak Lengkap.

- a. Bahwa pada pokoknya yang menjadi dasar (alas hak) PENGUGAT dalam mengajukan gugatan a quo adalah Surat Perjanjian Jual Beli ('SPJB') No. 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tanggal 8 Nopember 2002, yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. PIETER MANUSAMA dan Sdr. Drs. Ir. AGUS SUTOPO (PENGUGAT) , yang dalam hal ini Sdr. J. PIETER MANUSAMA dengan sengaja mengaku sebagai dan/atau bertindak/mengatas namakan selaku Project Manajer Kawasan PT. Adhi Persada Properti (' dahulu PT. Adhi Karya Divisi Adhi Realty') (i.c. TERGUGAT II).
- b. Bahwa dalam gugatan a quo, PENGUGAT (i.c. Sdr. Drs.Ir. AGUS SUTOPO) pada pokoknya menuntut sebagaimana petitum gugatannya agar dinyatakan sah dan berharga;
 - i. Surat Perjanjian Jual Beli ('SPJB') No. 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tanggal 8 Nopember 2002, tersebut dinyatakan sah secara hukum dan berharga;
 - ii. Kwitansi No. 01/PM/AR/XI/02, tertanggal 8 Nopember 2002 tersebut dinyatakan sah secara hukum dan berharga ;
 - iii. Kwitansi No. 02/PM/AR/XI/02, tertanggal 25 Nopember 2002 tersebut dinyatakan sah secara hukum dan berharga ;
 - iv. Kwitansi No. 003/PM/AR/XI/02, tersebut dinyatakan sah secara hukum dan berharga ; (*vide petitum butir 2,3,4 dan 5 gugatan*);
- c. Bahwa Telah menjadi fakta hukum, bahwa Surat Perjanjian Jual Beli ('SPJB') No.01/SPJB/AR/PM/XI/02 tanggal 8 Nopember 2002 tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak yang terdiri dari:
 - PIHAK PERTAMA, yaitu Sdr.PIETER MANUSAMA .
 - PIHAK KEDUA, yaitu Sdr.Drs. Ir. AGUS SUTOPO (i.c. PENGUGAT).
- d. Bahwa dari fakta hukum tersebut di atas, maka Sdr. J. PIETER MANUSAMA dan Drs. Ir. AGUS SUTOPO (PENGUGAT) dalam Perjanjian jual beli ('SPJB') tersebut adalah merupakan pihak-pihak terkait dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam permasalahan ini, sehingga seharusnya Penggugat menjadikan/menarik



- J. PITER MANUSAMA sebagai pihak (Tergugat/Turut Tergugat) dalam perkara aquo.
- e. Bahwa dalam faktanya telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatan pada angka 13, 14 dan 15, dimana Penggugat membeli tanah objek sengketa dari J. PITER MANUSAMA, disamping itu dalam Petitum gugatan butir 2, 3, 4 dan 5 dalam perkara a quo juga diminta untuk dinyatakan sah dan berharganya perjanjian jual beli tersebut, artinya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan J. PIETER MANUSAMA merupakan pangkal pokok masalah dari gugatan aquo.
- f. Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui, J. PIETER MANUSAMA bukanlah karyawan dan/atau manager proyek dari Tergugat I dan/atau Tergugat II, hal ini dapat dibuktikan dalam klarifikasi/penjelasan PT. ADHI PERSADA PROPERTI melalui Surat PT. Adhi Persada Properti No. 019-12/BT.31-UM/2012, tanggal 19 Desember 2012, yang ditujukan kepada Kepolisian Kota Bekasi U.P. AKP. Suriyat,SH. dan Brigadir Susilo Wibowo, perihal Panggilan I Sdr. J. PIETER MANUSAMA sehubungan dengan Surat Panggilan I Nomor : S. Pgl/3549/XII/2012/Resta Bks, tanggal 18 Desember 2012, ditujukan kepada Sdr. J.PIETER MANUSAMA yang disebutkan dalam panggilan I dimaksud selaku Project Manager PT. Adhi Karya Divisi Adhi Realty dan dialamatkan pada Gedung Adhi Graha Lt. 15 Suite 1503, Jl. Gatot Subroto Kavling 56 Jakarta 12950 ('dahulu kantor pusat PT. Adhi Realty'). (**Bukti T I - 1 dan Bukti T II - 1**);
- g. Bahwa pada pokoknya keterkaitan Tergugat II (c.i. PT. ADHI REALTY/PT. ADHI PERSADA PROPERTI) dengan J. PIETER MANUSAMA, dimana dahulu Tergugat II pernah melakukan kerjasama dengan J. PIETER MANUSAMA selaku kontraktor land clearing / pengosongan lahan dan pengamanan lahan, sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan pengamanan Lahan No. 062.DIV-SP/IX/02 tanggal 10 September 2002, yang mana masa berlakunya perjanjian tersebut sejak tanggal penandatanganan perjanjian dan berakhir dengan sendirinya pada tanggal 17 Desember 2002. (**Bukti TI - 2 dan bukti TII - 2**);`

Di dalam Pasal 1 Maksud dan Tujuan Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan pengamanan Lahan No. 062.DIV-SP/IX/02 tanggal 10 September 2002, disebutkan;



(1) *PIHAK PERTAMA* menunjuk dan menugaskan *PIHAK KEDUA* sebagai kontraktor Land Clearing/Pengosongan dan Pengamanan Lahan dari para penggarap, dan *PIHAK KEDUA* menerima penunjukan dan penugasan tersebut.

(2) Dalam pelaksanaan tugasnya sebagai Kontraktor Land Clearing/Pengosongan dan Pengamanan Lahan dari Pihak Pertama, *PIHAK KEDUA* hanya berkewajiban untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan yang terbatas bagi kepentingan *PIHAK PERTAMA* saja.

Selanjutnya, didalam Pasal 2 Ruang Lingkup Pekerjaan Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan pengamanan Lahan No. 062.DIV-SP/IX/02 tanggal 10 September 2002, menyebutkan ;

“ Ruang lingkup pekerjaan adalah pembersihan lahan termasuk pengosongan dan pengamanan lahan dari para penggarap sebagaimana gambar kondisi existing penghuni dan teknis pelaksanaan meliputi : pengadaan tenaga kerja dan melaksanakan kordinasi dengan instansi terkait dan menyelesaikan masalah-masalah dengan penggarap maupun pihak lain “.

h. Bahwa dari fakta hukum sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 dan 2 Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan pengamanan Lahan No. 062.DIV-SP/IX/02 tanggal 10 September 2002 dimaksud, maka sudah sangat jelas dan terang bahwasanya Sdr. J. PIETER MANUSAMA bukanlah karyawan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, serta tidak memiliki kewenangan apapun ataupun untuk mewakili/mengatas namakan *PIHAK TERGUGAT I* dan atau *TERGUGAT II* untuk melakukan penjualan lahan milik *PIHAK I* dan/atau *PIHAK II*, dan/atau bahkan Tergugat I dan TERGUGAT II tidak pernah sekalipun memberikan kuasa kepada J. PIETER MANUSAMA untuk menjual objek tanah sengketa kepada Penggugat ataupun pihak lain, sehingga tindakan J. PIETER MANUSAMA menjual objek tanah sengketa kepada Penggugat jelas dan nyata adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana tersebut di dalam Pertimbangan Majelis Hakim pada Tentang Hukum Dalam Pokok Perkara hal. 30 alenia terakhir Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15



Maret 2017 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.99 K/Pdt/2019
tanggal 6 Maret 2018 yang menyebutkan;

“ Menimbang, bahwa jawaban Tergugat V dan Tergugat VI serta dupliknya menguraikan bahwa J. Pieter Manusama menguraikan bahwa J. Pieter Manusama bukan karyawan atau apalagi manager proyek dari Tergugat V atau Tergugat VI. Lebih jelas lagi dari Bukti P-7 berupa Surat Panggilan Sdr. J. Pieter Manusama, yang menyatakan tidak pernah ada karyawan/pegawai yang bernama J. Pieter Manusama. Karena itu tidak mendasar dan tidak memiliki kapasitas untuk melakukan jual beli terhadap tanah objek sengketa aquo. J.Pieter Manusama hanya berwenang untuk melakukan pembersihan lahan termasuk pengosongan dan pengamanan lahan penggarap, tidak untuk menjual belikan tanah objek sengketa tersebut. Karena itu jual beli tanah dengan J.Pieter Manusama (Tergugat V) yang dilakukan oleh Agus Heri Sutopo (Tergugat I) adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menyalahi aturan serta tidak sah “. (Bukti T I - 3 dan Bukti T II - 3).

- i. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata menyatakan, tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Bahwasanya kerugian yang dialami PENGUGAT merupakan kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan Sdr. J. PIETER MANUSAMA , dan tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I dan II , namun dalam gugatan aquo, PENGUGAT tidak menyertakan/menarik PIETER MANUSAMA sebagai PIHAK TERGUGAT.
- j. Bahwa TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II merupakan pemilik atas lahan seluas 46,2 hektar, yang perolehannya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1997 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Ke Dalam Saham PT. Adhi Karya (Pesero). (**Bukti T I - 4 & Bukti T II - 4**), yang di dalamnya termasuk lahan tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam gugatan dalam perkara a quo;
- k. Bahwa dengan demikian **Penggugat seharusnya menarik J. PIETER MANUSAMA sebagai Pihak Tergugat dalam perkara a quo, karena J. PIETER MANUSAMA adalah orang yang seharusnya diminta**



pertanggung jawaban secara hukum atas kerugian yang dialami PENGGUGAT, dan oleh karena gugatan aquo yang tidak menarik J. PIETER MANUSAMA sebagai Pihak (Tergugat/Turut Tergugat), maka menjadikan gugatan PENGGUGAT dalam perkara aquo adalah KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*).

Bahwa dan berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum apabila eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima dan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Gugatan Ne Bis In Idem

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Para Tergugat adalah gugatan Nebis in idem karena Perkara yang diajukan oleh Penggugat telah berkekuatan hukum tetap (*ingkracht van gewijsde*), dimana Pengadilan Negeri Bekasi, Pengadilan Tinggi Bandung, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI telah memutuskan perkara yang sama, dengan pihak yang sama, objek yang sama, waktu dan kejadian yang sama dan telah berkekuatan hukum tetap (INCRACHT VAN GEWIJSDE).
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan, ***bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya., dan dalam ayat 2 disebutkan bahwa untuk dapat memajukan kekuatan itu, diperlukan bahwa soal yang dituntut adalah sama yaitu, tuntutan tersebut didasarkan atas alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama dan juga di dalam hubungan yang sama.***
- c. Bahwa dalam Perkara No. 85/Pdt.G/2019/PN.Ckr adalah Perkara yang sama dan telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan *Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016. (Vide, Bukti TI – 3 & Bukti T II - 3).*
- d. Bahwa hakikat yang dimaksud dengan perkara yang sama menurut asas nebis in idem sebagaimana terkandung dalam Pasal 1917 ayat (2) KUHPerdata adalah perkara yang diajukan itu mempunyai alasan yang sama, diajukan oleh terhadap pihak-pihak yang sama dan mempunyai



hubungan yang sama dengan perkara sebelumnya yang sudah diputuskan oleh hakim. Disamping mempunyai kekuatan mengikat, putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap juga mempunyai kekuatan pembuktian dan kekuatan eksekutorial.

- f. Bahwa pokok gugatan a quo adalah sebagaimana dimaksud petitum gugatan PENGUGAT dalam butir 2, 3, 4, 5, dan 6 yang pada dasarnya adalah sama dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016, yang mana dalam amar Putusan disebutkan ;

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana termaktub dalam dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 296/Tambun/2013 seluas 795 m2 , Surat Ukur Nomor : 17/2005 tanggal 18 April 2005, yang terletak di Kampung Pekopen, Rt. 003 , Rw. 003, Desa Tambun, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut ;
Sebelah Utara : Tanah Muslim Musa / Marjaya
Sebelah Timur : Jalan Desa Kebon Kelapa
Sebelah Selatan : Jalan K.H.Noer Ali / Jalan Kalimalang
Sebelah Barat : Tanah dengan surat ukur 18/2005 atau outlet warna -warni
3. Membatalkan jual beli tanah objek sengketa antara TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) dengan TERGUGAT IV (c.i. J. PIETER MANUSAMA).
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor : 01.SPJB/AR/PM/XI/02 tanggal 8 Nopember 2002 berikut kwitansi No : 02/PM/AR/XI/02 tanggal 25 Nopember 2002 dan kwitansi pelunasan No. 03 tanggal 27 Nopember 2002 tidak berlaku mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO), TERGUGAT II , TERGUGAT III dan TRGUGAT IV (J. PIETER MANUSAMA) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.



6. Menghukum TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , TERGUGAT II , TERGUGAT III dan TERGUGAT IV atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa.
7. Menghukum TERGUGAT I, II, III dan IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (c.i. MUSLIM MUSA) secara tanggung renteng sejumlah Rp.150.000.000 ,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dihitung sejak bulan April Tahun 2002 sampai dengan TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO), II, III dan IV meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa .
8. Menghukum TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO), II, III dan IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari , keterlambatan yang dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap .
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 10.556.000 ,- (sepuluh juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah).
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya.
- g. Bahwa pada prinsipnya asas nebis in idem didasarkan pada teori terikatnya para pihak pada putusan hakim (*bindende kracht*) dan teori kekuatan pembuktian (*bewijszende kracht*) .Teori terikatnya para pihak pada putusan hakim(*bindende kracht*) yaitu teori para pihak terikat pada putusan, yang menyatakan bahwasanya para pihak terikat pada putusan hakim yang didasarkan pada undang-undang yaitu Pasal 1917 jo Pasal 1920 KUHPerdata dan Pasal 134 Rv yang akibat hukumnya hakim dilarang memutuskan perkara yang sama dengan perkara yang pernah diputus sebelumnya.
- h. Bahwa Teori kekuatan pembuktian (*bewijszende kracht*) didasarkan pada putusan hakim yang dituangkan dalam bentuk akta otentik yang mempunyai arti sebagai bukti bahwa dalam putusan hakim telah diperoleh suatu kepastian tentang hak dan peristiwa dalam perkara yang telah diputus tersebut. Pada akhirnya putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap sebagaimana perkara gugatan a quo dapat diartikan sebagai putusan yang tidak dapat diganggu gugat sehingga merupakan alat bukti sepanjang mengenai peristiwa yang telah ditetapkan dalam



putusan hakim tersebut, sehingga apabila ada gugatan baru mengenai hal yang sama dan pihak yang sama, maka berdasarkan asas nebis in idem, hakim wajib menolak gugatan tersebut. Sebagai suatu kebenaran, maka putusan hakim tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga.

- i. Bahwa penerapan asas nebis in idem sangatlah berkaitan dengan tujuan hukum itu sendiri sebagaimana pandangan yang dikemukakan oleh Radbruch (1973. 170 – 179) bahwa hukum harus memenuhi unsur *Idee des Rechts* yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeit*) secara proporsional.

Bahwa berdasarkan dalil dalil tersebut diatas, eksepsi nebis in idem TERGUGAT I dan TERGUGAT II haruslah dapat diterima.

3. Gugatan Error In Persona

- a. Bahwa ditariknya Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara aquo oleh Penggugat adalah Error in Persona (salah pihak), karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melaksanakan perjanjian jual beli tanah objek sengketa ataupun perjanjian hukum lainnya kepada Penggugat seperti dalil gugatan penggugat.
- b. Bahwa seperti diakui Penggugat dalam positanya gugatan pada butir 13, 14 dan 15, dimana Penggugat membeli tanah objek sengketa dari J. PIETER MANUSAMA, yang diasumsikan oleh PENGGUGAT bahwasanya J. PIETER MANUSAMA adalah karyawan dari TERGUGAT I dan II, oleh karena Sdr. J. PIETER MANUSAMA sering berada di Kantor TERGUGAT II, padahal apabila mengacu pada sebelumnya, bahwasanya PENGGUGAT (Drs. Ir. AGUS SUTOPO) telah pernah melakukan transaksi pembelian sebidang tanah seluas 76 m2 (tujuh puluh enam meter persegi) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor ; 36 Tahun 2000, tanggal 12 Juni 2000, dibuat dihadapan Notaris Sri Bandiningsih, SH., dengan pihak pihak yang terikat dalam perikatan dimaksud adalah Pihak Pertama di wakili oleh Ir. Bambang Budi Raharjo dan Pihak Kedua Drs. Heri Sutopo. Disini dapat diterangkan sebagai bahan pembanding, bahwasanya Ir. Bambang Budi Raharjo kapasitasnya selaku Kepala Divisi Adhi Sarana Papan yang diberikan kewenangan untuk bertindak dan atas nama perseroan di dasarkan pada kuasa Nomor : 24 tanggal 7 September 1997 yang diberikan oleh Ir. Wiyoga Adiwasito Direktur PT. Adhi Karya (Pesero). Artinya sangatlah terang benderang apabila dibandingkan dengan Akta Jual Beli Nomor ;

Halaman 19 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr



36 Tahun 2000, tanggal 12 Juni 2000 diatas dengan Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) No. 01/SP/JP/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 November 2002 yang dibuat oleh J. PIETER MANUSAMA, ada perbedaan yang sangat mendasar terkait dengan kewenangan mewakili perusahaan yang didalamnya secara formal secara pasti dicantumkan dasar kuasa untuk mewakili dan/atau mengatas namakan perusahaan.

- c. Bahwa disamping itu, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan J. PIETER MANUSAMA. Tindakan J. PIETER MANUSAMA tanpa sepengetahuan dari TERGUGAT I DAN II dalam penjualan tanah objek sengketa kepada Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) No. 01/SP/JP/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 November 2002 adalah tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Tergugat I dan II karena Tergugat I tidak pernah sekalipun memberikan kuasa kepada J. PIETER MANUSAMA atau pihak lain untuk menjual tanah objek sengketa.
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 dan Pasal 98 UU No. 40 Tahun 2007. tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**"), yang berwenang untuk mewakili perseroan adalah Direksi. Untuk lebih jelasnya, TERGUGAT I dan II mengutip bunyi ketentuan Pasal 1 angka 5 dan Pasal 98 UUPT, sebagai berikut:

- Pasal 1 angka 5

"Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar."

- Pasal 98

1. Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.
2. Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar.
3. Kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, anggaran dasar, atau keputusan RUPS.
4. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar Perseroan.

Selanjutnya, berdasarkan Akta Pendirian TERGUGAT II (i.c PT. APP) No. 1, tanggal 22 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Ny. Chairunnisa Said



Selenggang, SH., Notaris di Jakarta, yang telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Adhi Persada Properti (i.c. TERGUGAT II), No. 7, tanggal 25 Maret 2019, yang dibuat dihadapan Gamal Wahidin, SH., Notaris di Jakarta Pusat (**Bukti TI – 5 & TII - 5**), dalam Pasal 12 butir 1 dan butir 3 huruf a. 8, butir 14, butir 15 dan butir 18, telah diatur dengan tegas mengenai kewenangan Direksi PT. APP, yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

Pasal 12 butir 1:

“ Direksi bertugas menjalankan segala tindakan yang berkaitan dan bertanggungjawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian dengan pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, anggaran dasar ini dan/atau keputusan RUPS.”

Pasal 12 butir 3, huruf a.8:

“a. Direksi mempunyai hak dan wewenang antara lain:

8. Melakukan segala tindakan dan perbuatan lainnya mengenai pengurusan maupun pemilikan kekayaan Perseroan, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan/atau pihak lain dengan Perseroan, serta mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian, dengan pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, anggaran dasar ini dan/atau keputusan RUPS”.

Pasal 12 butir 14:

“ Dalam rangka melaksanakan kepengurusan Perseroan setiap anggota Direksi berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan sesuai dengan kebijakan dan kewenangan kepengurusan Perseroan yang ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.”

Pasal 12 butir 15:

“ Apabila tidak ditetapkan lain dalam kebijakan kepengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat (14), Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan.”

Pasal 12 butir 18:

“ Direksi untuk perbuatan tertentu atas tanggung jawabnya sendiri, berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya, dengan memberikan kepadanya atau kepada mereka



kekuasaan untuk perbuatan tertentu tersebut yang diatur dalam surat kuasa."

- e. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka yang berwenang dan berhak mewakili PT. APP (TERGUGAT II) dalam melakukan segala tindakan hukum, membuat dan menandatangani Perjanjian adalah Direksi PT. Adhi Persada Properti, atau seseorang yang secara khusus diberi kuasa oleh Direksi perseroan untuk mewakili PT. Adhi Persada Properti.
- f. Bahwa atas dalil dalil tersebut diatas sangat jelas, gugatan harusnya dialamatkan kepada J. PITER MANUSAMA. Ditariknya Tergugat I dan II dalam perkara aquo oleh penggugat adalah gugatan *error in persona*.

5. Gugatan Tidak Jelas (Abscuur Libel)

- a. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, karena dalam gugatan aquo, Penggugat tidak menerangkan secara rinci batas batas objek tanah sengketa, tidak disebutkan dengan jelas dimana letak objek tanah sengketa, tidak menjelaskan ukuran/luas objek tanah sengketa.
- b. Bahwa Penggugat keliru dan tidak cermat dalam menuliskan Nomor Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat III. Hal ini bisa dilihat dalam petitum gugatan aquo halaman 13 angka 6, ***yang menyatakan Akta Jual Beli No. 670-212 dihadapan Notaris Ny. R. Kania Nursanti, antara Tergugat II dan Tergugat III batal demi hukum dan oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat***. Karena faktanya Nomor Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah ***Akta Jual Beli No. 870-212 dihadapan Notaris Ny. R. Kania Nursanti (Bukti T I – 6 dan Bukti T II - 6), dan bukan Akta Jual Beli No. 670-212.***
- c. Bahwa dalam dalam gugatan halaman 14 (halaman terakhir), Kuasa Penggugat menuliskan sebagai kuasa hukum Tergugat. Ini menunjukan Penggugat tidak cermat dalam membuat gugatan aquo dan hal ini sangat kontradiktif dengan Surat Kuasa Khusus yang diberikan PENGGUGAT kepada kuasa hukumnya.

Bahwa apabila hal dimaksud ditafsirkan atau diakui sebagai kesalahan ketik maka pertanyaanya adalah apakah hal dimaksud merupakan bentuk ketidak cermatan dalam pembuatan gugatan sedangkan dalam surat kuasa telah jelas disebutkan sebagai kuasa dari PENGGUGAT ?,



permasalahan ini memang bukan hal yang prinsip namun apabila Majelis Hakim tidak mencermati hal tersebut, sebagai gugatan yang cacat formil, maka sangatlah jauh dalam mencari suatu kepastian hukum di Indonesia ini, yang dengan jelas dan terang adanya ketidak sesuaian antara kuasa yang diterima dengan identitas kuasa yang mewakili PENGUGAT dalam surat gugatannya.

Berdasarkan dalil dalil tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II meminta kepada Majelis Hakim Perkara aquo untuk melakukan PUTUSAN SELA atas perkara ini, dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya atau sebagian.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata tentang kebenarannya;
3. Bahwa PT. Adhi Karya (Persero),Tbk., merupakan perusahaan publik yang bergerak dibidang kontruksi yang berdomisili di Jakarta. Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang kontruksi Tergugat I (PT. Adhi Karya (Persero) Tbk) telah banyak mendapat kepercayaan untuk mengerjakan proyek proyek baik proyek pemerintah pusat, pemerintah daerah dan swasta.
4. Bahwa pada tahun 1997 TERGUGAT I menerima penyerahan lahan seluas 46,2 ha (empat puluh enam koma dua hektar) dari Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia sebagai *Penambahan Penyertaan Modal Negara Ke Dalam Saham PT. Adhi Karya (Pesero) sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1997 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Ke Dalam Saham Perusahaan Perseroan (Pesero) PT. ADHI KARYA*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa penambahan penyertaan modal Negara berupa tanah seluas 46,2 (empat puluh enam koma dua) hektar yang terletak di Desa Setia Dharma kecamatan Tambun kabupaten Bekasi tersebut diatas, termasuk tanah objek sengketa yang diakui milik Penggugat
6. Bahwa tanah seluas 46,2 (empat puluh enam koma dua) hektar tersebut kemudian diserahkan kepada Tergugat II (PT. Adhi Persada Properti) yang merupakan anak perusahaan Tergugat I, yang bergerak dalam penyediaan dan pembangunan property.
7. Bahwa pada saat TERGUGAT I menerima tanah dimaksud dari Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia , tanah dalam kondisi dimanfaatkan oleh banyak penggarap, sehingga pada tanggal 7 Agustus 1997, Perum Otorita Jatiluhur Divisi Pengairan Barat mengeluarkan Surat Nomor : 20/342/1997 tentang Pengosongan Lahan yang ditujukan kepada para penggarap / pemanfaat lahan sepadan (kiri dan kanan) Saluran Tarum Barat , antara Btb. 38 – Btb. 43 . (**Vide, Bukti T I - 4 & Bukti T II - 4**)
8. Bahwa tindak lanjut dari penyerahan tanah seluas 46,2 ha (empat puluh enam koma dua hektar) tersebut, Tergugat I kemudian melakukan pembersihan tanah yang sudah menjadi milik Tergugat I, yang memang pada saat itu banyak dimanfaatkan oleh pihak lain/penggarap, seperti halnya yang diakui Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 12 halaman 5.
9. Bahwa tujuan Tergugat I melakukan pengosongan dan pembersihan tanah tersebut , oleh karena lahan dimaksud akan dikembangkan lebih lanjut, dimana pengembangan lahan tersebut akan diserahkan kepada Tergugat II.
10. Bahwa untuk melakukan pengosongan dan pembersihan tanah milik TERGUGAT I seluas 46,2 ha (empat puluh enam koma dua hektar) tersebut, maka TERGUGAT II mengadakan Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan lahan dengan J. PITER MANUSAMA selaku kontraktor land clearing, yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV SP/IX/02 tanggal 10 September 2002, yang mana masa berlakunya perjanjian tersebut sejak tanggal penandatanganan perjanjian dan berakhir dengan sendirinya tanggal 17 Desember 2002. (**Vide, bukti T I - 3 & bukti T II - 3**)

Halaman 24 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr



11. Bahwa tidak benar dan karenanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatan pada Bab III halaman 5-7 pada butir 13– 14 tersebut, yang pada pokoknya menyatakan “ PENGGUGAT TELAH MEMBELI DAN MEMBAYAR HARGA TANAH TERSEBUT KEPADA PT. ADHI KARYA (Tergugat I) Cq. PT. ADHI PERSADA PROPERTI (Tergugat II).

Bahwa pada pokoknya PENGGUGAT hanya membuat asumsi bahwasanya siapapun orang yang berada di Kantor Perwakilan Penggugat II yang terletak di Jalan Kalimalang / Jl. K.H. Noer Ali , dekat jembatan Kota Legenda adalah merupakan karyawan daripada TERGUGAT I / TERGUGAT II . Dalam faktanya apabila mengacu pada Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV SP/IX/02 tanggal 10 September 2002, J. PIETER MANUSAMA bukanlah merupakan karyawan daripada TERGUGAT I / TERGUGAT II , J. PIETER MANUSAMA hanya sebatas terikat dengan perjanjian kerja sama pengosongan dan pengamanan lahan milik TERGUGAT I / TERGUGAT II , hal ini sangatlah terang benderang disebutkan berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV SP/IX/02 tanggal 10 September 2002 tersebut, J. PITER MANUSAMA ***hanya berwenang untuk melakukan pembersihan lahan termasuk pengosongan dan pengamanan lahan dari penggarap*** , Pasal 1 Maksud dan Tujuan Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan pengamanan Lahan No. 062.DIV-SP/IX/02 tanggal 10 September 2002, disebutkan ;

- (1). PIHAK PERTAMA menunjuk dan menugaskan PIHAK KEDUA sebagai kontraktor Land Clearing/Pengosongan dan Pengamanan Lahan dari para penggarap, dan PIHAK KEDUA menerima penunjukan dan penugasan tersebut.
- (2). Dalam pelaksanaan tugasnya sebagai Kontraktor Land Clearing/Pengosongan dan Pengamanan Lahan dari Pihak Pertama , PIHAK KEDUA hanya berkewajiban untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan yang terbatas bagi kepentingan PIHAK PERTAMA saja.

Selanjutnya di dalam Pasal 2 Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV SP/IX/02 menyebutkan ;

“ Lingkup pekerjaan adalah pembersihan lahan termasuk pengosongan dan pengamanan lahan dari para penggarap sebagaimana gambar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kondisi existing penghuni dan teknis pelaksanaan. Pengadaan tenaga kerja melaksanakan koordinasi dengan instansi terkait dan menyelesaikan masalah masalah dengan penggarap maupun pihak lain.” (Vide, bukti T I - 3 & bukti T II - 3).

Disamping itu, dapat dibuktikan pula bahwasanya J. PIETER MANUSAMA bukan merupakan karyawan TERGUGAT I / TERGUGAT II didalam klarifikasi/penjelasan PT. ADHI PERSADA PROPERTI melalui Surat PT. ADHI PERSADA PROPERTI No. 019-12/BT.31-UM/2012, tanggal 19 Desember 2012, yang ditujukan kepada Kepolisian Kota Bekasi U.P. AKP. Suriyat,SH. dan Brigadir Susilo Wibowo, perihal Panggilan I Sdr. J. PIETER MANUSAMA, sehubungan dengan Surat Panggilan I Nomor : S. Pgl/3549/XII/2012/Resta Bks, tanggal 18 Desember 2012, ditujukan kepada Sdr. J.PIETER MANUSAMA yang disebutkan dalam panggilan I dimaksud selaku Project Manager PT. Adhi Karya Divisi Adhi Realty dan dialamatkan pada Gedung Adhi Graha Lt. 15 Suite 1503, Jl. Gatot Subroto Kavling 56 Jakarta 12950 ('dahulu kantor pusat PT. Adhi Realty'), (**Vide, Bukti T I -1 dan T II -1**). Hal ini juga dapat dilihat dalam Pertimbangan Majelis Hakim pada Tentang Hukum Dalam Pokok Perkara hal. 30 alenia keempat Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo., yang menyebutkan ;

“Menimbang, bahwa jawaban Tergugat V dan Tergugat VI serta dupliknya menguraikan bahwa J. Pieter Manusama bukan karyawan atau apalagi manager proyek dari Tergugat V atau Tergugat VI. Lebih jelas lagi dari Bukti P-7 berupa Surat Panggilan Sdr. J. Pieter Manusama, yang menyatakan tidak pernah ada karyawan/pegawai yang bernama J. Pieter Manusama. Karena itu tidak mendasar dan tidak memiliki kapasitas untuk melakukan jual beli terhadap tanah objek sengketa aquo. J.Pieter Manusama hanya berwenang untuk melakukan pembersihan lahan termasuk pengosongan dan pengamanan lahan penggarap, tidak untuk menjual belikan tanah objek sengketa tersebut. Karena itu jual beli tanah dengan J.Pieter Manusama (Tergugat V) yang dilakukan oleh Agus Heri Sutopo

Halaman 26 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr

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)



(Tergugat I) adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menyalahi aturan serta tidak sah “. (**Vide. Bukti TI – 3 dan TII -3).**

Bahwa kemudian sangatlah terang pula, perbuatan yang dilakukan oleh J. PIETER MANUSAMA kepada PENGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak ada kaitan dengan TEGUGAT I dan TERGUGAT II. J. PIETER MANUSAMA tanpa sepengetahuan TERGUGAT I DAN TERGUGAT telah dengan sengaja memanfaatkan/mengatasnamakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang merugikan nama baik TERGUGAT I /TERGUGAT II.

12. Bahwa tidak benar dan menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Gugatan pada Bab II halaman 6 pada butir 15 dan 17 tersebut, yang pada pokoknya menyatakan **“SPJB Nomor ; 01/SPJB/AR/PM/XI/02, dimana kertas kop surat yang digunakan bertuliskan ADHI REALTY sementara pada bagian bawah surat tercetak tulisan PT. ADHI KARYA dengan keterangan sebagai pihak penjual adalah PIETER MANUSAMA, jabatan Project Manager PT. ADHI KARAYA (Pesero), Divisi ADHI REALTY, kemudian sejak saat itu pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah lagi mengusik keberadaan PENGUGAT diatas tanah yang menjadi objek sengketa sampai dengan munculnya MUSLIM MUSA (TERGUGAT III) yang mengklaim bahwa tanah yang dikuasi oleh PENGUGAT adalah miliknya berdasarkan akta jual beli dengan TERGUGAT III yang dilakukan pada tanggal 28 September 2012, 10 (sepuluh) tahun kemudian sejak surat perjanjian jual beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 Nopember 2002).**

Bahwa telah diuraikan tersebut diatas, J. PIETER MANUSAMA bukan karyawan/pegawai TERGUGAT I DAN TERGUGAT II maka sdr. J. PIETER MANUSAMA tidak dapat bertindak atau tidak memiliki kewenangan untuk mewakili TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam hal apapun diluar ketentuan pasal 1 dan 2 Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV SP/IX/02 tanggal 10 September 2002 yang telah disepakti

Bahwa kewenangan untuk bertindak mewakili perusahaan dapat diamati dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 dan Pasal 98 UU No. 40 Tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas (**“UUPT”**), yang berwenang untuk mewakili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perseroan adalah Direksi. Untuk lebih jelasnya, TERGUGAT I & II kutip bunyi ketentuan Pasal 1 angka 5 dan Pasal 98 UUPT, sebagai berikut:

- Pasal 1 angka 5

“ Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”

-Pasal 98

1. Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.
2. Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar.
3. Kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, anggaran dasar, atau keputusan RUPS.
4. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar Perseroan.

Selanjutnya, berdasarkan Akta Pendirian TERGUGAT II (PT. APP) No. 1, tanggal 22 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Ny. Chairunnisa Said Selenggang, SH., Notaris di Jakarta, yang telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Adhi Persada Properti (i.c. TERGUGAT II), No. 7, tanggal 25 Maret 2019, yang dibuat dihadapan Gamal Wahidin, SH., Notaris di Jakarta Pusat (Vide . **Bukti T I - 5 dan Bukti T II - 5**), dalam Pasal 12 butir 1 dan butir 3 huruf a. 8, butir 14, butir 15 dan butir 18, telah diatur dengan tegas mengenai kewenangan Direksi PT. APP, yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

Pasal 12 butir 1:

*“ Direksi bertugas menjalankan segala tindakan yang berkaitan dan bertanggungjawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan **serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian dengan pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, anggaran dasar ini dan/atau keputusan RUPS.**”*

Pasal 12 butir 3, huruf a.8:

“a. Direksi mempunyai hak dan wewenang antara lain:

8. Melakukan segala tindakan dan perbuatan lainnya mengenai pengurusan maupun pemilihan kekayaan Perseroan, mengikat

Halaman 28 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr

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

Perseroan dengan pihak lain dan/atau pihak lain dengan Perseroan, serta mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian, dengan pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, anggaran dasar ini dan/atau keputusan RUPS”.

Pasal 12 butir 14:

“ Dalam rangka melaksanakan kepengurusan Perseroan setiap anggota Direksi berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan sesuai dengan kebijakan dan kewenangan kepengurusan Perseroan yang ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.”

Pasal 12 butir 15:

“ Apabila tidak ditetapkan lain dalam kebijakan kepengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat (14), Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan.”

Pasal 12 butir 18:

“ Direksi untuk perbuatan tertentu atas tanggung jawabnya sendiri, berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya, dengan memberikan kepadanya atau kepada mereka kekuasaan untuk perbuatan tertentu tersebut yang diatur dalam surat kuasa.”

13. Bahwa Tergugat I dan atau Tergugat II tidak pernah memberikan kuasa kepada J. PIETER MANUSAMA atau pihak lain untuk menjual tanah objek sengketa. Karena tindakan J. PITER MANUSAMA tersebut diluar sepengetahuan Tergugat I dan/Tergugat II, maka Tergugat I dan/Tergugat II tidak bisa diminta pertanggungjawaban secara hukum oleh Penggugat. Apalagi Surat Perjanjian jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan J. PITER MANUSAMA tidak dibuat dan oleh ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

Bahwa pada pokoknya apabila diamati dalam uraian diatas, maka J.PIETER MANUSAMA tidak memiliki kewenangan apapun untuk mewakili TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam hal diluar dari yang telah ditentukan dalam ketentuan pasal 1 dan pasal 2 Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV SP/IX/02 tanggal 10 September 2002 , dan hal ini dapat dicermati pula di dalam Pertimbangan Hukum pada Tentang Hukum Dalam Pokok Perkara Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei

Halaman 29 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr

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)



2016 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017, hal 30 pada alenia keempat, yang dengan tegas dinyatakan bahwa ; “ **Jual Beli Tanah dengan J. Pieter Manusama (tergugat V) yang dilakukan oleh Agus Heri Sutopo (Tergugat I) adalah Perbuatan Melanggar Hukum dan menyalahi aturan serta tidak sah**“. Dan telah tegas pula disebutkan dalam Pertimbangan Majelis pada Tentang Hukum Dalam Pokok Perkara Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017, hal 32 alenia kedua, yang menyebutkan “**Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat khususnya tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya, karena pada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II dan Tergugat IV harus dinyatakan perbuatan melawan hukum.**” (Vide. Bukti Tergugat I – 3 dan TREGUGAT II -3).

14. Bahwa tidak benar dan menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatan pada Bab IV halaman 7-8 pada butir 19– 21 tersebut, yang pada pokoknya menyatakan “**PENGGUGAT ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK.**

Bahwa telah terang disebutkan dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016, yang mana dalam amar Putusan disebutkan ;

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana termaktub dalam dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 296/Tambun/2013 seluas 795 m², Surat Ukur Nomor : 17/2005 tanggal 18 April 2005, yang terletak di Kampung Pekopen, Rt. 003, Rw. 003, Desa Tambun, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut
Sebelah Utara : Tanah Muslim Musa / Marjaya



Sebelah Timur : Jalan Desa Kebon Kelapa

Sebelah Selatan : Jalan K.H.Noer Ali / Jalan Kalimalang

Sebelah Barat : Tanah dengan surat ukur 18/2005 atau outlet warna-warni

3. Membatalkan jual beli tanah objek sengketa antara TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) dengan TERGUGAT IV (c.i. J. PIETER MANUSAMA).
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor : 01.SPJB/AR/PM/XI/02 tanggal 8 Nopember 2002 berikut kwitansi No : 02/PM/AR/XI/02 tanggal 25 Nopember 2002 dan kwitansi pelunasan No. 03 tanggal 27 Nopember 2002 tidak berlaku mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , TERGUGAT II , TERGUGAT III dan TRGUGAT IV (J. PIETER MANUSAMA) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , TERGUGAT II , TERGUGAT III dan TERGUGAT IV atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa.
7. Menghukum TERGUGAT I , II , III dan IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (c.i. MUSLIM MUSA) secara tanggung renteng sejumlah Rp.150.000.000 ,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dihitung sejak bulan April Tahun 2002 sampai dengan TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , II , III dan IV meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa .
8. Menghukum TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , II , III dan IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.000.000 ,- (satu juta rupiah) per hari , keterlambatan yang dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap .
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 10.556.000 ,- (sepuluh juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah).
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya. (**Vide. Bukti Tergugat I – 3 dan TREGUGAT II -3).**



Bahwa pada pokoknya setelah dikeluarkan surat tanggal 7 Agustus 1997 oleh Perum Otorita Jatiluhur Divisi Pengairan Barat yang mengeluarkan Surat Nomor : 20/342/1997 tentang Pengosongan Lahan yang ditujukan kepada para penggarap / pemanfaat lahan sepadan (kiri dan kanan) Saluran Tarum Barat , antara Btb. 38 – Btb. 43, (**Bukti T I – 6 dan BUKTI T II – 6**) . TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah mengeluarkan ijin pemanfaatan/garap lahan , sehingga dapat diartikan bahwasanya PENGUGAT yang pada saat itu memanfaatkan lahan dimaksud berdasarkan oper alih garapan dari Sdr. Farouk adalah hal yang dapat dianggap sebagai penggarap ilegal , dan oleh karenanya pada tanggal 26 Juni 2002, TERGUGAT II mengeluarkan surat nomor : 17/BT.3-TEK/VI/02 perihal Pemberitahuan Pengosongan Lahan kepada PENGUGAT (**Bukti T I – 7 dan Bukti T II – 7**), yang kemudian pada tanggal 12 Juli 2002 dikeluarkan Surat Nomor : 20/BT.3-TEK/VII/02 perihal : Surat Teguran II Pengosongan Lahan (**Bukti T I - 8 dan Bukti T II - 8**).

Dari kedua surat teguran yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II ini, telah sangat jelas bahwasanya PENGUGAT telah melakukan pemanfaatan lahan tanpa adanya ijin dari TERGUGAT I / TERGUGAT II, dan pertanyaanya adalah apakah memang di sengaja PENGUGAT tidak mengetahui prosedur transaksi jual beli pada lahan/tanah Milik TERGUGAT I / TERGUGAT II, sehingga untuk mempersingkat prosedur pembelian lahan dimaksud PENGUGAT mengambil jalan singkat untuk menemui J. PIETER MANUSAMA, padahal diketahuinya bahwa pada kantor TERGUGAT II tidak hanya J. PIETER MANUSAMA yang berada di kantor TERGUGAT II saat itu ?

14. Bahwa perlu diketahui Majelis Hakim yang mulia, sebelumnya PENGUGAT pernah melakukan transaksi jual beli lahan milik TERGUGAT I/ TERGUGAT II secara langsung , PENGUGAT pernah melakukan transaksi pembelian sebidang tanah pada TERGUGAT II yang pokoknya telah dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 36/2000, tanggal 12 Juni 2000, dan dibuat dihadapan Sri Bnadiningsih, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 25-9-1996 Nomor :SK.10-XI-1196 , berkantor di Jl. Ir. H. Juanda No. 151 Bekasi, dengan Pihak Pertama Ir. Bambang Budi Raharjo, Kepala Divisi Adhi Sarana Papandi dasarkan pada kuasa nomor : 24 tanggal 7 September 1997



yang diberikan oleh Ir. Wiyoga Adiwasio Direktur PT. Adhi Karya (Pesero) untuk bertindak dan atas nama perseroan dan Pihak Kedua Drs. Heri Sutopo, (**Bukti T I – 9 dan Bukti T II – 9**), dari hal tersebut dapat diartikan bahwasanya tidak dapat di katakan bahwa PENGUGAT tidak mengetahui prosedur atau mekanisme dari pembelian tanah milik TERGUGAT I/TERGUGAT II.

15. Bahwa selanjutnya dalil PENGUGAT yang menyatakan perjanjian jual beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 Nopember 2002 tersebut di **waamerking** dengan Nomor : 68/W/XI/2002 oleh Notaris Ming Miryani,SH..

Bahwa perlu kami jelaskan apa yang dimaksud dengan **waamerking** ?. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan ; **“Notaris dalam jabatannya berwenang pula membukukan surat dibawah tangan , dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Buku khususnya disebut dengan Buku Pendaftaran Surat dibawah tangan. Dalam kesehariannya, kewenangan ini dikenal juga dengan Pendaftaran surat dibawah tangan dengan kode: “Register”atau Waamerking atau Waamerk . “ Tangung jawab Notaris hanya sebatas pada mendaftarkan surat tersebut ke dalam buku waamerking mengenai adanya surat tersebut, namun tidak mengatakan sesuatu mengenai isi atau pihak yang bertanda tangan , secara jelas dapat dikatakan bahwasanya waamerking untuk Notaris hanya mendaftarkan ke dalam buku pendaftaran waamerking tentang adanya surat tersebut pada tanggal dibuatnya surat tersebut, Notaris tidak bertanggung jawab atas kebenaran isi ataupun bentuk surat itu . Untuk itu Surat perjanjian jual beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 Nopember 2002 yang di waamerking tidak memiliki kekuatan hukum untuk menjadi sebuah bukti.**

16. Bahwa tidak benar dan menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Gugatan pada Bab V halaman 9 pada butir 24.3 -24.4 tersebut, yang pada pokoknya menyatakan **“ TERGUGAT II (dalam jual beli) ADALAH PENJUAL BERITIKAD TIDAK BAIK dan TRGUGAT III ADALAH**



PEMBELI BERITIKAD TIDAK BAIK (KEJANGGALAN-KEJANGGALAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI) .”

Bahwa kembali kami tegaskan, surat tanggal 7 Agustus 1997 yang dikeluarkan Perum Otorita Jatiluhur Divisi Pengairan Barat Nomor : 20/342/1997 tentang Pengosongan Lahan yang ditujukan kepada para penggarap/pemanfaat lahan sepadan(kiri dan kanan) Saluran Tarum Barat , antara Btb. 38 – Btb. 43 , yang pada pokoknya menyebutkan ;

“ Sehubungan lahan negara milik Departemen Pekerjaan Umum (sempadan kiri dan kanan saluran induk Tarum Barat) yang saat ini saudara manfaatkan akan digunakan PT. Adhi Karya (Pesero) yakni salah satu Badan Usaha Milik negara dibawah Departemen Pekerjaan Umum maka dengan ini kami minta agar saudara segera mengosongkan lahan dimaksud .” (Vide. Bukti T I – 6 dan Bukti T II – 6)

Bahwa telah dengan jelas dimaksudkan bahwasanya seluruh penggarap/pemanfaat lahan pada saat surat tersebut dikeluarkan oleh Perum Otorita Jatiluhur , maka sejak saat itu seharusnya para penggarap/pemanfaat lahan segera untuk mengosongkan lahan yang digarapnya, namun dalam faktanya PENGUGAT memanfaatkan lahan dimaksud berdasarkan surat oper alih garapan tanpa sepengetahuan dan adanya persetujuan dari TERGUGAT I/TERGUGAT II. Selanjutnya pada tanggal 26 Juni 2002 , TERGUGAT II mengeluarkan Surat Nomor : 17/BT.3-TEK/VI/02 perihal Pemberitahuan Pengosongan Lahan kepada PENGUGAT, yang kemudian pada tanggal 12 Juli 2002 dikeluarkan lagi Surat Nomor : 20/BT.3-TEK/VII/02 perihal : Surat Teguran II Pengosongan Lahan, dari hal ini seharusnya PENGUGAT sudah dapat memahami bahwasanya PENGUGAT memanfaatkan lahan dimaksud tanpa adanya sepengetahuan dan tanpa adanya persetujuan dari TERGUGAT I maupun TERGUGAT II, jadi dalil PENGUGAT pada point 24.3 merupakan dalil yang mengabaikan fakta-fakta hukum yang ada.

Bahwa telah cukup jelas juga disebutkan dalam Pertimbangan Hukum pada Tentang Hukum Dalam Pokok Perkara Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017 , hal 30 pada alenia terakhir , yang dengan



tegaskan dinyatakan bahwa ;“ **Jual Beli Tanah dengan J. Pieter Manusama (tergugat V) yang dilakukan oleh Agus Heri Sutopo (Tergugat I) adalah Perbuatan Melanggar Hukum dan menyalahi aturan serta tidak sah** , dan juga di dalam Pertimbangan Majelis Hakim Tentang Hukum Dalam Pokok Perkara Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017, hal 32 alenia kedua , yang menyebutkan “Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya , sebaliknya Tergugat khususnya tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya, karena pada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II dan Tergugat IV harus dinyatakan perbuatan melawan hukum.”

Bahwa dengan tegas pula dinyatakan dalam amar putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016, yang mana dalam amar Putusan disebutkan ;

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana termaktub dalam dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 296/Tambun/2013 seluas 795 m2 , Surat Ukur Nomor : 17/2005 tanggal 18 April 2005, yang terletak di Kampung Pekopen, Rt. 003 , Rw. 003, Desa Tambun, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut ;
Sebelah Utara : Tanah Muslim Musa / Marjaya
Sebelah Timur : Jalan Desa Kebon Kelapa
Sebelah Selatan : Jalan K.H.Noer Ali / Jalan Kalimalang
Sebelah Barat : Tanah dengan surat ukur 18/2005 atau outlet warna- warni
3. Membatalkan jual beli tanah objek sengketa antara TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) dengan TERGUGAT IV (c.i. J. PIETER MANUSAMA).



4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor : 01.SPJB/AR/PM/XI/02 tanggal 8 Nopember 2002 berikut kwitansi No : 02/PM/AR/XI/02 tanggal 25 Nopember 2002 dan kwitansi pelunasan No. 03 tanggal 27 Nopember 2002 tidak berlaku mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , TERGUGAT II , TERGUGAT III dan TRGUGAT IV (J. PIETER MANUSAMA) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , TERGUGAT II , TERGUGAT III dan TERGUGAT IV atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa.
7. Menghukum TERGUGAT I , II , III dan IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (c.i. MUSLIM MUSA) secara tanggung renteng sejumlah Rp.150.000.000 ,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dihitung sejak bulan April Tahun 2002 sampai dengan TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , II , III dan IV meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa .
8. Menghukum TERGUGAT I (c.i. HERI AGUS SUTOPO) , II , III dan IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.000.000 ,- (satu juta rupiah) per hari , keterlambatan yang dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap .
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 10.556.000 ,- (sepuluh juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah).
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya.
(Vide. Bukti Tergugat I – 3 dan TREGUGAT II -3).
17. Bahwa tidak benar dan menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatan pada Bab VI halaman 9 pada butir 28-30 tersebut, yang pada pokoknya menyatakan “ **JUAL BELI ANTARA TERGUGAT II DENGAN TERGUGAT III ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM .** ”
Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan diatas, TERGUGAT I (PT. ADHI KARYA) dan TERGUGAT II tidak pernah memberi kuasa kepada J. PIETER MANUSAMA untuk membuat dan menandatangani perjanjian apapun dengan pihak lain, termasuk dan tidak terbatas dalam membuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Nomor
01/SPJB/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 Nopember 2002 dengan
PENGUGAT .

Bahwa dengan demikian, secara sah dan menurut hukum , J. PIETER
MANUSAMA adalah tidak berwenang dan tidak berhak mewakili PT. ADHI
PERSADA PROPERTI (i.c. TERGUGAT I) dalam melakukan tindakan
hukum apapun , termasuk membuat dan menanda tangani Surat
Perjanjian Jual Beli , perjanjian kerja sama antara TERGUGAT II dan J.
PIETER MANUSAMA hanya sebatas yang dimaksud dalam Pasal 2
Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV
SP/IX/02, yang menyebutkan ;

*“ Lingkup pekerjaan adalah pembersihan lahan termasuk
pengosongan dan pengamanan lahan dari para penggarap
sebagaimana gambar kondisi existing penghuni dan teknis
pelaksanaan. Pengadaan tenaga kerja melaksanakan koordinasi
dengan instansi terkait dan menyelesaikan masalah masalah
dengan penggarap maupun pihak lain.”*

Disamping itu, untuk lebih jelasnya, kami kutip pula ketentuan Pasal
1321 dan Pasal 1337 KUH Perdata , sebagai berikut ;

Pasal 1321:

*“ Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena
kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”*

Pasal 1330:

“ Yang tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- 1. orang-orang yang belum dewasa;*
- 2. mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;*
- 3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh
undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa
undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian
tertentu”.*

Pasal 1335:

*“ Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu
sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai
kekuatan”.*

Pasal 1337:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Bahwa menurut doktrin hukum, pendapat Prof. Subekti, SH., dalam bukunya Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa, Jakarta 2005, pada halaman 5, menyatakan:

“ada suatu ketentuan dalam Hukum Pejanjian, bahwa semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tidak mempunyai sesuatu kekuatan hukum apapun.”

Bahwa perjanjian akta jual beli No. 870/2012 tanggal 28 September 2012 antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320, yaitu ;

“ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu hal tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang halal.”*

sehingga cukup beralasan bahwasanya akta jual beli No. 870/2012 tanggal 28 September 2012 (**Bukti T I – 10 dan Bukti T II – 10**) untuk dapat di nyatakan sah dan berharga , sebagaimana disebutkan dalam Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016, hal 31 alenia pertama, yang menyebutkan “ Menimbang..... Perjanjian diadakan Penggugat (i.c. Muslim Musa) dengan Tergugat V (i.c. PT. Adhi Karya dan Tergugat VI (i.c. PT. Aadhi Persada Properti) sebagaimana akta jual beli No. 870/2012 tanggal 28 September 2012 Jo. Sertifikat HGB No. 296/Tambun, surat ukur No. 17/2005 tanggal 28 April 2005 seluas 795 m2 yang telah dibalik namakan atas nama Penggugat (i.c. Muslim Musa) adalah sah adanya.dst.”

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim dimaksud telah dituangkan dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No, 67/Pdt.G/BTHP/PLW/2015/PN.Bks tertanggal 26 Mei 2016, pada angka

Halaman 38 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr

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)



(2) , yaitu “ Menyatakan sebagai hukum bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana termaktub dalam dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 296/Tambun/2013 seluas 795 m2 , Surat Ukur Nomor : 17/2005 tanggal 18 April 2005, yang terletak di Kampung Pekopen, Rt. 003 , Rw. 003, Desa Tambun, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut ;

Sebelah Utara : Tanah Muslim Musa / Marjaya

Sebelah Timur : Jalan Desa Kebon Kelapa

Sebelah Selatan : Jalan K.H.Noer Ali / Jalan Kalimalang

Sebelah Barat : Tanah dengan surat ukur 18/2005 atau outlet warna-warni.

Yang telah pula dikuatkan melalui putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg tertanggal 15 Maret 2017 Jo.Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 99 K/Pdt/2019 tertanggal 6 Maret 2018. (**Vide. Bukti Tergugat I – 3 dan TREGUGAT II -3).**

18. Bahwa dengan demikian, Akta Jual Beli No. 870/2012 tanggal 28 September 2012 antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I adalah sah dan merupakan sebuah hukum serta tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ic. Pasal 1320 KUHPerdara.Maka oleh karena itu, terbukti dalil Gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan “ JUAL BELI ANTARA TERGUGAT II DENGAN TERGUGAT III ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM .” tersebut, adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya cukup beralasan dan sudah sepatutnya Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo DITOLAK oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang.
19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT I (PT. Adhi Karya) dan TERGUGAT II (PT. Adhi Persada Properti) **tidak terbukti** melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Gugatan quo tidak benar/tidak berdasarkan hukum, maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang untuk MENOLAK seluruh Gugatan PENGGUGAT tersebut atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
20. Bahwa tidak benar dan karenanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatan pada Bab VII



halaman 12 pada butir 33-35 tersebut, yang pada pokoknya menyatakan
"KERUGIAN YANG DI DERITA PENGUGAT ."

Bahwa telah jelas dan terang diuraikan, J. PIETER MANUSAMA bukanlah karyawan/Manajer Proyek dari TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II, sebagaimana disebutkan dalam klarifikasi/penjelasan PT. ADHI PERSADA PROPERTI melalui Surat PT. Adhi Persada Properti No. 019-12/BT.31-UM/2012, tanggal 19 Desember 2012, yang ditujukan kepada Kepolisian Kota Bekasi U.P. AKP. Suriyat,SH. dan Brigadir Susilo Wibowo, perihal Panggilan I Sdr. J. PIETER MANUSAMA sehubungan dengan Surat Panggilan I Nomor : S. Pgl/3549/XII/2012/Resta Bks, tanggal 18 Desember 2012, ditujukan kepada Sdr. J.PIETER MANUSAMA yang disebutkan dalam panggilan I dimaksud selaku Project Manager PT. Adhi Karya Divisi Adhi Realty dan dialamatkan pada Gedung Adhi Graha Lt. 15 Suite 1503, Jl. Gatot Subroto Kavling 56 Jakarta 12950 ('dahulu kantor pusat PT. Adhi Realty'). Kedudukan J. PIETER MANUSAMA hanya sebatas **untuk melakukan pembersihan lahan termasuk pengosongan dan pengamanan lahan dari penggarap** , sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 dan 2 Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV SP/IX/02 tanggal 10 September 2002 tersebut, J. PITER MANUSAMA.

Pasal 1 Maksud dan Tujuan Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan pengamanan Lahan No. 062.DIV-SP/IX/02 tanggal 10 September 2002, disebutkan ;

- (1). PIHAK PERTAMA menunjuk dan menugaskan PIHAK KEDUA sebagai kontraktor Land Clearing/Pengosongan dan Pengamanan Lahan dari para penggarap, dan PIHAK KEDUA menerima penunjukan dan penugasan tersebut.
- (2). Dalam pelaksanaan tugasnya sebagai Kontraktor Land Clearing/Pengosongan dan Pengamanan Lahan dari Pihak Pertama , PIHAK KEDUA hanya berkewajiban untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan yang terbatas bagi kepentingan PIHAK PERTAMA saja.

Selanjutnya di dalam Pasal 2 Ruang Lingkup Perjanjian Kerjasama Pengosongan dan Pengamanan Lahan No.062/DIV SP/IX/02 menyebutkan ;



“ Lingkup pekerjaan adalah pembersihan lahan termasuk pengosongan dan pengamanan lahan dari para penggarap sebagaimana gambar kondisi existing penghuni dan teknis pelaksanaan. Pengadaan tenaga kerja melaksanakan koordinasi dengan instansi terkait dan menyelesaikan masalah masalah dengan penggarap maupun pihak lain.”

Bahwa sangatlah jelas dan terang bahwasanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT terkait dengan Perjanjian Jual Beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 Nopember 2002 antara J. PIETER MANUSAMA dengan PENGGUGAT, sehingga sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum apabila dalil kerugian (materiil dan imateriil) di derita PENGGUGAT dalam posita gugatannya pada bab VII halaman 12 Gugatan a quo, DTOLAK oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang. Bahwa tuntutan kerugian (materiil dan immateriil) yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut hanya didasarkan pada perhitungan-perhitungan yang tidak jelas dasar hukumnya, tidak terperinci dan tidak disertai bukti-bukti pendukungnya, sehingga cukup beralasan untuk DITOLAK.

Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung R.I., sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dalam kaidah hukumnya menyatakan :
“ Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna;”
- b. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dalam kaidah hukumnya menyatakan :
“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut;”
- c. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 dalam kaidah hukumnya menyatakan :
“Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex Factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterim ;”



d. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 dalam kaidah hukumnya menyatakan :

“ Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak;”

Maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum apabila tuntutan kerugian (materiil dan immateriil) yang diajukan oleh PENGUGAT dalam Petitum halaman 13 butir 7, 8 dan 9 Gugatan a quo, haruslah DITOLAK oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti Gugatan Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka oleh karena itu TERGUGAT I dan TERGUGAT II, mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Perkara aquo agar kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya atau sebagian.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau setidaknya tidaknya ,

Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan *Error In Persona*

- I.1. Bahwa syarat materiil suatu gugatan untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya suatu sengketa atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak dan suatu sengketa atau perselisihan dapat terjadi karena diawali adanya hubungan hukum diantara para pihak tersebut sementara dalam perkara aquo.
- I.2. Bahwa berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung, No. 99.K/Pdt/2018, tertanggal 6 Maret 2018, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg, tertanggal 15 Maret 2017, jo. Putusan Pengadilan Negeri**



Bekasi, No. 67/Pdt.G/Bth/Plw/2015/Pn. Bks, tertanggal 26 Mei 2016, tidak sepatutnya keputusan yang sudah *inkracht van gewijsde* terhadap obyek perkara gugatan aquo diabaikan oleh PENGGUGAT, sehingga HAK-HAK PENGGUGAT ATAS OBYEK PERKARA AQUO TELAH DIBATALKAN DAN TIDAK BERLAKU MENGIKAT DENGAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, MAKA PENGGUGAT TELAH TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM/LEGAL *STANDING* UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (*persona standi in judicio*).

I.3. Oleh karena itu, maka **SELURUH ALASAN, DALIL, ARGUMEN DAN PERNYATAAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM PERKARA INI ADALAH TIDAK SAH KARENA TIDAK BERALASKAN PADA HUKUM ATAU TIDAK ADA DASAR HUKUM (*RECHTTELIJKE GROND*) DARI PENGGUGAT**, atau dengan kata lain telah terbukti *Gemis Aan Hoedanigheid*/PENGGUGAT tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan dan gugatan kabur (*obscuur*), perumusan subyek PENGGUGAT yang keliru dimaksud mengakibatkan PENGGUGAT selaku pribadi secara yuridis tidak berkualitas untuk bertindak selaku PENGGUGAT dalam perkara *aquo* merupakan suatu gugatan yang bersifat sangat kabur (*obscuur Libel*) dan mengingat fakta yuridis tersebut serta kaburnya gugatan PENGGUGAT, sehingga sudah sepatutnya gugatan *aquo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Dengan demikian TERGUGAT III dengan ini *men-sommer* PENGGUGAT untuk membuktikan perbuatan melawan hukum apakah yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT terhadap PENGGUGAT.

II. DALAM POKOK PERKARA

3. Dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi secara *mutatis mutadis* masuk dalam pokok perkara.
4. TERGUGAT III dengan ini menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui TERGUGAT.
5. Bahwa telah ditentukan secara pasti dan jelas sah secara hukum dalam **Putusan Mahkamah Agung, No. 99.K/Pdt/2018, tertanggal 6 Maret 2018, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg, tertanggal 15 Maret 2017, jo. Putusan Pengadilan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bekasi, No. 67/Pdt.G/Bth/Plw/2015/Pn. Bks, tertanggal 26 Mei 2016, yaitu HAK-HAK PENGUGAT ATAS OBYEK PERKARA AQUO TELAH DIBATALKAN DAN TIDAK BERLAKU MENGIKAT DENGAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, sehingga :

- 5.1. PENGUGAT tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya objek sengketa aquo, sehingga PENGUGAT tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan aquo terhadap objek perkara aquo,
 - 5.2. tidak sepatasnya keputusan yang sudah *inkracht van gewijsde* terhadap obyek perkara No. 85/Pdt.G/2019/PN.Ckr jo. obyek perkara aquo dalam gugatan aquo diabaikan oleh PENGUGAT.
6. BAHWA PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP OBJEK SENGKETA AQUO (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*), SEHINGGA YANG DIMAKSUD DENGAN LEGAL STANDING ADALAH KEADAAN DIMANA SESEORANG ATAU SUATU PIHAK DITENTUKAN MEMENUHI MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN, MAKA SELURUH ALASAN, DALIL, ARGUMEN DAN PERNYATAAN HINGGA TUNTUTAN YANG DIAJUKAN PENGUGAT DALAM PERKARA INI ADALAH TIDAK SAH KARENA TIDAK REALISTIS DENGAN TIDAK BERALASKAN PADA HUKUM ATAU TIDAK ADA DASAR HUKUM (*RECHTTELIJKE GROND*) SEHINGGA PATUT DITOLAK.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT III mohon kiranya agar Majelis Hakim perkara aquo memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT III;
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak pernah hadir kembali setelah proses mediasi sehingga tidak terjadi jawab menjawab terhadap Turut Tergugat I;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban dalam perkara ini, terlebih dahulu Turut Tergugat II membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa yang menjadi dasar gugatan penggugat adalah bidang tanah yang telah diperoleh berdasarkan Surat Peijanjian Jual Beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tanggal 08 November 2012,
3. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik, dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;
4. Sehubungan dasar gugatan Penggugat adalah bidang tanah yang belum bersertipikat, hal tersebut belum menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi untuk dikeluarkan dari Pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat adalah sebagaimana tercantum dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak
2. Gugatan Nebis In Idem
3. Gugatan Error In Persona
4. Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya terkait dengan gugatan *error in persona* dengan dalil Penggugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki *legal standing* oleh karena telah ada keputusan yang *inkracht van gewijsde* terhadap objek perkara yaitu Putusan Mahkamah Agung, No. 99.K/Pdt/2018, tertanggal 6 Maret 2018, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg, tertanggal 15 Maret 2017, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, No. 67/Pdt.G/2015/Pn. Bks, tertanggal 26 Mei 2016;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan *nebis in idem* dari Tergugat I dan Tergugat II maka Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dijadikan alasan oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa gugatan Penggugat adalah *Ne Bis In Idem* adalah Putusan Mahkamah Agung, No. 99.K/Pdt/2018, tertanggal 6 Maret 2018, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg, tertanggal 15 Maret 2017, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, No. 67/Pdt.G/2015/Pn. Bks, tertanggal 26 Mei 2016;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya bahwa dalam putusan terdahulu yang menjadi objek sengketa adalah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah No. 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tanggal 8 Nopember 2002 berikut kwitansi No. 02/PM/AR/XI/02 tanggal 25 Nopember 2002 dan kwitansi pelunasan No. 03 tanggal 27 Nopember 2002 sementara dalam perkara *a quo* yang menjadi objek sengketa adalah Akta Jual Beli No. 870-2012 antara Tergugat II. Selanjutnya dalam perkara terdahulu yang menjadi Penggugat adalah MUSLIM MUSA (dalam perkara *a quo* sebagai Tergugat III) sedangkan yang menjadi Tergugat I adalah Drs. Ir.Agus Sutopo, PT. ADHI KARYA selaku Tergugat V, dan PT. ADHI PERSADA PROPERTI selaku Tergugat VI. Oleh karenanya tidak berdasarkan hukum ketika Drs. Ir. Agus Sutopo mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan obyek gugatan Akta Jual Beli No. 870-2012 sebagaimana gugatan *a quo* dinyatakan sebagai *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa pengertian *ne bis in idem* dalam pasal 1917 KUHPerdata ditentukan sebagai berikut “bahwa ketentuan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 03 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan azas *nebis in idem*, ditentukan bahwa: “Azas *Ne Bis In Idem* adalah pengulangan perkara dengan objek dan subjek yang sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap baik dari tingkat *judex factie* sampai tingkat kasasi baik dari lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas maka unsur-unsur *nebis in idem* haruslah terpenuhi secara kumulatif yaitu:

1. Subjek yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TIII-1, TIII-2, TIII-3 yang merupakan salinan Putusan Mahkamah Agung, No. 99.K/Pdt/2018, tertanggal 6 Maret 2018, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg, tertanggal 15 Maret 2017, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, No. 67/Pdt.G/2015/Pn. Bks, tertanggal 26 Mei 2016 maka para pihak di perkara tersebut adalah:

- Penggugat : MUSLIM MUSA, SE

Melawan:

- Tergugat I : Drs. Ir. AGUS HERI SUTOPO
- Tergugat II : Ir. SARDOMO
- Tergugat III : MAHENDRA WENO
- Tergugat IV : J. FITER S. MANUSAMA
- Tergugat V : PT. ADHI KARYA
- Tergugat VI : PT. ADHI PERSADA PROPERTI

Menimbang, bahwa sedangkan dalam perkara *a quo* para pihak adalah:

- Penggugat : Drs. Ir. AGUS H. SUTOPO

Melawan

- Tergugat I : PT. ADHI KARYA
- Tergugat II : PT. ADHI PERSADA PROPERTI
- Tergugat III : MUSLIM MUSA, SE.
- Turut Tergugat I : Ny. R. KANIA NURSANTI, SH.
- Turut Tergugat II : BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, diketahui, bahwa terjadi perubahan posisi dari para pihak semula dengan gugatan *a quo*, adanya pihak yang tidak ikut digugat dalam gugatan terdahulu dengan gugatan *a quo* yaitu Ir.



SARDOMO dan MAHENDRA WENO, dan adanya penambahan pihak dalam gugatan *a quo* yaitu Ny. R KANIA NURSANTI, SH. dan Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata terdiri dari pihak materil (pihak pokok) yaitu pihak yang mempunyai kepentingan langsung dalam perkara dan pihak formal adalah pihak ikut beracara di pengadilan sebagai pelengkap suatu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan *a quo* dan gugatan terdahulu dikaitkan dengan objek tanah yang menjadi sengketa maka pihak yang berkepentingan langsung terhadap perkara adalah orang yang merasa objek sengketa tersebut adalah miliknya dan dikuasai oleh pihak lainnya yaitu Penggugat perkara *a quo*/Tergugat I dalam perkara terdahulu yang mendalilkan telah membeli tanah dari Tergugat I perkara *a quo*/Tergugat V perkara terdahulu cq. Tergugat II perkara *a quo*/Tergugat VI dalam perkara terdahulu melawan Tergugat III perkara *a quo*/Penggugat dalam perkara terdahulu yang juga membeli tanah dari Tergugat I perkara *a quo*/Tergugat V perkara terdahulu cq. Tergugat II perkara *a quo*/Tergugat VI dimana dalam gugatan *a quo* didalilkan jika jual beli antara Tergugat III dan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat jika penambahan pihak dalam gugatan *a quo* yaitu Ny. R KANIA NURSANTI, SH. selaku Notaris dan Badan Pertanahan Nasional hanyalah sebagai pihak pelengkap yang tidak terkait langsung dengan pokok perkara. Hal tersebut terlihat dari tidak dsebutkannya sama sekali terkait peran dari Turut Tergugat II dalam posita serta tidak pula ada tuntutan terkait Turut Tergugat II dalam petitum gugatan, sedangkan terhadap Turut Tergugat I hanyalah disebutkan terkait dengan akta jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I namun selebihnya tidak pula disebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I. Kemudian dilihat dari posisi Ny. R KANIA NURSANTI, SH. selaku Notaris dan Badan Pertanahan Nasional yang ditarik sebagai Turut Tergugat dimana Turut Tergugat adalah orang yang tidak menguasai barang sengketa dan tidak ikut menjalankan hukuman yang diputus untuk Tergugat serta hanya patuh dan tunduk terhadap isi putusan sehingga ditariknya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat adalah murni demi lengkapnya suatu gugatan. Sedangkan terhadap pihak terdahulu yang tidak ikut ditarik dalam gugatan *a quo* maka mencermati putusan perkara terdahulu dimana kedudukan Ir. SARDOMO dan MAHENDRA WENO adalah penyewa lahan dari Penggugat perkara *a quo* dan J. Fiter S. MANUSAMA adalah orang yang menandatangani perjanjian jual beli dengan Penggugat perkara *a quo* maka hubungan hukumnya hanya berkaitan langsung dengan Penggugat perkara *a quo* dan terhadap status hukumnya sudah diputuskan dalam perkara terdahulu;



Menimbang, bahwa SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum angka XVII Tentang Nebis In Idem menyatakan "menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :

- **Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;**
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan ketentuan tersebut maka Majelis berpendapat perihal perubahan kedudukan para pihak dan perubahan pihak tersebut tidak merubah apa yang menjadi dasar dari gugatan perkara ini yaitu tanah yang menjadi objek sengketa sehingga tidak dapat dijadikan alasan perkara ini menjadi tidak *Nebis In Idem* karena tidak memenuhi unsur subjek yang sama. Hal ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan "*Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama*" dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "**Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama** dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*."

2. Objek yang sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti TIII-1, TIII-2, TIII-3 yang merupakan salinan Putusan Mahkamah Agung, No. 99.K/Pdt/2018, tertanggal 6 Maret 2018, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg, tertanggal 15 Maret 2017, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, No. 67/Pdt.G/2015/Pn. Bks, tertanggal 26 Mei 2016 diketahui bahwa objek perkara dalam perkara tersebut sama dengan objek perkara dalam perkara *a quo* yaitu tanah yang terletak di kampung Pekopen Rt. 003 Rw. 003 Desa Tambun Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi yang diperoleh Penggugat *a quo* (Tergugat I dalam perkara terdahulu) dengan cara membeli berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 November 2002 atau tanah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibeli oleh Tergugat III *a quo* (Penggugat dalam perkara terdahulu) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 670-2012 tanggal 28 September 2012, dengan demikian terhadap unsur objek yang sama telah terpenuhi;

3. Alasan/dalil gugatan yang sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi gugatan Penggugat dalam perkara ini, Penggugat mendalilkan bahwasanya Penggugat adalah sebagai Pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di kampung Pekopen Rt. 003 Rw. 003 Desa Tambun Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi yang diperoleh Penggugat (Tergugat I dalam perkara terdahulu) dengan cara membeli dari Tergugat I perkara *a quo*/Tergugat V perkara terdahulu cq. Tergugat II perkara *a quo*/Tergugat VI dalam perkara terdahulu dengan alas hak berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 01/SPJB/AR/PM/XI/02 tertanggal 8 November 2002 yang ditandatangani oleh J. PIETER MANUSAMA (Tergugat IV dalam perkara terdahulu) selaku penjual dengan bukti pembayaran berupa kwitansi-kwitansi pembayaran yang diterima dan ditandatangani juga oleh PIETER MANUSAMA dan atas tanah milik Penggugat tersebut diakui kepemilikannya oleh Tergugat III perkara *a quo*/Penggugat dalam perkara terdahulu dengan alas hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 670-2012 tanggal 28 September 2012 dihadapan Notaris Ny. R. Kania Nursanti, SH. antara Tergugat III dengan Tergugat I perkara dalam perkara terdahulu dimana pada pokoknya apa yang dimintakan Penggugat adalah untuk menyatakan sah dan berharga alas hak dan kwitansi pembayarannya tersebut serta untuk membatalkan Akta Jual Beli No. 670-2012 tanggal 28 September 2012 dihadapan Notaris Ny. R. Kania Nursanti, SH. antara Tergugat III dengan dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati putusan dalam perkara terdahulu sebagaimana bukti TIII-1, TIII-2, TIII-3 maka terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dan apa yang menjadi alas hak dari Penggugat tersebut telah diputus sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 67/Pdt.G/2015/PN. Bks yang amarnya menyatakan jual beli tanah antara Tergugat I dalam perkara terdahulu (Penggugat perkara *a quo*) dengan Tergugat IV dalam perkara terdahulu (PIETER MANUSAMA) dan menyatakan surat perjanjian jual beli serta kwitansi sebagaimana yang dijadikan pula alas hak Penggugat dalam perkara *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum sedangkan terhadap kepemilikan tanah telah pula diputus bahwa Tergugat III

Halaman 50 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr

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

perkara *a quo*/ Penggugat perkara terdahulu adalah pemilik yang sah berdasarkan alas haknya berupa HGB Nomor 296/Tambun/2013 berdasarkan AJB No. 670-2012 tanggal 28 September 2012 dihadapan Notaris Ny. R. Kania Nursanti, SH. antara Tergugat III dengan dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari adanya kesamaan hal-hal yang digugat dalam gugatan ini dibandingkan dengan gugatan dalam perkara Putusan Mahkamah Agung, No. 99.K/Pdt/2018, tertanggal 6 Maret 2018, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg, tertanggal 15 Maret 2017, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, No. 67/Pdt.G/2015/Pn. Bks, tertanggal 26 Mei 2016, maka berarti dengan diajukannya gugatan perkara ini adalah merupakan ulangan terhadap hal-hal yang digugat dalam perkara Nomor : 67/Pdt.G/2015/PN.Bks., sehingga syarat *Ne Bis In Idem* mengenai alasan/dalil gugatan yang sama telah terpenuhi;

4. Putusan bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa suatu putusan bersifat positif apabila didalam pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan, sedangkan bentuk amarnya adalah dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian;

Menimbang, bahwa penjatuhan putusan yang bersifat positif atas suatu perkara, mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat litis finiri oppertet (masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti);

Menimbang, bahwa Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi Tahun 2007 pada halaman 94 dinyatakan bahwasanya putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah :

1. Putusan Pengadilan Negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara;
2. Putusan Perdamaian;
3. Putusan Verstek yang terhadapnya tidak diajukan Verzet atau banding;
4. Putusan Pengadilan Tinggi yang diterima oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi;
5. Putusan Mahkamah Agung dalam hal ada kasasi;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TIII-1, TIII-2, TIII-3 yang merupakan salinan Putusan Mahkamah Agung, No. 99.K/Pdt/2018, tertanggal 6 Maret 2018, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 49/Pdt/2017/PT.Bdg, tertanggal 15 Maret 2017, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, No. 67/Pdt.G/2015/Pn. Bks, tertanggal 26 Mei 2016 maka telah terbukti jika perkara terdahulu telah diputus dengan amar mengabulkan gugatan pada putusan pengadilan negeri dan telah dikuatkan pada putusan Pengadilan Tinggi dan telah pula mendapat putusan kasasi yang merupakan upaya hukum terakhir dengan demikian telah memenuhi unsur putusan bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya keseluruhan syarat-syarat kumulatif kriteria *Ne Bis In Idem* dalam gugatan perkara ini, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat adalah gugatan yang *Ne Bis In Idem* dan tidak dapat lagi diajukan untuk diperiksa kembali, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem* adalah beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem* dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi selanjutnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa proses pemeriksaan perkara ini telah dilalui berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata dengan diperiksanya bukti-bukti dan saksi-saksi baik dari Penggugat maupun Tergugat, namun oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata, pemeriksaan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena telah memenuhi syarat-syarat kumulatif kriteria gugatan yang *Ne Bis In Idem* menurut Pasal 1917 KUHPerdata sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, SEMA Nomor: 03 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan azas *nebis in idem*, Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang *ne bis in idem*;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 4.256.000,- (empat juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Jumat, tanggal 21 Februari 2020, oleh kami, Decky Christian S., S.H., sebagai Hakim Ketua, Al Fadjri, S.H., dan Rechtika Dianita, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 05 April 2019, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 28 Februari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dewi Trisetyawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Al Fadjri, S.H.

Decky Christian S., S.H.

2. Rechtika Dianita, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 53 dari 54
Putusan Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Ckr



Dewi Trisetyawati, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	: Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ATK	: Rp. 75.000,-
3. Panggilan	: Rp. 4.085.000,-
4. Materai Putusan	: Rp. 6.000,-
5. Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,-
6. PNBP Panggilan	: Rp. 60.000,-

Jumlah **Rp. 4.266.000,-**

(Empat Juta Dua Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah)