



PUTUSAN
Nomor 3727 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **H. ROHMAT bin NAMING**, bertempat tinggal di Jalan Kp. Cimahi RT 006/RW 003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat;
2. **SOPIAH binti H. ROHMAT**, bertempat tinggal di Jalan Kp. Cimahi RT 006/RW 003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat;
3. **DEDI ISKANDAR bin H. ROHMAT**, bertempat tinggal di Jalan Kp. Cimahi RT 006/RW 003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat;
4. **NURASIH CANDRA binti H ROHMAT**, bertempat tinggal di Jalan Kp. Cimahi RT 006/RW 003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Ismar Syafruddin, S.H., M.A., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan K. Senan Nomor 99A Rt/Rw. 005/003 Pedurenan Jatiluhur, Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, V/ Para Pembanding;

L a w a n

MULYO, bertempat tinggal di Jalan Desa Kalirandu, RT 009/RW 001, Kelurahan Kalirandu, Kecamatan Petarukan, Pemalang Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eem Hartati, S.H. Advokat, berkantor di Jalan Kartini, Gg. Kuntung Raya RT 03/04, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi

Halaman 1 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

MUGIONO, bertempat tinggal di Jalan Luar Batang IV Nomor 10 A, RT 005/RW 002, Desa Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III, IV, V/Para Pembanding dan Tergugat I/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat II adalah sebagai Pemilik awal tanah objek sengketa yang dikenal dengan Letter C Nomor 406/1003 Pensil 235 dengan Nomor Objek Tanah (NOP): 32.18.023.002.003.1304.0 atas sebidang tanah seluas 3.480 m² (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di jalan Kp.Cimahi, RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nopiarti/meni;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Mardalih/Uki;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
- Sebelah Barat berbatasan tanah milik Jenal/Umar/Bonya/makam;

Yang selanjutnya disebut tanah objek sengketa/objek litis;

2. Bahwa tanah milik Tergugat II tersebut telah dialihkan kepemilikannya kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 23/2012 tanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Elvi Arry Patriatna, SH.Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kabupaten Bekasi sehingga tanah abjek sengketa yang dikenal dengan Letter C Nomor 406/1003 Persil 235 telah menjadi milik Tergugat I;

3. Bahwa dengan adanya pengalihan kepemilikan tanah *a quo*, Tergugat I pada tanggal 20 September 2012 mengajukan permohonan atas hak dari tanah letter C Nomor 406/1003 Persil 235 ditingkatkan atas haknya menjadi hak milik dengan terbitnya sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 379/Sukamahi

Halaman 2 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



yang terletak Kp. Cimahi, RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, atas nama Tergugat I pada tanggal 24 April 2013 di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Bekasi;

4. Bahwa kemudian pada tanggal 17 Juli 2013, sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 379/Sukamahi atas nama Tergugat I telah dialihkan kepemilikannya menjadi milik Penggugat berdasarkan Akta Jual – Beli Nomor 240/2013 yang dibuat dihadapan Notaris H. Durachman, S.H selaku PPAT di Kabupaten Bekasi dengan nilai transaksi jual beli Rp6.000.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan sebagai tindak lanjut pengalihan atau transaksi jual beli tersebut pada tanggal 18 Juli 2013 sertifikat *a-quo* telah dimutasi atau telah dicatatkan/dibukukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi menjadi atas nama Penggugat;

5. Bahwa sebelum proses pengalihan hak atas sertifikat Hak Milik Nomor 379 tanggal 17 Juli 2013, Penggugat telah melakukan *survey* kelapangan atas tanah objek sengketa yang akan diperjual-belikan tersebut, dimana Penggugat melihat diatas tanah tersebut masih terdapat bangunan milik Tergugat II dan anak-anak Tergugat II yaitu Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

6. Bahwa pada saat Penggugat datang untuk melakukan *survey* ke objek sengketa tersebut diketahui dan disaksikan oleh Tergugat II dan salah satu orang yang berada di tanah objek tanah sengketa yang mengaku merupakan anak dari Tergugat II yaitu Tergugat III, mengatakan bahwa benar tanah objek sengketa telah dijual kepada Tergugat I dan telah menjadi milik Tergugat I;

7. Bahwa pada saat Penggugat datang ke objek sengketa, Penggugat juga telah menyampaikan kepada Tergugat II maksud dan tujuan kedatangan Penggugat adalah untuk melihat tanah objek sengketa yang akan dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan pada saat Penggugat menyampaikan maksud dan kedatangan tersebut Tergugat II maupun Tergugat II maupun Tergugat III sama sekali tidak mengatakan perihal apapun dan Tergugat II juga tidak menunjukkan tanda-tanda keberatan atas akan dilaksanakannya jualbeli antara Penggugat dan Tergugat I;

8. Bahwa pada saat Penggugat menyampaikan maksud dan tujuannya kedatangannya kepada Tergugat II dan Tergugat III, Menyampaikan kepada Penggugat apabila Penggugat jadi membeli tanah milik Tergugat I, maka



Tergugat II dan Tergugat III meminta ijin kepada Penggugat untuk diberikan waktu menempati tanah objek sengketa sementara waktu;

9. Bahwa Penggugat telah membicarakan perihal ditempatinya tanah objek sengketa oleh Tergugat II dan anak-anaknya yaitu Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tersebut kepada Tergugat I, bahwa Tergugat I menyakinkan Penggugat bahwa Tergugat II dan anak-anaknya masih menempati tanah objek sengketa berdasarkan ijin dari Tergugat I, dengan ketentuan bahwa Tergugat II dan anak-anaknya diijinkan menempati tanah objek sengketa selama tanah belum dipakai atau dipergunakan Tergugat I, sehingga jika dilaksanakannya transaksi jualbeli, maka Tergugat I akan memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa;

10. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli berdasarkan akta Jual-Beli Nomor 240/2013 yang dibuat di hadapan Notaris H. Durachman, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Bekasi dan sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi di Jalan Kp. Cimahi, RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dimutasi atau dibukukan atas nama Penggugat, ternyata Tergugat I maupun Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengosongkan tanah objek sengketa, tanpa suatu alasan yang jelas, namun perlu ditegaskan dengan adanya pengalihan atau transaksi jual beli tersebut, maka secara hukum Penggugat adalah Pemilik Sah tanah objek sengketa sehingga selaku Pemilik yang berhak menguasai, menguasai atau menyuruh seseorang bertempat tinggal diatas tanah objek sengketa;

11. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V tersebut telah diperingati oleh Penggugat untuk dikembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik secara tertulis melalui Tergugat I maupun secara lisan akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan sama sekali dan bahkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V cenderung untuk tetap menguasai objek tanah sengketa secara terus menerus dan melawan hukum;

12. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II, serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut yang tidak bersedia mengosongkan tanah milik Penggugat dapat diklarifikasikan sebagai tindakan melawan hukum, baik dalam arti sempit dan dalam arti luas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara "Setiap perbuatan melawan hukum yang



membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya hukum yang membawa kerugian mengganti kerugian tersebut”, namun perbuatan melawan hukum haruslah dapat diartikan secara luas” perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan hak subjektif, kewajiban hukum pelaku, kaedah kesusilaan, melanggar norma dan kaidah kepatutan dalam masyarakat”. Sehingga Penggugat telah mengsomasi Tergugat I secara tertulis dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara lisan, untuk mengosongkan tanah objek sengketa tersebut namun Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengindahkan teguran Penggugat tersebut;

13. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I yang tidak mengosongkan tanah objek sengketa yang merupakan kewajiban Tergugat I sebagai Penjual dan perbuatan menguasai objek sengketa tidak sah dan tanpa hak yang dilakukan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I dan Tergugat serta Tergugat V tersebut adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat 1 dan Tergugat II, serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V di hukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tanggannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena ijinnya;

14. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat I, dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang tidak menyerahkan tanah objek sengketa dan menguasai tanah *a-quo* tanpa dasar hukum yang sah semenjak tahun 2013 hingga saat ini sangat merugikan Penggugat baik secara materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan imateriil yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan, karenanya wajar bila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I, dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan perincian:

a. Materiil:

Tidak bisa disewakannya tanah objek sengketa yang apabila disewakan untuk dipergunakan sebagai Pergudangan dengan nilai sewa Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)/bulan apabila dihitung semenjak Penggugat membeli dari Tergugat II dengan perhitungan 17 Juli 2013 sampai dengan saat tanggal gugatan ini dihitung selama 13 bulan x



Rp20.000.000,00 (sewa perbulan) = Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);

b. Imateriil:

Kerugian imateriil tidaklah dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun untuk memudahkan perhitungan dalam perkara ini, Penggugat menuntut kerugian imateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp1.760.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh juta rupiah);

15. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini didasari dengan bukti-bukti *Authentik* sehingga untuk menghindari putusan dalam perkara ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Bekasi *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah seluas 3.480 m² (tiga ratus empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di jalan Kp. Cimahi, RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nopiarti/Meni;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Mardalih/Uki;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
- Sebelah Barat berbatasan tanah milik Jenal/Umar/Bonya/makam;

Dikenal dengan sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi atas nama Penggugat;

16. Bahwa Penggugat merasa khawatir Tergugat I atau Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tidak akan melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan tetap sehingga Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk memberikan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari jika Tergugat I, dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalai dalam melaksanakan amar putusan yang berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa Penggugat mempunyai wasangka Tergugat I, dan Tergugat II, serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V akan mengalihkan tanah objek sengketa kepada orang lain sehingga Penggugat Memohon kepada Ketua Pengadilan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



perkara ini berkenan menghukum Tergugat I, dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maupun pihak lain yang menguasai atau menempati tanah atau objek sengketa untuk mengosongkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa;

18. Bahwa Penggugat dalam perkara ini juga meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Tergugat 1, dan Tergugat II, serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk melakukan Banding, Kasasi, maupun perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan terhadap sebidang tanah seluas 3.480 m² (tiga ribu empat ratus delapan puluh ribu rupiah) yang terletak di jalan Kp. Cimahi, RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nopiarti/Meni;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Mardalih/Uki;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Sebelah Barat berbatasan tanah milik Jamal/Umar/Bonya/makam;Atau dikenal dengan sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi atas nama Penggugat adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan akta Jual-Beli Nomor 240/2013 tanggal 17 Juli 2013 di Notaris H. Durachman, S.H Notaris Cibitung atas sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik dan seharusnya mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 3.480 m² (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kp. Cimahi, RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nopiati/Meni;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Mardalih/Uki;



- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
- Sebelah Barat berbatasan tanah milik Jenal/Umar/Bonya/makam;

Atau dikenal dengan sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi;

6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau pihak lain yang menguasai dan menempati Tanah objek sengketa untuk mengosongkannya tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan menyerahkannya dalam waktu seketika pada Penggugat setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tanggung renteng membayar ganti rugi sebesar Rp1.760.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh juta rupiah) atas kerugian yang dialami Penggugat atas perbuatan melawan hukum tersebut; dengan rincian:

a. Materiil:

Tidak bisa disewakannya tanah objek sengketa yang apabila disewakan untuk dipergunakan sebagai Pergudangan dengan nilai sewa Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)/bulan apabila dihitung semenjak Penggugat membeli dari Tergugat II dengan perhitungan 17 Juli 2013 sampai dengan saat tanggal gugatan ini dihitung selama 13 bulan x Rp20.000.000,00 (sewa perbulan) = Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);

b. Imateriil:

Kerugian imateriil tidaklah dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun untuk memudahkan perhitungan dalam perkara ini, Penggugat menuntut kerugian imateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, untuk membayar uang paksa sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari jika Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalai dalam melaksanakan amar putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk melakukan banding, kasasi, maupun perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam putusan perkara ini;

Atau mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV, V mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan dan tuntutan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena:

1. Kewenangan mengadili:

Bahwa Penggugat telah mencampur adukan antara Kewenangan Pengadilan Umum (perdata) dengan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi atas nama Penggugat Mulyo yang menurutnya telah dibeli dari Tergugat I Mugiono yang asalnya, Tergugat I beli dari Tergugat II berdasarkan Jual-Beli Nomor 240/2013 tanggal 17 Juli 2013 di hadapan Notaris H. Durachman, S.H atas tanah yang telah menjadi objek gugatan, dengan demikian otomatis seharusnya gugatan Penggugat sebagaimana diutarakan dalam permohonan amar putusannya poin 3 halaman 5 untuk membatalkan atau setidaknya meminta sertifikat tanah Nomor 379/Sukamahi tersebut untuk dinyatakan sah dan berlaku;

Berdasarkan hal tersebut sudah selayaknya Majelis Hakim menolak untuk memeriksa perkara ini karena merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan dasar tersebut diatas kami mohon pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan putusan Sela terlebih dahulu terhadap perkara Nomor 420/Pdt.G/2014/PN.Bks yang amarnya seperti tersebut dibawah ini:

– Menyatakan menurut Hukum Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Nomor 420/Pdt.G/2014/PN.Bks;

02. Gugatan Penggugat salah arah (*error in persona* dan *error in objecto*)

–Bahwa Tergugat II s/d Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat karena Tergugat II Cs tidak pernah merugikan Penggugat malah Penggugatlah yang telah merugikan Tergugat II s/d

Halaman 9 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



Tergugat V, Bahwa dalam Perkara dimana letak Tergugat II CS dianggap telah merugikan Peggugat? Malah sebaliknya tanah dan rumah milik Tergugat II s/d Tergugat V telah diserobot oleh Peggugat dengan jalan melawan Hukum, yakni dengan merekayasa pengalihan hak atas tanah milik Tergugat II bekerjasama dengan Tergugat I dengan melibatkan Notaris Ny. Elvy Erry Patriatna, S.H., MKn, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi serta Oknum yang mengaku sebagai Kepala Desa Sukamahi yang bernama Takdir Maulana Syarif, yang katanya dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 240/2013 tanggal 17 Juli 2013 dihadapan Notaris H. Durachman, SH Antara Mulyo (Peggugat) dengan Sdr. Mugiono (Tergugat I) dimana menurut Peggugat, Tergugat I membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat II berdasarkan adanya Jual beli antara Peggugat dengan Sdr. Mugiyono dengan Akta Jual Beli Nomor 32/2012 tertanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Elvi Arry Patriatna, S.H., Mkn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kabupaten Bekasi sehingga tanah objek sengketa milik Tergugat II yang dikenal dengan Letter C Nomor 406/1003 Persil 236 telah menjadi milik Sdr. Mugiyono, bahwa hal tersebut tidaklah benar karena Tergugat II tidak pernah menjual maupun memindahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain termasuk tidak pernah menandatangani akta jual beli tanah tersebut dihadapan Notaris dan PPAT Elvi Arry Patriatna, SH. Mkn. Dengan demikian antara Peggugat dengan Tergugat II s/d Tergugat V tidak saling kenal dan tidak ada hubungan hukum. Malah Peggugat merupakan pembeli yang beritikad tidak baik, karena sangat jelas antara Tergugat II dengan Tergugat I tidak pernah melakukan jual beli secara sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku;

Hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut adalah sekitar tanggal 1 Februari tahun 2011 Sdr. Mugiyono (Tergugat I) pernah ada hubungan dengan Tergugat II pada sekitar Bulan Maret Tahun 2011 ketika anak Peggugat yang bernama Jenal Abidin ditahan Polisi Polies Kabupaten Bekasi selama \pm 20 hari yang dilaporkan oleh Sdr. Hartono, kemudian Peggugat didatangi Sdr. Mugiyono (Tergugat I) dan ditawarkan akan dibantu agar anaknya bisa keluar dari tahanan polres Kab. Bekasi dan saat itu diperkenalkan dengan seseorang yang bernama Rudy sebagai seorang pejabat Perwira. Polisi dari Mabes Poiri dan akan dibantu akan diberi pinjaman dana untuk melunaskan Hutang anak Tergugat II tersebut, saat itu Tergugat II tertarik atas tawaran Tergugat I

Halaman 10 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



tersebut dan disampaikan kepada anak Tergugat II yang sementara ditahan, kemudian Sdr. Mugiyono (Tergugat I) dan sdr. Rudy akan memberikan pinjaman uang untuk pembayaran tersebut dengan catatan harus disiapkan jaminan, maka Tergugat II dan keluarganya (Tergugat II - Tergugat V) menyiapkan Jaminan berupa 1. 2 (dua) Akta Jual beli tanah milik Zenal Abidin anak Tergugat II seluas 1.000 m² dan 600 m² Nomer persil 552 Blok 024 Kohir 502/1084 yang terletak di Desa Pasir Ranji Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi 2. Mobil merk Honda CRV tahun 2002 wama Silver dan Suzuki Swift milik Penggugat, saat itu Mugiyono dan Rudy menjanjikan akan meminjamkan dana dan sudah disuruh menandatangani perjanjian Hutang dengan jaminan tersebut, kemudian dijanjikan oleh Tergugat I akan memberikan pinjaman sampai sebesar Rp600.000.000,00(enam ratus juta rupiah) untuk pembayaran ke H Ismar Syafruddin guna pelunasan Hutang anak Tergugat II yang telah menandatangani perjanjian hutang dan Perikatan Jual Beli atas tanah Milik Tergugat *A quo* (dikarenakan Tergugat I menakut-nakuti Tergugat II s/d Tegugat V bahwa jika tidak melunasi Hutangnya kepada H Ismar Syafruddin maka akan dilaporkan juga Ke Polres dan otomatis anak Tergugat II tidak bisa dibebaskan), makanya Sdr. Mugiyono minta tambahan jaminan berupa 3. *Foto Copy* Girik tanah milik Penggugat Letter C Nomor 406/1003 Persil 236 seluas 3.840 m² atas nama Kamoy Binti Kama (hanya *foto copy* karena menurut Mugiyono hanya sebagai formalitas dan Asli Surat tersebut dipegang H. Ismar Syafruddin (sekarang sebagai Kuasa Hukum Tergugat II S/d V) karena perjanjian Jaminan Hutang dan Perjanjian perikatan Jual beli pada September tabun 2010). Namun setelah Tergugat II dan keluarganya (Tergugat III - Tergugat V serta Ismail dan Jenal Abidin) selesai menandatangani Surat jaminan dan kwitansi pinjaman serta. disuruh tandatangan blangko petunjuk batas-batas tanah milik Tergugat II yang dilaksanakan/diedarkan oleh anak Tergugat II yang bernama Dedy Iskandar (Tergugat IV) karena permintaan Mugiyono (Tergugat I) dengan dalih agar dananya cepat dicairkan namun setelah seluruh penandatanganan tersebut dana pinjaman dari Sdr. Mugiyono maupun Rudy belum dicairkan sampai sekarang dan Hutang anak Tergugat II ke Sdr. Ismar Syafruddin juga belum dilunasi oleh Mugiyono maupun Rudy, dan jaminan tanah berupa akta Jual beli atas nama Jenal Abidin seluas 1.600m² belum dikembalikan oleh Sdr. Mugiyono maupun Rudy demikian pula Mobil

Halaman 11 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



Honda CRV milik anak Penggugat serta Mobil Swif milik Penggugat. Karena dana pinjaman dari Mugiyono dan Rudi belum dicairkan maka setelah anak Tergugat II yang bernama Zaenal Abidin keluar dari tahanan Pokes Kab Bekasi, dilakukanlah pertemuan dengan Sdr. Mugiyono dengan Sdr. Rudy, barulah diketahui bahwa Sdr. Mugiyono juga telah mengambil Surat Akta Jual Beli milik anak Tergugat II demikian pula Tergugat II s/d Tergugat V kaget karena ternyata tanah milik orang tuanyapun dijadikan jaminan, maka Tergugat II beserta anaknya meminta kepada Mugiyono (Tergugat I) dan Rudy untuk mengembalikan surat-surat tanah Pasir Ranji milik anak Tergugat II, mobil Honda CRV dan kwitansi-kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat II maupun anaknya serta surat-surat lain termasuk pembatalan perjanjian hutang dengan jaminan, namun saat itu Sdr. Mugiyono dan Rudy malah memberikan pengajuan tagihan coretan (invois versinya sendiri) Sdr. Mugiyono tersebut kepada Tergugat II, maka Tergugat II keberatan atas invois tersebut karena Tergugat II merasa belum diberikan uang pinjaman, maka pertemuan tersebut tidak ada kesepakatan karena tagihan tersebut tanpa dasar dan tidak masuk akal apalagi kasus Hutang anak Penggugat pada Hartono sehingga ditahan hanya sekitar Rp. 70.000.000 (tjujupuluh juta rupiah), karena persoalan ini tidak selesai-selesai akhirnya Tergugat II melalui kuasanya membicarakan persoalan dengan Sdr. Mugiyono dan Sdr. Rudy yang oleh Kuasa Tergugat II setelah terjadi pembicaraan disepakati Tergugat II rela membayar kepada Rudy dan Mugiyono sebesar sampai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan Sdr. Mugiyono dan Rudy akan mengembalikan seluruh jaminan milik Tergugat II dan Milik anaknya serta akan membatalkan perjanjian Hutang tersebut, namun ketika setiap Tergugat II akan membayar kepihak Mugiyono atau Rudy masing-masing mengklaim bahwa dana yang Rp300.000.000,00 tersebut adalah miliknya dan tidak rela kalau diserahkan kepada salah satu pihak (antara Mugiyono dan Rudy), namun mereka tidak pernah datang secara bersamaan dan tidak pernah mau menunjukkan bukti tanda terima uang dari Tergugat II serta diminta untuk mengembalikan jaminan jaminan yang masih dipegang Mugiyono dan sudah ditandatangani oleh Tergugat II dengan anaknya tersebut. Perlu diketahui bahwa nilai jaminan tersebut 2 (dua) bidang tanah yang nilainya \pm Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan 1 (satu) unit mobil honda CRV dan mobil Swiff senilai Rp130.000.000,00 (seratus tigapuluh

Halaman 12 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



juta rupiah) dan Rp100.000.000,00 (seratus juta). Dan atas perbuatan Sdr. Mugiyono tersebut adalah suatu hal yang tidak masuk akal dan sungguh suatu rangkaian perbuatan melawan hukum yang menyebabkan Tergugat II beserta keluarganya (Tergugat II - Tergugat V) sangat dirugikan ditambah lagi dengan begitu mudahnya pihak Notaris serta Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi memproses jual beli serta sertifikat tersebut yang ternyata beberapa persyaratan pengajuan sertifikat tersebut dilakukan dengan jalan rekayasa termasuk ditandatangani oleh seseorang yang bernama Takdir M. Sayrif yang mangaku sebagai Kepala Desa Sukamahi yang faktanya Oknum tersebut tidak pernah menjabat sebagai Kepala Desa Sukamahi dimana Objek sengketa tersebut berada. Sangat disesali BPN Kabupaten Bekasi menerbitkan sertifikat *a quo* keatas nama Mugiyono yang kemudian membalik nama keatas nama Mulyo tanpa melibatkan atau mengkros cek/meneliti secara detail kepada Tergugat II yang selama sudah puluhan tahun tinggal menetap ditanah tersebut. Untuk persoalan Tergugat II telah melaporkan di Polda Metro Jaya atas dugaan tindak pidana Pasal 372,378, 266 dan 263 serta. 385 KUHP. Tergugat II beserta keluarganya berani bersumpah dan siap dihukum dunia akhirat bahwa tanah miliknya tersebut tidak pernah diperjual belikan, tidak pernah menerima uang hutang dari Sdr. Mugiyono (Tergugat I), dan tidak pernah bertemu atau menyaksikan pada saat pengukuran ditanah Penggugat karena jelas tidak pernah diukur oleh Instansi BPN dan bersedia diklarifikasi (dipertemukan) dengan petugas pengukuran yang katanya bertugas melakukan pengukuran atas tanah milik Penggugat *a quo*;

Maka dengan demikian gugatan Penggugat adalah salah alamat (*error in objecto*) untuk itu mohon majelis hakim untuk menolak atau tidak menerima gugatan Penggugat tersebut;

03. Gugatan Penggugat *premature*;

–Berhubung bahwa gugatan Penggugat ini menyangkut gugatan perbuatan melawan hukum yang tunduk pada ketentuan Hukum Pidana maka otomatis haruslah menunggu adanya Putusan tetap mengenai terbukti tidaknya perbuatan Melawan Hukum tersebut ? dan selayaknya pihak Penggugat terlebih dahulu mengajukan Laporan Polisi, jika Penggugat merasa Tergugat II s/d Tergugat V telah melakukan Tindakan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo*. Dimana Penggugat mendalilkan mengakui kebenaran bahwa

Halaman 13 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah melakukan jual beli pada tanggal 31 Agustus 2012 Akta Jual Beli Nomor 32/2012 tanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Elvi Arry Patriatna, S.H., Mkn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kabupaten Bekasi walaupun faktanya dalam jual Beli tersebut Penjualnyapun ditandatangani oleh Tergugat I dengan alasan telah ada kuasa menjual dari Tergugat II serta Akta Jual Beli Nomor 240/2013 tanggal 17 Juli 2013 di hadapan Notaris H. Durachman, SH. yang oleh Tergugat II - Tergugat V jual beli tersebut tidak sah karena dilakukan dengan penuh kebohongan dan rekayasa serta penuh intrik penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan dibantu oleh oknum Notaris;

Maka Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat adalah *premature* dan tidak layak untuk diajukan dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Yang seharusnya Penggugat mencontoh apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II yakni ketika merasa hak-haknya dilanggar maka secara otomatis terlebih dahulu mengajukan Laporan Polisi di Instansi yang berwenang yang kemudian melalui gugatan ini akan mengajukan gugatan Rekonvensi/gugatan Balik atas perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat yang bekerjasama dengan Tergugat I serta oknum lainnya. Dan Tergugat II s/d Tergugat V yang seharusnya yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini bukan sebaliknya, namun Tergugat II beserta keluarganya tersebut menunggu proses putusan Pengadilan secara pidana atas laporannya di Polda Metro Jaya tersebut baru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, namun karena ternyata Penggugat sudah terlebih dahulu telah mengajukan gugatan maka otomatis Tergugat II akan memperjuangkan haknya sampai titik darah penghabisan atas kezaliman yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I;

04. Gugatan Penggugat kurang pihak;

a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menggugat Tergugat I yang bernama Mugiono kemudian Menggugat Tergugat II selaku pemilik sah atas tanahnya tersebut serta anak-anak Tergugat II yang juga sebagai pemilik atas bangunan rumah dilokasi tersebut namun tidak menggugat anak ke 4 (empat) Tergugat II yang bernama Ismail Marjuki serta anak Tertua Tergugat II yang bernama Jenal Abidin, S.E, namun Penggugat tidak memasukkannya sebagai salah satu sebagai pihak Tergugat? Padahal kedudukannya sama dengan Tergugat II s/d Tergugat



V yakni sebagai ahli waris dari Tergugat II dan sekaligus sebagai pemilik atas gedung dan sebagian tanah yang menjadi objek sengketa yang saat digugat oleh Penggugat;

b. Notaris Elvy Erry Patriatna, S.H, MKn. Selaku Notaris yang saat itu yang memproses Akta Jual Beli tersebut yang sudah barang tentu Notaris tersebutlah yang bisa mengurai secara jelas dan gamblang adanya jual beli yang jika melihat data yang ada ternyata berawal dari rencana Tergugat I (Mugiono) yang menawarkan akan memberi bantuan pinjaman dana kepada Tergugat II, berdasar dari pinjaman rencana pemberian pinjaman tersebutlah (walaupun ternyata batal atau tidak dilaksanakan sesuai kenyataannya) namun oleh Tergugat I serta Notaris Elvy Erry Patriatna, S.H., MKn tersebut tetap melanjutkannya dan malah meningkatkannya menjadi Jual beli walaupun ternyata dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Elvy Erry Patriatna tersebut tidak melibatkan Tergugat II dan hanya disebutkan telah memberi kuasa menjual yang mana hal tersebut adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum sebab semestinya untuk urusan Jual Beli barang tidak bergerak seseorang tidak bisa memwakilkannya kepada pihak lain apalagi ternyata Kuasa jual tersebut tertanggal Maret 2011 sedangkan akta Jual belinyapun dilaksanakan pada 31 Agustus 2012, dan surat kuasa menjual tersebut yang dibuat didepan PPAT/Notaris Elvy Erry Patriatna, S.H., M.H., tersebut berdasarkan Hutang piutang yang juga ternyata hutang piutang tersebutpun tidak pernah terlaksana, dan jika benar ada Hutang Piutang sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Hutang Piutang dengan Jaminan dan Kuasa Nomor 01 tanggal 4 Maret 2011, semestinya Pihak Notaris sebelum batas waktu akhir pembayaran hutang menanyakan kepada Tergugat II tentang peringatan batas waktu pelunasan hutangnya dan jika tidak maka akan dilakukan eksekusi lelang dan akan jual kepada pihak lain maupun Tergugat I dan sisanya akan di kembalikan kepada Tergugat II s/d Tergugat V sebagaimana diketahui harga pasar dari tanah tersebut adalah lebih Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah) terlalu besar selisihnya jika dibandingkan hutangnya senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), namun faktanya secara diam diam Tergugat-I bersama dengan Notaris telah membuat akta seakan-Akan telah dilakukan jual-beli yang kemudian secara diam-diam pula Tergugat I mengajukan pensertifikatan secara illegal kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Bekasi yang kemudian

Halaman 15 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016

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)



secara diam-diam pula melakukan Jual beli kepada Penggugat. Dimana dalam Gugatan ini seharusnya Notaris Elvy Erry Patriatna, S.H., MKn., dan Notaris Durachman, S.H., dijadikan salah satu pihak Tergugat demikian pula Kantor BPN Kabupaten Bekasi yang telah memproses sertifikat tersebut secara membabi buta juga seharusnya dijadikan salah satu pihak Turut Tergugat;

c. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi;

Sudah selayaknya BPN Kabupaten Bekasi selaku Pejabat yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah yang disengketakan *a quo* harus dilibatkan agar lebih bisa didapatkan pertimbangan akurat oleh Majelis hakim pemeriksa perkara, dan bisa lebih objektif untuk mengetahui dasar penerbitan tersebut;

Seharusnya Penggugat dalam mengajukan gugatannya memasukkan mereka sebagai salah satu pihak dalam gugatan ini. Demikian Pula jika Penggugat merasa dirinya berhak atas tanah *a quo* karena adanya Peralihan Hak maka otomatis melakukan gugatan kepada para Notaris yang membuatkan Akta sembarangan sehingga menjadikan pihak Penggugat terugikan karena telah salah alamat dalam membeli tanah *a quo* dan sarat dengan manipulasi data. Berdasarkan gugatan Pihak Penggugat tersebut kurang pihak, dimana sangat signifikan akibat hukumnya jika para pihak-pihak tersebut dilibatkan dalam gugatan ini, untuk itu mohon Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan, gugatan ini tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon dengan hormat Majelis hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, serta menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

1. Bahwa selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Konvensi disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat I dalam Konvensi ditarik menjadi Tergugat II Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi dan jawaban dalam Konvensi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak



terpisahkan dan mohon pula dianggap sebagai bagian gugatan Rekonvensi;

3. Bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi adalah berdasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, oleh karenanya berdasarkan hukum pula jika putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan hukum Banding maupun Kasasi;

4. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat II s/d Tergugat V, adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berupa tanah seluas \pm 5000 m² yang di atasnya berdiri 7 (tujuh) Unit bangunan rumah yang diperoleh Tergugat II dari warisan secara turun temurun melalui garis Ibundanya Kamoy binti Kama dengan alas hak Girik C Nomor 406/1003 Persil 235 atas nama Kamoy binti Kama, terletak di Kpg. Cimahi RT 6/RW 03 Sukamahi Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, yang saat ini masih ditempatinya, adalah sah hak milik Tertgugat II dan sampai saat tidak pernah dialihkan kepada pihak kecuali telah dilakukan Perikatan Jual beli dengan Sdr. H. Ismar Syafruddin;

5. Bahwa sangat nyata hal-hal yang dilakukan oleh Penggugat dengan bekerjasama dengan Tergugat I dan beberapa oknum mafia tanah lainnya untuk mengambil alih tanah milik Para Penggugat Rekonvensi *aquo* padahal seluruh akta-akta dan surat-surat atas tanah objek sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi I dahulu Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II dengan jalan melawan hukum, tidak sah dan tidak berharga;

6. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut telah dikuasai dengan tenang dan damai sejak masih dimiliki dan dikuasai nenek moyangnya dari garis keturunan ibundanya sejak \pm tahun 1910, dan kemudian setelah Ibunda Penggugat Rekonvensi I wafat sekitar tahun 2005 maka kemudian jatuh hak kepemilikannya sebagai pewaris satu-satunya, hingga akhirnya pada Tanggal \pm 30 Juni 2014 Tergugat Rekonvensi I dengan memerintahkan anak buahnya, mendatangi rumah/objek sengketa dengan memperlihatkan sertifikat tanah *a quo* dan mengancam serta mengusir Para Penggugat Rekonvensi, Maka sejak kejadian tersebut akhirnya Para Penggugat Rekonvensi menempuh berbagai upaya hukum antara lain mengajukan gugatan di PTUN Bandung serta Laporan secara pidana di Kantor Polda Metro Jaya atas segala usaha pengambil alihan lahan tanpa dasar tersebut oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi;

7. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II tersebut, Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan Laporan resmi

Halaman 17 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



kepada pihak berwajib dan saat sedang dilakukan proses penyelidikan dan penyidikan di Sat Unit Harda III Reskrim Polda Metro Jaya;

8. Tergugat II/Penggugat Rekonvensi juga sementara proses melakukan pelaporan ke Majelis Pengawas Notaris Kabupaten Bekasi atas tindakan Notaris dan PPAT Alvy Arry Patriatna, SH, MKn tersebut yang telah melakukan tindakan pencatatan Jual beli tanah dengan jalan penuh rekayasa;

9. Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi. Dengan jalan melakukan rekayasa yang seakan akan haknya telah dipindah tangankan kemudian diambil alih secara paksa oleh Penggugat Konvensi. Dengan kata lain telah melakukan tindakan melawan hukum dengan menipu Penggugat Rekonvensi, yakni telah membujuk rayu Para Penggugat Rekonvensi agar mau memberikan jaminan berupa 1. Tanah seluas 1.600 m² dengan atas hak AJB atas nama Jenal Abidin (Anak pertama dari tegugat II), 2. 2 (dua unit mobil merk Honda CRV dan Swift serta 3. Jaminan tanah dengan Girik C Nomor 406/1003 Persil 235 atas nama Kamoy binti Kama Tanah seluas ± 5.000 m² terletak di Kpg Cimahi RT 6/RW 03 sukamahi Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, dan semua jaminan tersebut masih dalam penguasaan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi;

10. Bahwa seluruh jaminan yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi I dan Rekonvensi II tersebut hingga belum dikembalikan, malahan untuk tanah dan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi *A quo* Jaminan tanah dengan Girik C Nomor 406/1003 Persil 235 atas nama Kamoy Binti Kama Tanah seluas ± 5.000 m² terletak di Kpg. Cimahi RT 6/RW 03 sukamahi Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, dan semua jaminan lainnya masih dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi telah disertifikatkan oleh Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat II Rekonvensi menjadi sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi atas nama Mugiono yang kemudian telah menjualnya tanpa sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi kepada Mulyo atau Tergugat II Rekonvensi dan sudah membalik nama sertifikat Hak milik Nomor 379/Sukamahi ke atas nama Penggugat Konvensi;

11. Bahwa atas perbuatan melawan Hukum tersebut yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi, menyebabkan Penggugat Rekonvensi dirugikan sehingga tidak dapat menikmati tanahnya secara bebas dan merdeka, bahkan terancam tersir dari tanah hak miliknya sendiri



karena telah dijual kepada Pihak lain;

12. Bahwa Jual beli sebagaimana yang dimaksud Tergugat I dan II Rekonvensi Bahwa, pada tanggal 17 Juli 2013 telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli Nomor 240/2013 di hadapan PPAT H. Durachman, S.H., Jalan Raya Teuku Umar Nomor 47A Cibitung Bekasi; atas sebidang tanah yang terletak di Kp. Cimahi RT 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi seluas 3.480 m² sebagai mana sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 379 tertanggal 24 April 2013 atas nama Mugiono (Tergugat II Rekonvensi), antara Mugiono (Tergugat II Rekonvensi) selaku penjual dan Tergugat I Rekonvensi (Mulyo) selaku pembeli; Sungguh aneh bin ajaib jika Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad baik pastilah akan melakukan pengecekan fisik dilapangan (jika benar telah membeli bukan rekayasa) dan pastilah akan membuat perjanjian hitam diatas putih bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah setuju dan tidak keberatan jika tanahnya tersebut akan dibeli oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan menyatakan akan segera pindah dari lokasi tersebut setelah jual beli dilaksanakan namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat? Tergugat Rekonvensi I walaupun dalam gugatannya mengklaim telah melakukan survey sebelum transaksi namun Para Penggugat Rekonvensi sangat yakin tidak ada survey tersebut sebagaimana yang diklaimnya tersebut, jika Penggugat/Tergugat Rekonvensi I benar-benar melakukan Pengecekan fisik pastilah akan bertemu dengan Tergugat II s/d Tergugat V (keluarga besar Tergugat II/Para Penggugat Rekonvensi) dan akan dia tahu bahwa tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan buktinya dari jaman bahuela sampai sekarang Para Penggugat Rekonvensi masih menguasai dan masih menetap dirumah/tanahnya tersebut, maka patut diduga Penggugat/Tergugat I Rekonvensi merupakan sindikat dan terlibat atas usaha pengambil alihan tanah milik Tergugat II/Para Penggugat Rekonvensi) tersebut secara melawan hukum sekaligus bekerjasama dengan pihak Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat dalam Konvensi serta pihak-pihak lainnya. Apalagi jika Jual beli tersebut yang dilaksanakan pada 17 Juli 2013 dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sungguh suatu hal yang tidak masuk akal dan merupakan suatu rekayasa yang sangat kotor karena tidak mungkin tanah milik Tergugat II dalam Konvensi seluas ± 5.000 m² tersebut dan diatasnya berdiri bangunan permanen sebanyak 7 (tujuh) unit rumah, pabrik penggilingan padi dan gudang milik Para Penggugat Rekonvensi, perlu Tergugat II dalam Konvensi sampaikan

Halaman 19 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



bahwa lokasi tersebut masuk dalam wilayah area Pusat Industry Delta Mas bersebelahan dengan Kompleks Lippo Cikarang yang harga permeternya sekarang sekitar Rp4.000.000,00 permeter persegi belum termasuk rumah dan bangunannya;

13. Karena beberapa Akta Jual Beli tersebut diatas serta dokumen lainnya yang telah direkayasa oleh pihak Tergugat I dalam Konvensi yang bekerjasama dengan pihak-pihak lainnya sehingga diterbitkannya sertifikat Nomor 379 Sukamahi *a quo* maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan sertifikat Nomor 379/Suakamahi atas nama Mulyo tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak berlaku karena diprotest dengan jalan melawan hukum, serta secara otomatis tidak berdasarkan hukum, demikian pula jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Konvensi kepada Tergugat I (Mugiono) kemudian Akta Jual beli dari Tergugat I dalam Konvensi kepada Penggugat (Mulyo) Dalam Konvensi tersebut adalah cacat hukum untuk itu tidak sah, berarti bukti-bukti jual beli tersebut haruslah dikesampingkan;

14. Klaim Penggugat telah melakukan survey sebelum jual beli dengan Tergugat II Rekonvensi (Mugiono), Penggugat dalam Konvensi telah datang dan berkunjung serta bertemu dengan Para Penggugat Rekonvensi dan salah satu anaknya adalah suatu karangan dan rangkaian kata-kata bohong untuk menutupi keterlibatannya yang telah bekerjasama dengan Mugiono (Tergugat I dalam Konvensi) untuk mengambil alih tanah dan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi tanpa hak dan melawan hukum, sebab Tergugat II dalam Konvensi sangat yakin dan berani dipertemukan dengan Sdr. Mulyo/Penggugat dalam Konvensi bahwa mereka tidak pernah bertemu dan sampai dengan saat ini tidak mengenal dan tidak pernah melihat wajah Penggugat Konvensi, ataukah orang yang dia temui adalah orang yang mengaku sebagai Para Penggugat Rekonvensi? Namun jika pertemuannya dilakukan dilokasi Objek sengketa milik Tergugat II dalam Konvensi tersebut pasti tetap akan ketahuan dan akan bertemu dengan Para Pengugat Rekonvensi selaku pemilik maupun yang bertempat tinggal dilokasi *a quo*. Ditambah lagi harga pembelian baik dari Jual Beli antara Tergugat II dalam Konvensi dengan Tergugat 1 dalam Konvensi maupun antara Tergugat I dalam Konvensi dengan Penggugat dalam Konvensi adalah senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) adalah suatu harga yang tidak masuk akal, sebab tahun 2010 saja tanah didaerah tersebut sebagai daerah kawasan industry harganya sudah diatas Rp2.500.000,00 (dua juta lima



ratus ribu rupiah) permeter persegi dikali \pm 5.000 m² sudah senilai Rp12.500.000.000,00 (dua belas Miliar rupiah) belum termasuk nilai bangunannya dan jual beli tersebut dinyatakan dalam akta dilakukan tahun 2012 dan tahun 2013 yang berarti harga tanah sudah senilai Rp. 3.500.000 sampai Rp4.000.000,00 permeter persegi. Sungguh suatu perbuatan keji jika menggunakan segala cara untuk niat mengambil alih milik Para Penggugat Rekonvensi *a quo*, bagaimana bisa jika pemiliknya tidak pernah menjual miliknya dan sangat nyata adanya suatu tindakan perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dalam Konvensi dengan cara menipu Tergugat II s/d Tergugat V dalam Konvensi yang awalnya hanya dijanjikan akan diberi bantuan untuk mengurus anaknya sampai adanya rencana pemberian hutang yang ternyata semuanya adalah rekayasa belaka karena Tergugat II dalam Konvensi belum pernah diberi uang sebesar Rp600.000.000,00 dan sudah pasti tidak akan sudi menjual rumah dan tanahnya yang nilainya puluhan milyar dengan harga Rp600.000.000,00 Maka mustahil, jika Penggugat dalam Konvensi datang menemui Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana pernyataannya pada point 5 s/d point 9 *a quo* karena bisa jadi saat itu akan terjadi pertumpahan darah karena Tergugat II dalam Konvensi beserta keluarganya akan syok dan bisa kehilangan kesadaran/control diri jika hak miliknya akan dirampok orang lain dengan jalan kotor seperti tersebut, dan Tergugat II dalam Konvensi yakin dengan Saksi-saksi Penggugat dalam Konvensi yang dihadapkannya pada saat sedang di PTUN Bandung adalah saksi palsu/bayaran yang juga saat dalam proses akan dilaporkan sebagai saksi palsu;

15. Sangat nyata adanya indikasi rekayasa pengambilan tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut dengan jalan tidak terpuji yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi dengan bekerjasama dengan Tergugat I dalam Konvensi dengan memanfaatkan keluguan Para Penggugat Rekonvensi, semakin nampak lagi jika diperhatikan dalam kronologis proses peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat I dalam Konvensi yang dilakukan didepan Notaris Ny. Elvy Arry Patriatna, S.H, MKn., antara lain:

- a. Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan dan Kuasa Nomor 01 tanggal 4 Maret 2011 oleh dan PPAT Ny. Elvy Arry Patriatna, S.H., MKn., Bahwa Tergugat II dalam Konvensi telah berhutang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dalam Konvensi padahal ini semua tidak benar karena Tergugat II dalam Konvensi memang dijanjikan akan diberi pinjaman dana untuk

Halaman 21 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



pengurusan pembebasan anaknya (Jenal Abidin) ketika ditahan di Pokes Kabupaten Bekasi atas laporan Sdr. Hartono karena masih berhutang sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) namun dananya belum diserahkan, dan baru menyerahkan dana senilai Rp70.000.000,00 ketika Jenal Abidin (anak Tergugat II) keluar dari tahanan karena dibarter dengan tanah milik Sdr. Dan untuk hal jika diperhitungkan dengan jaminan milik Tergugat II dalam Konvensi yang telah dipegang dan dikuasai oleh Tergugat I dalam Konvensi masih belum sebanding yakni berupa Tanah seluas 1.600 m² yang terletak di Pasir ranji, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi yang nilainya waktu itu ± Rp1.500.000,00 permeter dan lokasi tersebut masuk dalam kawasan Industry Lippo Cikarang, Mobil Merk Honda CRV tahun 2002 warna silver dan mobil Suzuki Swift tahun 2006;

b. Bahwa indikasi perbuatan melawan hukum lainnya untuk pengambil alihan tanah dan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut sangat jelas dan nyata yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Konvensi dan kuat dugaan bahwa Penggugat dalam Konvensi terlibat dalam perbuatan melawan hukum ini;

c. Bahwa pembuatan akta Berhutang tersebut juga sangat janggal jika hanya yang dijadikan dasar oleh Tergugat I dalam Konvensi melalui Notaris Elvy Arry Patriatna, S.H., MKn., yang ternyata tidak ada pencairan dananya yakni mengapa Tergugat I dalam Konvensi ataukah Notaris pencatat/pembuat akta tersebut tidak menanyakan atau tidak melakukan klarifikasi kepada Para Penggugat Rekonvensi ketika Tergugat I dalam Konvensi hendak mengeksekusi/meningkatkan alas haknya dari Jaminan Hutang menjadi Akta Jual Beli Nomor 23/2012 dihadapan PPAT wilayah Kabupaten Bekasi Elvi Arry Patriatna, S.H.,M.Kn tersebut? Padahal dalam perjanjian hutang tersebut (yang Tergugat dapatkan di Kantor Desa Sukamahi ketika diberitahukan adanya sertifikat yang timbul atas tanahnya tersebut) ada batas waktu pelunasan dan disebutkan pula bahwa jika Tergugat H dalam Konvensi sebagai pemilik jaminan tidak mampu melunasi hartanya tersebut maka akan dilakukan lelang atau dijual kepada pihak lain dan sisa penjualannya akan dikembalikan kepada Tergugat II dalam Konvensi, namun Tergugat I dalam Konvensi maupun Notaris pembuat akta tersebut tidak melakukannya malahan secara diam-diam memproses peningkatan dari jaminan menjadi Akta Jual Beli atau dengan kata lain pemindahan hak milik, dan dalam AJB



tersebut Pemilik lahan (Tergugat II s/d Tergugat V dalam Konvensi) tidak dilibatkan dalam proses jual belinya;

d. Demikian pula persyaratan jual beli berupa surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan asal tanah dan surat keterangan lainnya yang seharusnya diterbitkan dan ditandatangani oleh pemerintahan Desa dan di tandatangi oleh Kepala Desa yang ternyata penandatanganannya dilakukan oleh Sdr. Takdir M Syarif yang mana beliau tidak pernah menjadi kepala Desa Sukamahi, dan jika menggunakan jabatannya sebagai Sekertaris Desa itupun keliru karena pada saat tanggal, bulan dan tahun pembuatan surat-surat yang dimaksud Sdr. Takdir M. Syarif belum menjabat sebagai Sekertaris Desa Sukamahi nanti setelah Sdr. Endin Syarifuddin menjabat Kepala Desa sekitar Awal Tahun 2013 barulah Sdr. Takdir M Syarif menjabat selaku Sekertaris Desa;

e. Demikian pula pada saat proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Konvensi baik bertindak selaku Penjual maupun sebagai Pembeli sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 23/2012 di hadapan Notaris dan PPAT Wilayah Kabupaten Bekasi Elvi Arry Patriatna, S.H., M.Kn, asli surat Girik Nomor alas hak Girik C Nomor 406/1003 Persil 235 atas nama Kamoy Binti Kama Tanah seluas $\pm 5.000 \text{ m}^2$ terletak di Kpg Cimahi RT 6/RW 03 sukamahi Cikarang Pusat, Kab Bekasi aslinya masih dipegang H. Ismar Syafruddin berdasarkan PPJB dan Jaminan yang dilakukan pada 8 September 2010, bagaimana bisa jual beli dilakukan oleh Tergugat I dalam Konvensi jika surat aslinya belum diserahkan? Sebab pada saat dilakukannya perjanjian Hutang Piutang tersebut Tergugat I dalam Konvensi menyatakan nanti setelah pencairan dana pinjaman sebesar Rp600.000.000,00 tersebut yang akan dibayarkan membeli kembali tanah yang sudah dijual kepada H. Ismar Syafruddin, namun karena Tergugat I dalam Konvensi tidak membayar berarti dengan sendirinya perjanjian Hutang Piutang tersebut batal karena belum ada penyerahan uang sekaligus belum ada penyerahan surat-surat sebagai jaminan, yang diserahkan baru persyaratan untuk memperoleh hutang berupa dokumen-dokumen dari aparat Desa yang itupun ternyata prosesnya penuh dengan rekayasa;

16. Dalam hal kejanggalan-kejanggalan dalam jual beli sungguh nyata merupakan indikasi kuat adanya suatu perbuatan melawan hukum secara massif, terstruktur dan teroganisir yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat/Tergugat I Rekonvensi dengan jalan melakukan

Halaman 23 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



segala cara untuk mendapatkan keuntungan pribadinya sehingga berani merekayasa jual beli tersebut dan berusaha melegalkan jual beli yang sarat dengan rekayasa tersebut, sehingga sangat tidak layak jika Tergugat II s/d Tergugat V/Para Penggugat Rekonvensi (Seluruh ahli waris Tergugat II/anak-anaknya) harus keluar dari tanah dan rumahnya sendiri dengan jalan penzoliman yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi yang bekerjasama dengan Tergugat I dalam Konvensi, demikian pula keinginan dari Penggugat dalam Konvensi agar Para Penggugat Rekonvensi s/d Tergugat V harus mengosongkan tanah dan rumahnya sendiri, sungguh suatu perbuatan biadab dan tidak berperikemanusiaan, seseorang yang diusir dari tanah hak miliknya sendiri? Untuk itu mohon Majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dan segala dokumen-dokumen yang dihasilkannya dinyatakan batal demi hukum;

17. Jika Penggugat/Tergugat Rekonvensi I mendalilkan telah membeli tanah tersebut berarti itu hanyalah bualan saja, karena mana mungkin seseorang bisa membeli tanah milik Para Penggugat Rekonvensi jika tanah tersebut bukanlah haknya dan jelas-jelas di tanah tersebut dilokasi objek tanah sengketa bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat II dalam Konvensi dan masih tinggal secara turun temurun bersama keluarganya dari jaman dahulu kala hingga sekarang, kok bisanya dilakukan jual beli kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemiliknya. Artinya tanah miliknya tersebut dijual bersamaan dengan para penghuninya oleh pihak yang tidak bertanggung jawab dalam hal ini dilakukan penjualan oleh Tergugat I dalam Konvensi dan pembelinya adalah Penggugat dalam Konvensi, namun selayaknya jual beli tersebut adalah jual beli haram dan patut dinyatakan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maupun prinsip-prinsip keadilan;

18. Bahwa Tergugat II telah melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Sdr. H. Ismar Syafruddin pada tanggal 8 September 2010, akibat dari adanya perjanjian Hutang piutang dan Jual beli tersebut sah dan berdasar;

19. Bahwa akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian-kerugian baik material maupun non material, sebagai berikut: Kerugian Material yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi adalah, 1. Nilai tanah yang berlokasi di Desa Sukamahi sebesar 5.000 m² x



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp4.000.000,00 : Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) 2. 7 (tujuh) unit rumah masing-masing senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah per Unit); Rp7.000.000.000,00 (tujuh Miliar rupiah), 3. Tanah yang berlokasi di Pasir ranji seluas 1.600 m² dengan harga jual Rp2.500.000,00 : + Rp3.850.000.000,00 (tiga koma delapan lima milyar) dan 4. 2 Unit Mobil merk Honda CRV dan Swift tahun 2002 seharga Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

20. Immaterial kerugian Immaterial tidaklah dapat dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan perhitungannya dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi menuntut kerugian Immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

21. Untuk menjaga/mencegah semakin bertambahnya kerugian yang dialami oleh Tergugat/Penggugat Rekonvensi, mohon Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi untuk tidak mengganggu lagi Para Penggugat Rekonvensi dan menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi atas nama Mulyo tersebut dinyatakan batal dan tidak berlaku.

22. Bahwa dari total harga tanah Rp24.000.000.000,00 jika didepositokan di Bank senilai 10 % pertahun maka Penggugat Rekonvensi harusnya menerima bunga deposito senilai Rp24.400.000.000,00 (dua koma empat miliar) pertahun;

23. Bahwa jika pembayaran tanah tersebut diolah atau diinfestasikan pada bisnis yang menguntungkan maka bisa menghasilkan Rp.500.000.000 (lima ratus juta) perbulan namun karena ulah Tergugat Rekonvensi tanah tersebut tidak jadi terjual dan dana tersebut tersendat;

24. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II yang telah merampas dan telah mensertifikatkan tanah milik Penggugat Rekonvensi senilai Rp1.000.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak Tergugat Rekonvensi mensertifikatkan tanah milik Penggugat Rekonvensi a quo yakni sejak tanggal 26 Agustus tahun 2012 hingga sekarang;

25. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menanggung (*hoofdeloijk*) membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap kelalaiannya karena tidak melaksanakan isi putusan Pengadilan;

26. Atas usaha penyerobotan, pengambilan alihan dan perampasan tanah yang dilakukan oleh ke dua Tergugat Rekonvensi ini maka Para Penggugat Rekonvensi merasa dilecehkan harkat dan martabatnya karena dianggap

Halaman 25 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



berbohong oleh masyarakat banyak bahwa tanah yang menjadi objek sengketa seakan akan sudah dijual kepada pihak lain (ke dua Tergugat Rekonvensi);

27. Untuk menjaga demi pengamanan pembayaran atas biaya ganti rugi yang akan dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang telah merugikan Penggugat Rekonvensi mohon dilakukan Sita Jaminan atas segala harta-harta milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat II (akan dilakukan permohonan sita dengan data akurat tentang harta Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi yang akan di CB);

28. Membebankan secara tanggung renteng kepada Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

29. Karena gugatan Rekonvensi ini dapat dibuktikan maka dinyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat II s/d Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah tersebut dan di atasnya berdiri 7 (tujuh) Unit bangunan rumah yang diperoleh Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dan warisan secara turun temurun melalui garis Ibundanya Kamoy binti Kama dengan alas hak Girik C Nomor 406/1003 Persil 235 atas nama Kamoy binti Kama Tanah seluas \pm 5.000 m² terletak di Kpg. Cimahi RT 6/RW 03 Sukamahi Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nopiarti/Meni;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Mardalih/Uki;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jenal dan Makam;
3. Menyatakan seluruh akta-akta dan surat-surat atas tanah objek sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, tidak sah dan tidak berharga;
4. Menyatakan tidak Sah dan tidak berharga seluruh alat bukti Penggugat Tergugat Rekonvensi;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah



Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II s/d Tergugat V dalam Konvensi;

6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan, seluruh bukti-bukti Penggugat Rekonvensi;

7. Menyatakan sertifikat Hak milik Nomor 379 /Sukamahi atas nama Mulyo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Negara Kabupaten Bekasi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat seluruh pihak.

8. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi untuk secara serta merta segera menyerahkan sertifikat Nomor 379 /Sukamahi atas nama Mulyo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Negara Kabupaten Bekasi kepada Penggugat Rekonvensi untuk di balik nama kembali kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

9. Menyatakan Batal dan tidak berlaku dan tidak mengikat para pihak atas:

a. Akta Pengakuan Utang dengan jaminan dan Kuasa Nomor 01 tanggal 4 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Elvy Erry Patriatna, S.H., MKn;

b. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 23/2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Wilayah Kabupaten Bekasi Elvi Arry Patriatna, S.H., M.Kn; adalah batal demi hukum dan tidak berlaku;

c. Menyatakan Akata Jual Beli Nomor 240/2013 tanggal 17 Juli 2013 ditaris H. Durachman, S.H., Notaris Cibitung atas sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi adalah tidak sah dan tidak mengikat dan batal demi hukum;

10. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dengan Sdr. Ismar Syaafuruddin yang dibuat pada tanggal 8 September 2010;

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk membayar ganti rugi akibat penyerobotan dengan melawan hukum yang telah dilakukannya tersebut senilai harga tanah Rp4.000.000,00 X 5.000 = Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan 7 unit bangunan rumah permanen senilai Rp4.000.000.000,00 total Rp24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah);

12. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar bunga dana dari harga tanah senilai Rp2.400.000.000,00/tahun (dua koma empat miliar rupiah);

13. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I untuk membayar



perputaran dana milik Para Penggugat Rekonvensi Bahwa jika pembayaran tanah tersebut diinfestasikan pada bisnis yang menguntungkan yakni senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) perbulan;

14. Menghukum secara tanggung renteng kepada Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II yang telah merampas dan menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak Tergugat Rekonvensi merekayasa dan telah menerbitkan surat-surat sertifikat ke atas nama Tergugat Rekonvensi I dan Rekonvensi II sekitar tanggal 4 Maret tahun 2012 hingga sekarang;

15. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menanggung (*hoofdeloijk*) membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaiannya karena tidak melaksanakan isi putusan Pengadilan;

16. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Rekonvensi II untuk membayar biaya pemulihan nama baik, harkat dan martabat Penggugat Rekonvensi senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dan agar tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut dapat dijual kepada Pihak lain;

17. Menyatakan sah dan Berharga sita Jaminan atas segala harta-harta milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

18. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

19. Karena gugatan Rekonvensi dapat dibuktikan dan untuk menghindari semakin bertambahnya kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi maka dinyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 420/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 3 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam konvensi:

Tentang eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V seluruhnya;

Tentang pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;



2. Menyatakan akta Jual-Beli Nomor 240/2013 tanggal 17 Juli 2013 di buat di hadapan Notaris H. Durachman, S.H Notaris Cibitung atas sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 3.480 m² (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kp. Cimahi, RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nopati/meni;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Mardalih/Uki;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Sebelah Timur berbatasan tanah milik Jenal/Umar/Bonya/makam;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau pihak lain yang menguasai dan menempati Tanah objek sengketa untuk mengosongkannya tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan menyerahkannya dalam waktu seketika pada Penggugat setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV Tergugat V, untuk membayar uang paksa sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari jika Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalai dalam melaksanakan amar putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap terhitung adanya *annmaning*;
8. Menghukum Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai sekarang terhitung sejumlah Rp2.751.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam reconvensi:

- Menolak gugatan Reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat II, III, IV, V Konvensi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar nihil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, III, IV, V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 525/Pdt/2015/PT.BDG tanggal 11 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II s/d V/Para Pembanding pada tanggal 23 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II s/d V/Para Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 420/Pdt.G/2014/PN.Bks Jo. Nomor 525/Pdt/2015/PT.Bdg Jo. Nomor 12/Akta.K/2016/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat II s/d V/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 20 April 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Turut Terbanding pada tanggal 25 September 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 April 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat II s/d V/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Kami selaku Penasehat Hukum Pemohon Kasasi menolak dengan tegas alasan Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, "Bahwa Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan fakta bahwa Sdr. Mugiono (dahulu Tergugat I/Termohon Banding/Termohon Kasasi I) dalam mengambil alih tanah milik Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi dengan cara bathil, zalim dengan

Halaman 30 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



modus melakukan aksi tipu-tipu dan secara sembunyi serta berusaha agar perbuatannya tersebut tidak diketahui oleh Para Pemohon Kasasi maupun keluarganya agar memuluskan aksinya tersebut sampai dia berhasil mendapatkan keuntungan dengan jalan telah menjualnya kepada Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi dan inipun perlu di curigai bagian atau kelompok dari Mugiono hal ini terlihat bukan saja mereka satu kampung dari kota Pematang namun jual belinyapun dengan harga yang sangat murah tanpa mengecek keabsahan atas tanah yang akan dibelinya *a quo* terlebih dahulu serta tidak berembuk dengan pemilik, sebab bagaimana bisa seseorang dapat melakukan jual beli jika diatas tanah dan rumah yang akan dijual tersebut masih ada pemiliknya yang menempatinya?”, karena alasan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tersebut terkesan hanya mengiyakan semua keinginan dan argumentasi dari Penggugat yakni mempercai dan membenarkan saja bahwa Penggugat/Termohon Kasasi melalui pihak lain telah menemui dan memperlihatkan *foto copy* sertifikat tanah *a quo* kepada Para Tergugat dan menjelaskan akan membeli tanah tersebut dari Tergugat I dan pihak yang disuruh oleh Penggugat tersebut yang dalam kesaksiannya menyatakan bahwa Tergugat II marah-marah dan berjanji akan mencari serta mengancam Tergugat I dan akan mengambil langkah hukum, hal ini membuktikan bahwa Para Tergugat *a quo* tidak rela dan tidak setuju jual beli dilaksanakan karena adanya jual beli yang bertentangan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, namun Penggugat/Termohon Kasasi tetap melanjutkan jual beli *a quo*, dengan harga yang sangat rendah jauh dari harga pasar serta tidak melibatkan Para Tergugat sebagai pemilik asli/yang sah dan masih menetap di tanah *a quo* dan hal ini juga jelas bahwa tanah tersebut bermasalah namun anehnya kok Jual beli tanpa melibatkan Para Tergugat tetap dapat terlaksana? Demikian pula surat-surat tanah dapat dibalik nama tanpa melibatkan Para Tergugat *a quo*? Namun dengan pertimbangan apa pula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi maupun Pengadilan Tinggi Bandung bisa mengesahkan Jual beli tersebut? Bahkan pertimbangan Hakim dalam putusan baik di tingkat Peradilan Negeri Bekasi maupun Pengadilan Tinggi Bandung hanya meng Copy paste dari gugatan maupun *argument* dari Penggugat/Termohon Kasasi. Padahal sangat jelas bahwa Penggugat/Termohon Kasasi *a quo* adalah pemebel yang beritikad buruk hanya menggunakan keadaan keluguan para Tergugat/Para Pemohon Kasasi yang telah ditipu oleh Tergugat I. sungguh hal ini tidak

Halaman 31 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



masuk akal sebab Para Tergugat yang telah terzalimi pasti akan segera mengambil langkah hukum apapun itu akan dilakukannya setelah mengetahui adanya orang yang menjahatinya dengan jalan akan merampok rumah dan tanahnya yang satu-satunya menjadi tumpuan hidupnya. dimana justru menurut hemat kami Putusan yang dijatuhkan oleh *Judex Facti* di tingkat I dan tingkat Banding adalah terlalu berat sebelah dan tidak berdasar serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Para Pemohon Kasasi;

2. Bahwa alasan-alasan keberatan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi ini dari dalil-dalil yang telah disampaikan dalam persidangan perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Bekasi yang kemudian telah dipertimbangkan dan diperiksa oleh *Judex Facti* perkara *a quo*, sehingga sudah sepatutnya *Judex Facti* Pada Pengadilan Mahkamah Agung dapat menerima Permohonan Kasasi maupun Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi yang semata-mata demi mencari kebenaran dan keadilan dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi *a quo* dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* kemudian memeriksa serta memutus tersendiri atas permohonan Kasasi *a quo*;

3. Bahwa para pemohon Kasasi keberatan atas putusan perkara Nomor 525/Pdt/2015/PT.Bdg. Jo. Nomor 420/Pdt.G/2014/PN.Bks. karena Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak adil dan tidak objektif, bahkan Majelis Hakim Pemeriksa perkara pada Tingkat Banding tidak mempertimbangkan Memori Banding bahkan terkesan tidak membaca dan tidak memeriksa secara teliti atas berkas banding *a quo* dan langsung saja mengambil keputusan, hal ini terlihat tidak melakukan pertimbangan hukum dalam putusannya *a quo*. Hal tersebut dapat diketahui sebagai berikut:

- A. Majelis Hakim pemeriksa perkara sangat jelas tidak netral dan cenderung memihak kepada Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi, Seluruh dalil-dalil dan argumentasi dari Penggugat semuanya dijadikan argumentasi dan sebagai pertimbangan Hukum secara membabi-butu dan berasumsi saja dalam memutus perkara *a quo*;
- B. Putusan Hakim dalam perkara *a quo ultrapetita*, Hakim dalam memutus perkara melebihi dari tugas dan wewenangnya serta melebihi dari apa yang dimintakan amar putusannya oleh Penggugat;
- C. Hakim sangat jelas tidak paham dan tidak mengerti bagaimana perkara ini sesungguhnya dan cenderung mengabaikan banyak fakta-



fakta persidangan, bagaimana Hakim berani memutuskan bahwa Menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 240/2013 tanggal 17 Juli 2013 dibuat dihadapan Notaris H. Durachman, S.H., Notaris Cibitung atas sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi adalah sah dan mengikat? Padahal belum memeriksa asal muasal dari mana tanah tersebut berasal? Yakni seharusnya terlebih dahulu meneliti tentang keabsahan Akta Jual Beli Nomor 23/2012 di hadapan Notaris dan PPAT Wilayah Kabupaten Bekasi Elvi Arry Patriatna, S.H., M.Kn yang dibuat tanggal 31 Agustus 2012? Sebab sangat jelas jual beli tersebut sarat dengan aksi tipu-tipu dan rekayasa;

D. Objek sengketa tidak jelas tentang batas-batasnya serta luas tanah yang digugat, karena tanah yang digugat oleh Terbanding I/Termohon Kasasi adalah tanah seluas 3.480 m² sedangkan tanah milik Para Pemohon Kasasi seluas 5.040 m²;

E. Pertimbangan Hukum yang digunakan Hakim dalam memutus perkara *a quo* banyak yang justru bertentangan dengan hasil Putusannya *a quo*;

Dalam Eksepsi:

4. Gugatan Penggugat salah arah (*error in persona* dan *error in objecto*);

Bahwa Majelis Hakim perkara *a quo* menilai jual beli antara Tergugat I/Turut Termohon Kasasi dengan Para Tergugat sekarang Para Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa adalah sah merupakan suatu penilaian yang menyesatkan dan sangat tidak adil, merugikan pihak Para Pemohon Kasasi, karena antara para Tergugat/pemohon Kasasi dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum, melainkan hanya Termohon Kasasi/Penggugat dengan Terbanding II/dahulu Tergugat I yang memiliki hubungan kausal dalam perkara *a quo*, sehingga yang perlu dibuktikan terlebih dahulu adalah adanya peristiwa jual beli Tergugat I dengan Terbanding/Termohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, yang berkaitan disini hanyalah antara Terbanding I/Termohon Kasasi sebagai Penggugat dengan Terbanding II dahulu sebagai Tergugat I, seharusnya yang berkapasitas untuk menyampaikan hubungan hukum ini hanyalah Tergugat I/Terbanding II sebab selama ini tidak pernah ada hubungan Hukum antara Terbanding I dengan Para Pembanding namun karena Tergugat I tidak pernah hadir untuk menjelaskan semua tentang kebohongannya tentang rekayas jual beli tersebut sehingga Penggugat

Halaman 33 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



dapat leluasa mengarang cerita sesuka hatinya dan anehnya Hakim juga terbuai dengan semua ocehan Penggugat dalam gugatannya *a quo*, demikian pula tanah yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah tanah milik Para Pembanding/Pemohon Kasasi yang masih berstatus Girik tanah milik Letter C Nomor 406/1003 Persil 236 seluas 5.040 m² atas nama Kamoy Binti Kama dan luasnya bukan 5.000 m². Dan hal tersebut sudah Pemohon Kasasi buktikan dengan memperlihatkan bukti girik *a quo*;

5. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Sebagaimana pertimbangan Hakim pada paragraf 2 halaman 77 “ Tentang tidak digugatnya 2 orang anak Tergugat II/sekarang Pembanding, Notaris dan Badan Pertanahan adalah menjadi kewenangan Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang menjadi pihak Tergugat dalam perkaranya...” adalah suatu pertimbangan yang keliru dan menyesatkan, sebab bagaimana bisa perkara ini dieksekusi jika nantinya sudah inkrah sedangkan kedua anak Penggugat tersebut adalah juga sebagai pemilik diatas tanah yang menjadi objek sengketa *a quo*? Demikian pula bahwa gugatan ini menyangkut keabsahan 2 akta jual-beli tanah sengketa *a quo* yang masih disengketakan hak kepemilikannya dan proses pembuatan akta jual belinya masih belum jelas karena sarat dengan tipu-tipu dan rekayasa maka seharusnya untuk fairnya seharusnya Notaris dan BPN Kabupaten Bekasi dijadikan salah satu pihak untuk bisa mengetahui secara persis jika memang Majelis Hakim berkeinginan untuk memutus perkara ini secara adil, dengan kata lain jika mereka dijadikan pihak dalam sengketa *a quo* sangat yakin akan berbeda hasil putusannya;

Tentang pokok perkara;

Tidak pernah ada Jual Beli antara Tergugat I dengan Para Pemohon Kasasi, yang ada justru dengan rekayasa serta ada aksi tipu-tipu dan kebohongan maka Tergugat I dengan memperdayai beberapa pihak sehingga seakan-akan ada Jual beli *a quo* yang sudah tentu merupakan Jual Beli yang tidak sah dan batal demi hukum;

1. Bahwa Majelis Hakim perkara *a quo* menilai jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat – Tergugat sekarang Para Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa adalah sah, hal tersebut merupakan suatu penilaian yang menyesatkan dan sangat tidak adil, merugikan pihak Tergugat-Tergugat sekarang Para Pemohon Kasasi, karena antara Para Pemohon Kasasi dengan Terbanding I tidak memiliki hubungan hukum secara langsung, melainkan hanya Tergugat I/Terbanding II dengan



Terbanding /dahulu Penggugat yang memiliki hubungan kausal dalam perkara *a quo*, sehingga yang perlu dibuktikan terlebih dahulu adalah adanya peristiwa jual beli Tergugat I dengan Tergugat-Tergugat/Para Pemohon Kasasi, baru bias dilihat apakah Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sudah benar dan sudah sesuai aturan hukum sahnya jual beli? Dan dalam gugatan ini seharusnya yang aktif hadir ke persidangan untuk menjelaskan kepada Majelis Hakim adalah Tergugat I, apakah AJB yang mengesahkan jual beli antara dirinya sebagai penjual dan juga sekaligus bertindak sebagai pembeli, sudah sah dan sesuai atura? Namun dalam kasus ini justru Tergugat I tidak pernah hadir menjelaskan hubungan antara dirinya dengan objek sengketa *a quo*....!, oleh karena itu pendapat Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan jual beli objek sengketa adalah sah merupakan pendapat yang menyesatkan dan tidak adil dan tidak berdasarkan hukum karena faktanya objek tersengketa masih dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi hingga saat ini, lagi pula menurut hukum bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang – undang, faktanya bahwa pembeli/Terbanding/Termohon Kasasi telah melakukan pembelian atas objek tersengketa tanpa terlebih dahulu melakukan pengecekan secara jelas dan cermat /langsung pada tanah yang menjadi objek jual beli perihal kebenaran pemiliknya dan penguasaan pisiknya guna untuk menghindari masalah – masalah dikemudian hari, karena tanah objek tersengketa di atasnya berdiri selain ada 7 (tujuh) unit bangunan rumah tinggal permanen, ruko dan pabrik penggilingan padi bernilai puluhan milyaran rupiah (belum termasuk harga tanahnya saat itu) dan juga ada Bangunan Makam leluhur para pemohon Kasasi/para pembanding yang tak ternilai harganya, kalau tanah lainnya dijual tidak mungkin makam leluhurnya ikut dijual. Sekiranya pembeli melihat dengan cermat dan jelas adanya bangunan Makam leluhur pembanding diatas tanah tersengketa, Terbanding sebagai warga Negara Republik Indonesia yang menjunjung tinggi budaya pastilah mempertanyakan status makam tersebut sebab makam tersebut bukan kuburan kecil atau makam biasa saja, Hal ini sebagai bukti telah jelas dan ternyata Terbanding tidak melakukannya, sehingga pembeli yang demikian tidak patut untuk dilindungi oleh undang undang sebagai pembeli yang memiliki itikad baik;

2. Demikian pula (gugatan Penggugat, batas – batasnya tidak jelas/kabur);



Sangat jelas dan terang bahwa tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah salah batas – batasnya, dibuktikan pada saat sidang setempat di lapangan (PS) dimana pihak Penggugat atau kuasa Penggugat (sekarang Tergugat Rekonvensi) tidak bisa menunjukkan batas – batasnya dengan jelas dan pasti perihal yang menjadi objek gugatannya;

Bahwa kemudian Majelis Hakim perkara *a quo* setelah sidang setempat (PS) diketemukan fakta bahwa gugatan Penggugat, batas-batas objek gugatannya adalah tidak jelas (kabur) selanjutnya Majelis Hakim pada perkara *a quo* memperbaiki sesuai kepentingan Penggugat tanpa mengindahkan hak – hak Tergugat – Tergugat/Para Pemohon Kasasi, sebab dimana proses untuk mempertahankan hak – hak Para Tergugat-Tergugat dalam jawab-jawabannya dipersidangan sebagaimana dalam hukum acara pembuktian sudah dinyatakan selesai, dan terbukti gugatan Penggugat *a quo* berbeda baik letak maupun luas tanah yang menjadi objek sengketa, hal ini membuktikan bahwa Penggugat pada dasarnya tidak mengetahui secara jelas barang yang digugatnyua, karena sangat jelas proses pembelianyapun dari Tergugat I *a quo* memang hanya akal-akalan tidak dibeli secara fair, dimana Tergugat bl sebagai penjual kepada Penggugat tidak pernah muncul secara ksatria dan bertanggungjawab bahwa barang yang dijualnya *a quo* bukanlah tanah sengketa atau tanah yang nyata miliknya, namun hingga saat sekarang ini Tergugat I masih misterius keberadaannya karena telah menjual tanah milik Para Pemohon Kasasi;

3. Bahwa Kami selaku Penasehat Hukum Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas alasan / Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, “Bahwa Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan fakta bahwa Sdr. Mugiono/Terbanding II/Tergugat I dalam mengambil alih tanah milik Tergugat-Tergugat/Para Pemohon Kasasi dengan cara bathil, zalim dengan modus melakukan aksi tipu-tipu dan secara sembunyi serta berusaha agar perbuatannya tersebut tidak diketahui oleh Para Pemohon Kasasi maupun keluarganya agar memuluskan aksinya tersebut sampai dia berhasil mendapatkan keuntungan dengan jalan telah menjualnya kepada Terbanding I/Penggugat yang terindikasi bagian atau kelompok dari Mugiono hal ini terlihat bukan saja mereka satu kampung dari kota Pematang namun jual belinyapun dengan harga yang sangat murah tanpa mengecek terlebih dahulu dengan jalan berembuk dengan pemilik, sebab bagaimana bisa seseorang dapat melakukan jual beli jika diatas tanah dan

Halaman 36 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



rumah yang akan dijual tersebut masih ada pemiliknya yang menempatinnya?”, karena alasan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tersebut terkesan hanya mengiyakan semua keinginan dan argumentasi dari Penggugat/Termohon Kasasi, Bahwa Hakim sungguh keliru dalam mengambil pertimbangan hukum dan salah dalam memutuskan perkara *a quo* sehingga Para Pemohon Kasasi kembali dizalimi namun sampai kapanpun Tergugat –Tergugat *a quo* tidak akan mundur selangkahpun dalam memperjuangkan hak-haknya tersebut, sungguh hal ini tidak masuk akal sebab Para Pemanding/para pemohon Kasasi yang telah dizalimi oleh Penggugat dan Tergugat I pasti akan segera mengambil langkah hukum apapun itu akan dilakukannya setelah mengetahui adanya orang yang menjahatinya dengan jalan akan merampok rumah dan tanahnya yang satu-satunya menjadi tumpuan hidupnya. dimana justru menurut hemat kami Putusan yang dijatuhkan oleh *Judex Facti* di tingkat I yang kemudian diperkuat oleh Hakim Tingkat Banding adalah terlalu berat sebelah dan tidak berdasar serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Para Pemohon Kasasi;

4. Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi *a quo* sangat jelas semata-mata melanjutkan perlakuan zalim yang dilakukan oleh Mugiono, cs dengan cara setelah ada permasalahan/anak Tergugat II (Zaenal) ditahan dikepolisian Cikarang kemudian ditawarkan oleh Tergugat I untuk dibantu diuruskan permasalahannya tersebut juga akan dipinjamkan dana dari pihak lain kemudian disuruh untuk menyerahkan jaminan dan hasilnya setelah membujuk rayu kemudian Pemohon Kasasi bersma anaknya telah menyerahkan jaminan berupa tanah seluas 1.600 m² milik anak Tergugat II, juga menyerahkan mobil Honda CRV warna silver serta jaminan tambahan berupa tanah seluas 5.000 m² yang saat ini menjadi sengketa, modusnya adalah setelah mobil dan tanah milik putera Tergugat II diambil alih kemudian telah dijual kepada pihak lain juga tanah yang tersengketa *a quo* dibuatkan Perjanjian Hutang piutang dii Notaris Elvi Elvira Patriatna, S.H sebgai jaminan yang dalam jangka waktu 6 bulan jika tidak ditebus akan menjadi hak Tergugat I, namun karena menurut Para Pemohon Kasasi dananya tidak cair serta sudah ada jaminan yang dipegang oleh Tergugat I sehingga menganggap perjnajian ini sudah tidak berjalan lagi karena selain belum dicairkan dananya juga surat asli girik sebagai surat-surat tanah *a quo* belum diserahkan karena masih dipegang oleh H. Ismar Syafruddin, S.H sebab rencana dana pijamannya tersebut untuk melunasi hutang di pak Ismar sekaligus untuk menebus girik,

Halaman 37 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



namun entah bagaimana caranya dengan cara penuh tipu daya serta rekayasa Tergugat I telah mensertifikatkan tanah dan rumah milik Para Pemohon Kasasi *a quo* melalui Kantor BPN Kab Bekasi yang merupakan suatu instansi pemerintah yang berwenang atas penerbitan sertifikat *a quo* namun telah keliru dan terkesan terlibat dalam persekongkolan penerbitan Seripikat *a quo*, dimana dalam persidangan terbukti bahwa BPN tidak pernah melakukan pengukuran diatas tanah *a quo* karena sangat jelas dari dulu sampai saat ini tanah tersebut tetap dalam penguasaan Tergugat-Tergugat /Para Pemohon Kasasi dan tinggal di objek sengketa *a quo* yang kemudian telah dijual kepada Termohon Kasasi. Dengan demikian sungguh tidak masuk akal jika BPN dapat melakukan pengukuran peta bidang atas tanah *a quo*, apalagi ternyata jika dicek dilapangan gambar peta bidang yang ada dalam sertifikat *a quo* sangat berbeda jauh dari kondisi tanah yang sebenarnya, contoh perbatasan sebelah timur adalah makam dan rumah Jenal namun yang benar disebelah tanah Jenal masih termasuk bidang tanah *a quo* baru berbatasan dengan tanah umar yang juga berasal dari girik 104 tersebut;

5. Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan tegas menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 1, paragraf 2 dan paragraf 3 halaman 78 dan yang menyatakan (kutipan): Paragraf 1 “Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah: Sebidang tanah seluas 3.480 m² yang terletak di Jalan Kp. Cimahi RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nopiaty/Meni;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Mardalih/Uki;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan desa;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jenal/Umar/Bonya/Makam;
- Namun oleh Majelis hakim pemeriksa perkara telah membantu Penggugat/Termohon Kasasi untuk membenarkan letak dan batas-batas tanah objek sengketa yang telah digugat oleh Penggugat *a quo* berdasarkan pertimbangan Hakim pada Paragraf 3 yakni “dengan membetulkan gugatan Penggugat dengan batas-batas sebelah barat adalah berbatasan dengan jalan desa sedangkan sebelah Timur berbatasan tanah milik Jenal/Umar/Bonya/Makam” sungguh ironis jika Majelis Hakim bertindak menjadi juru tulis dan hanya mengekor apa saja yang diminta oleh Penggugat dengan

Halaman 38 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



mudahnya diluluskan bahkan jika ada kesalahanpun dibetulkan oleh Majelis Hakim, namun demikian letak sebenarnya masih ada kesalahan bahwa letak tanah Jenal adalah sebelah Utara jejer dengan tanah milik Meni/Nopiati dan sebelah Timur tanah sengketa tersebut jejer lurus tanah Jenal masih masuk dalam area tanah sengketa *a quo*, dengan demikian suatu kekeliruan yang nyata tentang letak dan batas tanah sengketa *a quo*; Demikian pula paragraf 2 “Menimbang, bahwa tanah objek sengketa dahulunya dikenal dengan letter C Nomor 406/1003 Persil 235 dengan Nomor Objek Tanah (NOP): 32.18.023.002.003.1304.0 dahulunya berdasarkan warisan orang tuanya bernama Kamoy milik Tergugat II dan telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat I dan selanjutnya telah beralih pula kepada Penggugat sebagaimana dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti Sertifikat Hak Milik (Nomor 379/Sukamahi yang terletak di Jalan Kp. Cimahi RT/RW 006/003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat;

Hal ini sangat jelas adanya pengakuan dari Majelis Hakim bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat II/Pembanding dengan girik C Nomor 406/1003 persil 235 yang diperoleh dari warisan ibu Penggugat/Pemohon Banding bernama Kamoy namun dalam warkah tanah sebagai persyaratan dilakukannya akta jual beli di Notaris dan persyaratan pengajuan pengurusan sertifikat tanah *a quo* di BPN Kabupaten Bekasi disana disebutkan bahwa tanah tersebut didapatkan oleh Penggugat/Pemohon Banding dengan mendapatkan Hibah dari orang tuanya bukan Warisan dan hal tersebut sesuai surat bukti 2-V-27, disini sangat jelas bahwa Tergugat I dengan Penggugat serta aparat desa telah merekayasa pengalihan tanah milik Para Penggugat tersebut yang melibatkan banyak pihak. Dan peralihan dari Tergugat I kepada Penggugat adalah cacat hukum karena didasari adanya niat menipu dari Tergugat I, yakni memanfaatkan kondisi, dimana saat itu Tergugat-Tergugat lagi panik dan resah karena anaknya yang bernama Jenal ditahan oleh Polres Kab. Bekasi dan diiming-imingi akan dibantu untuk diuruskan dan akan diberi pinjaman senilai Rp600.000.000,00 namun setelah menandatangani beberapa surat dokumen dan telah menyerahkan beberapa jaminan berupa aset miliknya ternyata janji untuk diberikan pinjaman tersebut tidak jadi alias tidak ada pencairan pinjaman namun oleh Tergugat I dengan menggunakan surat-surat/dokumen dan beberapa yang telah ditandatangani oleh Tergugat-



Tergugat/Para Pemohon Banding kemudian oleh Tergugat I di buatkan sertifikat yang kemudian dijual kepada Penggugat/Terbanding I;

Bahwa pengalihan dari Tergugat II kepada Tergugat I atas objek tanah sengketa dengan jalan/cara penipuan dan rekayasa serta pemalsuan surat-surat/dokumen adalah perbuatan yang keliru/merupakan perbuatan melawan hukum dengan demikian peralihan tersebut tidak sah dan batal demi hukum, sedangkan peralihan dari Tergugat I kepada Penggugat/Termohon Banding I juga adalah peralihan sesat dan tidak sah dan ada indikasi bahwa Penggugat/Termohon Kasasi *a quo* adalah salah satu pihak yang terlibat merekayasa peralihan tersebut, dimana sangat jelas andaikan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik maka sebelum tanah/rumah ini dia beli maka otomatis pasti akan klarifikasi kepada pemilik tanah apalagi tanah/rumah *a quo* masih dikuasai oleh Para Pembanding, minimal tanah ini steril dulu baru dia beli atau setidaknya meminta kepada Para Pembanding untuk dibuatkan surat pernyataan diatas kertas bahwa bersedia pindah dari lokasi jika sudah membeli tanah tersebut, hal inipun diperkuat oleh saksi 1 M. Selamat Ihsan Safei dan saksi 4 Dede Yopi yang dihadirkan oleh Penggugat dengan kesaksiannya bahwa Penggugat Marah-marah dan ngamuk-ngamuk walau tidak mengerti bahasanya” bahwa jika benar kesaksian keduanya maka harusnya membatalkan jual-beli tersebut karena Pembanding marah-marah. Dengan demikian Peralihan dari Tergugat I kepada Penggugat juga suatu peralihan yang bathil dan sesat dan penuh rekayasa karena tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dengan demikian sangat jelas bahwa Penggugat adalah pembeli yang bertitikad tidak baik dan tidak patut untuk dilindungi oleh hukum sebagai pembeli karena faktanya telah membeli tanah sengketa dan membeli dari orang yang tidak berhak;

6. Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan tegas menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 2, paragraf 3 dan paragraf 4 serta paragraph 5 halaman 79 Kutipan “paragraf 2 “menimbang, bahwa Tergugat I tidak pernah hadir atau menyuruh yang mewakilinya untuk menghadiri persidangan, maka Tergugat I dinyatakan melepaskan haknya untuk membantah gugatan Penggugat; Dalam hal ini sangat jelas bahwa Tergugat I telah melakukan suatu kesalahan fatal dengan jalan merekayasa pengalihan tanah milik Para Pembanding sehingga tidak berani hadir untuk bertemu dan menjelaskan kepada Para Pembanding bagaimana proses jual



beli tersebut bisa terjadi? Hal ini membuktikan bahwa jual beli tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat II sekarang Pembanding itu tidak benar dan tidak sah karena dilakukan dengan cara aksi tipu-tipu dan direayasa, andaikan Tergugat I merasa benar telah melakukan jual beli dengan Tergugat II/Pemohon Kasasi maka tentunya, Tergugat I yang aktif hadir untuk menjelaskan tentang kebenaran jual beli tersebut sebab hal ini sangat urgen bagi Penggugat dan Tergugat-Tergugat dimana jika jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II *a quo* tidak dapat dibuktikan atau terbukti dilakukan dengan cara rekayasa dan penuh aksi tipu-tipu maka otomatis AJB tersebut batal demi Hukum yang otomatis Akta Jual-Beli Nomor 240/2013 tanggal 17 Juli 2013 dibuat di hadapan Notaris H. Durachman, S.H Notaris Cibitung atas sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi batal demi hukum juga dan AJB *a quo* tidak sah dan tidak mengikat; Dan sudah seharusnya sebagai Penggugat yang mengklaim sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi Undang-undang harusnya dapat membuktikan bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan benar untuk itu seharusnya dapat menghadirkan Tergugat I ke pengadilan untuk membuktikan kebenaran jual beli tersebut, berhubung Terbanding I sebagai Penggugat maka haruslah diberi beban pembuktian untuk membuktikan gugatannya *a quo*;

7. Kemudian dalam paragraf 3 halaman 79 yang kutipannya “menimbang, bahwa atas kepemilikan tanah Penggugat tersebut pihak Tergugat II s/d Tergugat V menyangkal kepemilikan tanah Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak manapun, dan Tergugat II menyatakan bahwa hanya pernah menjaminkan tanah tersebut kepada pihak lain, namun kemudian akhirnya terbit jual-beli; dan pada paragraf 4 “menimbang, bahwa secara hukum syarat syahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan membuat perjanjian, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang halal. Bahwa benar Tergugat II tidak pernah menjual tanahnya tersebut kepada Penggugat maupun Tergugat I, dimana jual beli tersebut yang seakan-akan bahwa Penggugat telah menjual tanahnya kepada Tergugat I padahal faktanya tidak benar semuanya hanya rekayasa dari Tergugat I, sebagaimana dijelaskan diatas bahwa secara hukum syarat sahnya suatu Perjanjian Jual Beli sesuai Pasal 1320 KUH Perdata *a quo*, Bahwa kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat adalah perjanjian hutang piutang yang ternyata perjanjian tersebut penuh

Halaman 41 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



dengan rekayasa dan ternyata Tergugat I belum pernah menyerahkan uang pinjaman kepada Tergugat II sebesar Rp600.000.000,00 sebagaimana tujuan perjanjian *a quo*, dan malah ternyata Tergugat-Tergugat sudah menyerahkan barang/aset milik anak Tergugat II (Zenal Abidin) berupa tanah seluas 1.600 m² serta mobil honda CRV warna silver serta tanah milik Para Pemohon Kasasi seluas 5.000 m² yang nilainya lebih dari 15 miliar kepada Tergugat I, dan Tergugat I dengan cara merekayasa serta aksi tipu-tipu telah mensertifikatkan tanah *a quo* yang kemudian telah menjualnya kepada Termohon Kasasi dan Tergugat I sudah menikmati dan sudah mengalihkan aset yang telah dijaminan tersebut kepada pihak lain, termasuk tanah dan rumah miliknya yang menjadi objek sengketa *a quo*; Sangat jelas, tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I *a quo* merupakan dari hasil perbuatan melawan hukum dimana hal tersebut terbukti dalam persidangan bahwa Mugiono atau Tergugat I telah melakukan penipuan kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat V/Para Pemohon Kasasi dengan modus, ketika putra Tergugat II yang bernama Jenal Abidin ditangkap oleh Polres Kabupaten Bekasi telah mengambil kesempatan untuk memperdayai anak Tergugat II tersebut dengan jalan menawarkan diri untuk membantu permasalahan anak Tergugat II, namun dengan jalan meminta jaminan berupa mobil Honda CRV, tanah seluas 1.600 m² dan SPK (Surat Perintah Kerja) pengangkatan limbah yang kesemuanya telah diserahkan oleh putra Tergugat II dan sudah dikuasai dan sudah dinikmati oleh Tergugat I yang kemudian juga memperdayai Tergugat II, secara diam-diam tanpa sepengetahuan Jenal yang sementara ditahan kembali meminta jaminan tambahan kepada Tergugat II berupa tanah girik seluas 5.000 m² milik Tergugat II dengan cara meminta Tergugat II dan anak-anaknya menandatangani diatas kertas kosong yang ternyata dikemudian hari dimanfaatkan oleh Tergugat II untuk membuat sertifikat atas tanah *a quo* yang kemudian menjual kepada Penggugat seharga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), hal ini sesuai dengan kesaksian Saksi 6 Sdr. Hartono Mulyadi alias Rudi bahwa Tergugat I sama sekali tidak pernah mengeluarkan uang untuk pengurusan atas penahanan putera Tergugat II dan juga pemberian pinjaman senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang awalnya sebagai Utang ternyata faktanya adalah bohong belaka karena pengakuan hutang tersebut hanyalah janji-janji yang tidak dipenuhi oleh Tergugat I alias isapan jempol belaka, sedangkan permintaannya atas tanah milik Tergugat II *a quo* hanya sebagai formalitas

Halaman 42 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



jaminan tambahan yang sebenarnya tidak ada dananya sebab seluruh pengeluaran tersebut sebesar Rp207.000.000,00 (dua ratus tujuh juta rupiah) nyata dibayarkan oleh saksi Sdr. Artono Mulyadi alias Rudi (yang pada waktu pengurusan dimintai tolong oleh Tergugat I agar membantu anak Tergugat II dalam proses penahanan di Polres Cikarang) namun tidak pernah berniat untuk menguasai jaminan tanah milik Tergugat II karena dengan jaminan SPK pengangkatan limbah, tanah seluas 1.600 meter persegi yang terletak di Pasir Ranji sudah lebih dari pembayaran hutang tersebut, namun yang akhirnya jaminan berupa Mobil CRV, tanah seluas 1.600 m² yang terletak di Pasir ranji, Kec. Cikarang Pusat, Kab Bekasi yang nilainya waktu itu ± Rp1.500.000,00 permeter dan lokasi tersebut masuk dalam kawasan Industry Lippo Cikarang, Mobil Merk Honda CRV tahun 2002 warna silver dan mobil Suzuki Swift tahun 2006, telah dikuasai oleh Tergugat I dan telah dijual kepada pihak lain yang kemudian ternyata Tanah milik Tergugat II *a quo* juga telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat *a quo* secara diam-diam dan tidak sesuai aturan hukum yang berlaku; Dengan demikian sangat jelas bahwa peralihan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah dari suatu hal yang tidak halal, dan proses pembuatan perjanjiannya pun dibuat dengan jebakan yang merugikan Pemohon Kasasi, selain hanya diiming-imingi akan diberi pinjaman dan pinjaman tersebut tidak jadi terlaksana sedangkan dokumen-dokumen yang telah ditandatanganinya masih dikuasai Tergugat I bahkan dijadikan alat untuk mensertifikatkan tanah milik Pemohon Kasasi dan telah dijual kepada Penggugat dengan harga seadanya, dengan demikian perjanjian peralihan tersebut adalah perjanjian yang tidak sah dan tidak sesuai dengan aturan hukum maka otomatis perjanjian tersebut batal demi hukum maka perjanjian tersebut tidak mengikat;

Beberapa hal yang ganjal atas kasus ini:

- a. Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan dan Kuasa Nomor 01 tanggal 4 Maret 2011 oleh dan PPAT Ny. Elvy Arry Patriatna, S.H., MKn., Bahwa Tergugat II telah berhutang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I padahal ini semua tidak benar karena Tergugat II tidak pernah menerima uang dari Tergugat I memang dijanjikan akan diberi pinjaman dana untuk pengurusan pembebasan anaknya (Jenal Abidin) ketika ditahan di Polres Kabupaten Bekasi atas laporan Sdr. Hartono karena masih berhutang sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) namun dananya belum diserahkan, dan baru ada

Halaman 43 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



penyerahan dana senilai Rp70.000.000,00 ketika Jenal Abidin (anak Tergugat II) keluar dari tahanan karena dibarter dengan tanah milik Sdr. Hendar, dan dana tersebut ternyata juga bukan milik Tergugat I namun dana milik saksi Artono Mulyadi yang dikonpensasi dengan jaminan berupa SPK pengangkutan limbah serta jaminan yang dipegang oleh Tergugat I. Dan Penggugat hanya pernah menjaminkan dan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 8 September 2010 kepada Sdr. Ismar Syafruddin ketika saat itu Tergugat II beserta putranya yang bernama Jenal mendapatkan order pengangkutan Limbah besi di Cikarang yang butuh modal sekitar Rp550.000.000,00 maka saat itulah dilakukan hutang dengan jaminan yang kemudian dibuatkan Perikatan Jual beli namun karena bisnis tersebut bermasalah maka otomatis harus diselesaikan hutangnya dengan Sdr. H Ismar, dan akhirnya ada kesepakatan bahwa tanah yang menjadi jaminan tersebut dapat dijual oleh Sdr. Ismar dan kelebihan akan dikembalikan/ diserahkan kepada Tergugat II yang hingga akhirnya ternyata ada persoalan baru yakni adanya/terbitnya sertifikat atas nama Mugiono dan dijual kepada Mulyo/Penggugat secara sembunyi-sembunyi tanpa sepengetahuan Tergugat-Tergugat/Para Pembanding;

b. Bahwa indikasi perbuatan melawan hukum lainnya untuk pengambil alihan tanah dan rumah Para Pemohon Kasasi tersebut sangat jelas dan nyata yang dilakukan oleh Tergugat I dan kuat dugaan bahwa Penggugat/Termohon Kasasi terlibat dalam perbuatan melawan hukum ini;

c. Bahwa pembuatan akta Berhutang tersebut juga sangat janggal jika hanya ini yang dijadikan dasar oleh Tergugat I melalui Notaris Elvy Arry Patriatna, S.H., MKn., yang ternyata tidak ada pencairan dananya yakni mengapa Tergugat I atukah Notaris pencatat/pembuat akta tersebut tidak menanyakan atau tidak melakukan klarifikasi kepada Tergugat II s/d Tergugat V ketika Tergugat I hendak mengeksekusi/meningkatkan alas haknya dari Jaminan Hutang menjadi Akta Jual Beli Nomor 23/2012 di hadapan PPAT wilayah Kabupaten Bekasi Elvi Arry Patriatna, S.H., M.Kn tersebut? Padahal dalam perjanjian hutang tersebut (yang Tergugat dapatkan di Kantor Desa Sukamahi ketika diberitahukan adanya sertifikat yang timbul atas tanahnya tersebut) ada batas waktu pelunasan dan disebutkan pula bahwa jika Tergugat II/Para Pemohon Kasasi sebagai pemilik jaminan tidak mampu melunasi



hutangnya tersebut maka akan dilakukan lelang atau dijual kepada pihak lain dan sisa penjualannya akan dikembalikan kepada Tergugat II, namun Tergugat I maupun Notaris pembuat akta tersebut tidak pernah melakukannya klarifikasi kepada Tergugat II, malahan secara diam-diam memproses peningkatan dari jaminan menjadi Akta Jual Beli atau dengan kata lain pemindahan hak milik, dan dalam AJB tersebut Pemilik lahan (Tergugat II s/d Tergugat V) tidak dilibatkan dalam proses jual belinya;

d. Demikian pula persyaratan jual beli berupa surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan asal tanah dan surat keterangan lainnya yang seharusnya diterbitkan dan ditandatangani oleh pemerintahan Desa dan ditandatangani oleh Kepala Desa yang ternyata penandatanganannya dilakukan oleh Sdr. Takdir M. Syarif yang mana beliau tidak pernah menjadi kepala Desa Sukamahi karena pada saat tanggal, bulan dan tahun pembuatan surat-surat yang dimaksud Sdr. Takdir M. Syarif tidak pernah menjabat sebagai Kepala Desa Sukamahi sebab yang menjabat sebagai Kepala Desa Sukamahi dari 30 September 2006 sampai dengan 30 Oktober 2012 adalah Sdr. Jenal Abidin dan diganti oleh Endin Wahyudin sebagai Kepala Desa sekitar Awal Tahun 2013;

e. Demikian pula pada saat proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I baik bertindak selaku Penjual maupun sebagai Pembeli sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 23/2012 di hadapan PPAT Wilayah Kabupaten Bekasi Elvi Arry Patriatna, S.H., M.Kn, asli surat Girik Nomor alas hak Girik C Nomor 406/1003 Persil 235 atas nama Kamoy binti Kama Tanah seluas \pm 5.000 m² terletak di Kpg. Cimahi RT 6/RW 03 Sukamahi Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi aslinya masih dipegang H. Ismar Syafruddin berdasarkan PPJB dan Jaminan yang dilakukan pada 8 September 2010, bagaimana bisa jual beli dilakukan oleh Tergugat I jika surat aslinya belum diserahkan? Sebab pada saat dilakukannya perjanjian hutang piutang tersebut Tergugat I menyatakan nanti setelah pencairan dana pinjaman sebesar Rp600.000.000,00 tersebut yang akan dibayarkan membeli kembali tanah yang sudah dijual kepada H. Ismar Syafruddin, namun karena Tergugat I tidak membayar berarti dengan sendirinya perjanjian hutang piutang tersebut batal karena belum ada penyerahan uang sekaligus belum ada penyerahan surat-surat sebagai jaminan, yang diserahkan baru persyaratan untuk memperoleh hutang berupa dokumen-dokumen



dari aparat Desa yang itupun ternyata prosesnya penuh dengan rekayasa;

Dalam hal ini kejanggalan-kejanggalan dalam jual beli ini sungguh nyata merupakan indikasi kuat adanya suatu perbuatan melawan hukum secara massif, terstruktur dan teroganisir yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat/Termohon Kasasi dengan jalan melakukan segala cara untuk mendapatkan keuntungan pribadinya sehingga berani merekayasa jual beli tersebut dan berusaha melegalkan Jual beli yang sarat dengan rekayasa tersebut, sehingga sangat tidak layak jika Tergugat II s/d Tergugat V (seluruh ahli waris Tergugat II/anak-anaknya) harus keluar dari tanah dan rumahnya sendiri dengan jalan penzoliman yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi yang bekerjasama dengan Tergugat I/Terbanding II, demikian pula keinginan dari Penggugat agar Tergugat II s/d Tergugat V harus mengosongkan tanah dan rumahnya sendiri, sungguh suatu perbuatan biadab dan tidak berperikemanusiaan, seseorang yang diusir dari tanah hak miliknya sendiri? Untuk itu mohon Majelis Hakim Tingkat Kasasi untk membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat I *a quo* serta tingkat banding dan untuk menolak segala keinginan dan permintaan putusan yang diajukan oleh Penggugat *a quo* melalui gugatannya tersebut, atau setidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima sebab sangat nyata dan jelas bahwa perjanjian-perjanjian *a quo* yang menyebabkan tanah sengketa *a quo* yang dibuat oleh Tergugat I dan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi Hukum karena bertentangan dengan Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPerdara;

8. Keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim pada paragraf 5 yang kutipannya "menimbang, bahwa untuk batalnya suatu perjanjian diatur di dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yakni adanya kehilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*), dan disamping itu batalnya suatu perjanjian dapat juga terjadi bila salah satu pihak menyalah gunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

Bahwa sangat jelas dalam uraian Para Pembanding bahwa perjanjian jual beli dan perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II s/d Tergugat V adalah perjanjian yang penuh aksi tipu-tipu dan rekayasa dan Tergugat I selakau pihak yang akan memberi pinjaman kepada Tergugat II/Pembanding telah menyalah gunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dimana ketika itu Tergugat II sangat tertekan dan sangat kebingungan akibat anaknya ditahan oleh Polres Kabupaten Bekasi yang

Halaman 46 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



oleh Tergugat I menggunakan kesempatan ini untuk menipu Tergugat II yakni dengan modus menawarkan diri untuk membantu permasalahan hukum maupun akan memberikan pinjaman anak Tergugat II yang kemudian meminta jaminan dari anak Tergugat II berupa SPK/Surat Perintah Kerja pengangkatan limbah senilai 50 ton perbulan, tanah seluas 1.600 meter persegi yang terletak di Pasir Ranji sudah lebih dari pembayaran hutang tersebut, Mobil Merk Honda CRV tahun 2002 warna silver dan mobil Suzuki Swift tahun 2006 telah dikuasai oleh Tergugat I dan telah dijual kepada pihak lain namun secara diam-diam meminta lagi jaminan tambahan yang walaupun katanya hanya untuk jaminan formalitas sebab asli giriknya tidak diambil sebab masih dipegang oleh pihak lain yaitu Sdr. H Ismar Syafruddin, namun dengan keluguan dan kepanikan yang dialami oleh Tergugat –Tergugat sehingga diminta untuk menandatangani kertas-kertas kosong dan kwitansi kosong yang ternyata dikemudian hari baru diketahui bahwa jaminan aset milik anak Tergugat II telah diambil oleh Tergugat I juga ternyata data-data yang dahulu pernah ditandatangani oleh Tergugat-Tergugat telah direkayasa oleh Tergugat I yang kemudian bisa membuat Surat-surat/dokumen-dokumen sehingga mampu membuat sertifikat rumah milik Para Pembanding *a quo* yang kemudian bisa menjual tanah milik Para Pembanding *a quo* yang saat ini menjadi objek sengketa sebagaimana yang dimaksud oleh Majelis Hakim sesuai Pasal 1321, Bahwa pada pokoknya dasar hukum yang dijadikan rujukan majelis hakim dalam memutuskan perkara *a quo* sudah tepat namun kok bisa memutar balikkan fakta, sesuai dengan keinginan dan hanya untuk keuntungan pihak Penggugat *a quo*, hal ini juga perlu menjadi pertimbangan Hakim tingkat Kasasi bahwa ada apa yang membuat Hakim tingkat pertama berbuat seperti itu? Sehingga hal ini pula menjadi pertimbangan bagi Pemohon kasasi untuk melaporkan kepada pihak Komisi Yudisial, dan hal ini makin mencurigakan ketika putusan sudah lama dibacakan (tanggal 3 Juni 2015 namun diserahkan kepada kami tanggal 24 Juli dan itupun masih diperbaiki pada tanggal 27 Juli 2015;

9. Bahwa Pemohon kasasi dengan tegas menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 1, paragraf 2 dan paragraf 3 halaman 80 kutipan "paragraf 1 yang kutipannya "menimbang, bahwa perjanjian jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat-II telah dibantah oleh Tergugat II dengan menyatakan bahwa perjanjian yang ada Tergugat I dengan Tergugat II atas sebidang

Halaman 47 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



tanah tersebut adalah berupa pemberian jaminan atas tanah sengketa yang kemudian berubah menjadi jual-beli; paragraf 2 "menimbang, bahwa berdasarkan dalil jawaban Tergugat II s/d Tergugat V tersebut bahwa yang terjadi dalam perjanjian Tergugat I dengan Tergugat II telah terjadi salah pengertian tentang substansi perjanjian (*error in substantio*), dengan demikian ada suatu kehilafan dalam perjanjian tersebut; paragraf 3" menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1322 KUHPerdata disebutkan bahwa : kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali kehilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu terjadi mengenai diri orang yang bermaksud mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *a quo* merupakan suatu asumsi dan khayalannya sendiri telah menyimpulkan bahwa perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II/Pembanding hanyalah terjadi salah pengertian tentang substansi perjanjian (*error in substantio*), dengan demikian ada suatu kehilafan dalam perjanjian tersebut bahwa berdasarkan Pasal 1322 KUH Perdata, sebab dalam hal ini bukannya kesalahan pengertian yang terjadi namun adanya suatu rekayasa yang dibuat oleh Tergugat I untuk memiliki/menghaki tanah milik Tergugat II *a quo* dengan cara merekayasa jual beli dengan cara memanfaatkan kepanikan Tergugat-Tergugat pada saat Jenal (Anak Tergugat II) ditahan Polisi di Polres Cikarang demikian pula menipu para Pemohon kasasi untuk menandatangani diatas kertas kosong yang kemudian dijadikan alat oleh Tergugat I untuk merekayasa tanah ini sehingga dapat dibuatkan sertifikat dan dapat dijual kepada pihak lain/Penggugat, dengan demikian bukanlah kesalahan pemahaman tentang substansi perjanjian namun Perjanjian tersebut jelas-jelas sebagai upaya pengebakan dari Tergugat I untuk menguasai dalam hal ini telah terjadi suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I untuk pembuat perjanjian *a quo*, sebab untuk perjanjian hutang piutang *a quo* terbukti tidak ada penyerahan uang hutang senilai rupiah 600.000.000,00 namun hanya berupa janji- janji palsu demikian pula pada perjanjian AJB yang dibuat di hadapan Notaris Elvi Arry Patriatna, S.H., MKn., tanggal 31 Agustus 2012 yang menjadi dasar terbitnya sertifikat Hak milik atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat I tanpa kehadiran Tergugat II maupun anak-anaknya namun dilakukan secara diam-diam demikian pula

Halaman 48 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



segala persyaratannyapun dibuat dengan cara rekayasa atau dipalsukan dimana yang membuatnya bukan pihak yang berwenang namun dibuat seakan akan dibuat oleh Kepala Desa Sukamahi yang faktanya oknum tersebut tidak pernah menjabat sebagai Kepala Desa Sukamahi yang seharusnya menandatangani dokumen-dokumen syarat jual beli tersebut termasuk bahwa tanah tersebut dalam penguasaan Tergugat-Tergugat/para pemohon kasasi demikian pula proses pensertifikatnya semua sarat rekayasa dan manipulasi sebab tanah tersebut tidak pernah diukur oleh pihak BPN namun tiba-tiba bisa timbul sertifikat atas nama pihak lain;

10. Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan tegas menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 1, paragraf 2, paragraf 3, paragraf 4, paragraf 5, dan paragraf 6 halaman 83 paragraf 1 "menimbang, bahwa dari saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Tergugat maupun surat-surat bukti yang diajukan bahwa belum ada suatu bukti otentik yang menerangkan bahwa tanah diperkarah telah dijaminan kepada pihak lain. Kemudian kutipan pada paragraf 2 Hal yang sama" menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Tergugat tidak ada satu orang pun yang pernah melihat adanya surat perjanjian yang menerangkan bahwa tanah diperkarah adalah sebagai jaminan hutang antara Tergugat-II dengan pihak lainnya", Bahwa hal ini adalah suatu pernyataan yang tendensius dan pernyataan yang menyesatkan karena hal ini terindikasi suatu pernyataan yang tragis dan sarat dengan keberpihakan, hal mana pernyataan pada paragraf ini sangat bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada paragraf 5 halaman 82 yang kuitipannya " menimbang, bahwa saksi-5: Fawas B, S.H, mengetahui bahwa pada tahun 2010 antara Jenal dengan Ismar telah terjadi pinjam-meminjam uang Rp500.000.000,00 dan di ikuti dengan pengikatan untuk jual-beli atas tanah Nomor 406/1002 persil 235, dan menurut saksi-5 bahwa surat itu dia sendiri yang mengkonsepnya;, kemudian dihubungkan dengan bukti T2-14, dan bukti T-15 yakni bukti hutang piutang Tergugat II sekeluarga dan PPJB tanggal 8 September 2010 antara H. Ismar dengan Tergugat II demikian pula kesaksian dari Sdr. Artono Mulyadi als. Rudi yang menyatakan mengetahui bahwa tanah yang menjadi Objek sengketa tersebut telah dijaminan dan malah telah dibuatkan surat perjanjian perikatan jual beli antara Tergugat II dengan H. Ismar, sungguh ironis apa yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim atas pertimbangan ini, bagaimana bisa dikatakan bahwa Tergugat II tidak bisa



membuktikan bahwa tanah objek sengketa telah dijamin atau telah dijualbelikan kepada pihak lain jauh sebelum dilakukannya AJB fiktif oleh Tergugat I kepada Penggugat? Bagaimana bisa dipercayai seorang Hakim jika dalam mengambil keputusan jika berat sebelah, hanya menjadikan pertimbangan Hukum hal-hal yang menguntungkan pihak Penggugat dan tidak mengungkapkan malahan menyembunyikan halmana atas fakta sidang yang meringankan/menguntungkan Para Pemohon Banding? Ataukah Hakim berpendapat lain tentang klasifikasi suatu bukti harus seperti apa? Apakah tidak cukup dengan tertulis dan saksi-saksi?;

Bahwa perjanjian hutang piutang antara Pemohon Banding dengan Sdr. Ismar sesuai perjanjian hutang dengan Jaminan pada tanggal 8 September tahun 2010 adalah ketika Pembanding mendapatkan order/Projek SPK pengangkatan Limbah Skraft besi di Cikarang dan membutuhkan Modal/dana segar dan Sdr. H. Ismar yang bersedia memberi modal pinjaman dengan syarat adanya jaminan yang kemudian sekaligus dibuatkan Perikatan Perjanjian Jual Beli atas tanah *a quo*, dan dalam perjanjian tersebut juga ada saksi maupun batas akhir pelunasan dan kuasa yang kemudian karena pihak Pembanding/Para Pemohon kasasi tidak dapat melunasi hutangnya maka otomatis tanah tersebut menjadi hak milik Sdr. Ismar namun karena kebijakannya maka disepekatkan bahwa tanah *a quo* akan dijual kepada pihak lain dan hasilnya nanti pihak Pembanding akan diberikan sisa dari penjualan tanah namun karena tanah belum laku yang kemudian ternyata ada permasalahan dengan Tergugat I yang telah diam-diam mensertifikatkan dan kemudian menjual tanah objek jual beli dengan H. Ismar *a quo* maka sampai dengan saat ini belum bisa dijual kepada pihak lain yang tentunya masih milik H. Ismar namun Tergugat –Tergugat/ Pemohon Kasasi masih punya hak sebagian dari sisa penjualan nantinya dan berhak menempatnya sampai tanah tersebut telah laku dijual oleh H. Ismar. Dengan demikian semakin jelas Hakim dalam memutus perkara *a quo* sangat teledor, bertentangan dengan fakta persidangan dan bertentangan sendiri antara Pertimbangan hukum yang diambilnya dalam Paragraf 1 dan 2 halaman 3 sangat kontras bertentangan dengan Pertimbangan Hukum pada paragraf 5 halaman 82 serta kesaksian dari saksi 5 yakni Artono Mulyadi yang tahu tentang adanya perikatan dengan pihak H. Ismar dengan Pembanding serta saksi 2 Dayat yang pernah mengantar Tergugat II kerumah H. Ismar untuk mengurus perjanjian PPJB atas tanah *a quo* dan saksi 3 Koes Sukiman yang pernah melihat Girik asli

Halaman 50 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



tanah *a quo* dipegang dan ada dalam kuasa H. Ismar Syafruddin sampai sekarang;

11. Hakim tidak mengerti dan gagal paham atas apa yang disidangnya, tidak bisa membedakan antara dasar hukum adanya AJB yang terjadi 1, 6 tahun setelah anak Pemohon Tergugat II ditahan yang saat itu butuh dana dibuatkan perjanjian hutang kemudian setelah perjanjian ini dibuat karena Para Tergugat menganggap perjanjian ini batal karena tidak jadi diberi pinjaman dana maka mereka diam saja namun rupanya Tergugat I dengan menggunakan perjanjian hutang-piutang ini secara diam-diam tanpa sepengetahuan Para Pemohon Kasasi telah meningkatkan akta perjanjian hutang piutang tersebut menjadi Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Elvi Erry Patriatna, S.H, yang kemudian digunakannya untuk melakukan pengurusan surat menjadi sertifikat keatas nama Tergugat I yang kemudian melakukan Akta Jual Beli kepada Penggugat/Termohon kasasi tanpa melibatkan dan tanpa sepengetahuan para pemohon kasasi. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menyatakan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada; paragraf 3, 4, 5 dan paragraf 6 halaman 83 dengan kutipannya "menimbang, bahwa setelah melihat kronologis peristiwa ditahannya lurah Jenal Abidin dengan adanya Akta Jual Beli di hadapan Notaris Elvi Arry Patriatna, S.H., MKn., yang menjadi dasar terbitnya sertifikat atas nama Tergugat I adalah bahwa penahanan atas lurah jenal abidin terjadi pada tanggal 23 Februari sampai dengan tanggal 8 Maret 2011, sedangkan terjadinya akta jual-beli dihadapan Notaris Elvi Arry Patriatna, S.H., MKn., adalah pada tanggal 31 Agustus 2012 yang menjadi terbitnya sertifikat hak milik atas nama Tergugat I; paragraf 4" menimbang, bahwa dengan demikian terlihat bahwa antara penahanan lurah Jenal dengan peristiwa jual-beli di hadapan Notaris Elvi Arry Patriatna, S.H., MKn., sudah berjarak 1 (satu) tahun, 5 (lima) bulan, paragraf 5, Kutipan "menimbang, bahwa melihat jarak waktu antara penahanan dengan jual-beli tersebut, maka jika seandainya tanah sengketa tersebut benar dijaminakan, maka dalam 1 (satu) tahun tentu telah terjadi pembicaraan tentang tanah sengketa apakah jaminan diajukan atau dihentikan; paragraf 6, kutipan" menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II s/d Tergugat V tidak dapat membuktikan aadanya perjanjian Tergugat I denagan Tergugat II tentang pembebanan jaminan atas tanah sengketa atau dengan kata lain bahwa tanah terperkarah tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijaminan oleh Tergugat kepada Tergugat I, maka dengan demikian jawabann Tergugat II s/d Tergugat V harus ditolak;

Bahwa Pemohon kasasi dengan tegas menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada pertimbangannya tersebut di atas, dimana pertimbangan tersebut saling bertentangan satu sama lainnya, sedangkan dalam paragraf 2, paragraf 3 dan paragraf 3 halaman 82 paragraf 2' menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-1: Wasan, saksi-2: Dayat, saksi-3: Koes Sukiman, saksi-4: Anda, dan saksi-6: Artono Mulyadi bahwa sewaktu lurah Jenal ditahan diperlukan sejumlah uang untuk menebus anak Tergugat II (lurah jenal) agar dapat dikeluarkan dari penahanan; paragraf 3 " menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat bahwa selain pembayaran dengan uang tersebut kemudian di serahkan 1 (satu) buah mobil CRV dan kemudian telah dijaminan tanah di pasir ranji dan tanah yang menjadi sengketa sekarang;

Dalam hal ini sangat tidak *fair* Majelis Hakim pemeriksa perkara dengan pertimbangannya tersebut, dimana dinyatakan bahwa Tergugat II s/d Tergugat V tidak dapat membuktikan adanya perjanjian Tergugat I dengan Tergugat II tentang pembebanan jaminan atas tanah sengketa atau dengan kata lain bahwa tanah terperkarah tidak dijaminan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, maka dengan demikian jawaban Tergugat II s/d Tergugat V harus ditolak, jika hal tersebut tidak diakui oleh Majlis Hakim namun meyakini kebenaran tentang AJB/Jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat-Tergugat ? padahal yang dijadikan dasar oleh Notaris Elvy Arry Patriatna, S.H., MKN., tentang dibuatnya AJB tanggal 30 Agustus tahun 2012 *a quo* walau tanpa kehadiran Tergugat II karena (Andaikan Majelis Hakim serius untuk memeriksa perkara ini maka tidak akan begini jadinya, bahwa hubungan antara terjadinya penahanan Sdr. Jenal dengan AJB 30 Agustus 2012 *a quo* adalah bahwa AJB tersebut didasarkan adanya Perjanjian Hutang tanggal 4 Februari 2011 yang bersamaan dengan waktu penahanan Sdr, Jenal yakni antara tanggal 28 Januari sampai dengan tanggal 14 Februari) berdasarkan perjanjian hutang tersebut walaupun faktanya perjanjian hutang piutang *a quo* tanggal 4 Februari 2011 adalah perjanjian yang penuh rekayasa dan aksi tipu-tipu dimana ternyata Tergugat II tidak pernah menerima uang pinjaman dari Tergugat I dan tidak pernah menyerahkan Girik asli sebagai bukti dasar kepemilikan atas tanah *a quo* namun oleh Tergugat I dengan kelicikannya telah merekayasa data-data

Halaman 52 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



tersebut sehingga dapat mengelabui beberapa pihak sehingga memunculkan sertifikat atas namanya kemudian menjualnya kepada Terbanding I *a quo*. Bahwa Perjanjian ini tidak sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1322 namun perjanjian ini baik substansinya maupun tujuan serta proses perjanjian ini dibuat dengan tipu daya dan akal-akalan yang motifnya untuk kepentingan Tergugat I, yang anehnya juga pihak Majelis Hakim tidak mempertimbangkan harta/aset lainnya yang telah diambil dan telah dinikmati oleh Tergugat I yang nilainya miliaran rupiah tersebut? Apakah keadilan hanya milik orang-orang berduit? Sehingga kepentingan dan kerugian – kerugian yang dialami oleh Pembanding tidak perlu digubris dan hanya dibiarkan saja?;

Bahwa kronologis peristiwa penahanan Jenal Abidin dengan munculnya akta Jual Beli dihadapan Notaris Elvy Arry Patriatna sudah berjalan lebih 1, 5 tahun, andaikan tanah tersebut benar dijaminan pertanyaannya apakah jarak tersebut tidak ada upaya pembicaraan dari Para Pembanding tentang tanah sengketa apakah jaminan dilanjutkan atau dihentikan?. Bahwa dalam kurun waktu tersebut Para Pembanding melalui kuasanya telah melakukan pembicaraan dengan Tergugat I namun ketika diminta kepada Tergugat I untuk memperlihatkan bukti-bukti pengeluaran akibat pengurusan Jenal tidak mampu memperlihatkan dan juga pada saat itu ada klaim dari saksi 6 Artono Mulyadi alias Rudy bahwa dana pengurusan tersebut adalah miliknya, demikian pula jika akan dibayarkan maka diminta kepada Tergugat I untuk mengembalikan seluruh jaminan yang telah dipegangnya dan Tergugat I tidak pernah secara tegas meminta bahwa Tergugat telah berutang sebesar Rp600.000.000,00 karena faktanya Tergugat II tidak berhutang hanya karna hanya klaim dar Tergugat I, bahwa sewaktu Jenal ditahan Tergugat telah mengeluarkan uang untuk urusan hutang Jenal namun faktanya ternyata yang mempunyai bukti pembayaran hutang jenal kepada pihak lain adalah saksi 6/Artono Mulyadi yang memang awalnya diperkenalkan oleh Tergugat I sebagai orang yang akan membantunya mengurus dan akan membayarkan hutang jenal, bahwa dalam tenggang waktu tersebut setelah Kuasa Hukum Para Pembanding bersedia melunasi seluruh pengeluaran yang dikeluarkan atas pembebasan jenal namun karena malu ataukah tidak bisa mengembalikan jaminan yang sudah diambilnya akhirnya Tergugat I hilang kontak termasuk berselisih dengan saksi 6, jadi bagaimana bias dilakukan pembayaran hutang jika faktanya Tergugat-Tergugat *a quo* tidak pernah menerima uang pinjaman dari



Tergugat I, apakah dengan hanya klaim tersebut tetap para Pemohon Kasasi harus mengeluarkan uang yang tidak pernah dipinjamnya dari Tergugat I ? apakah kita semua terikut pola penipuan dan pemerasan yang dilakukan oleh Tergugat I? makanya seharusnya persoalan pokok yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah bagaimana proses pengalihan tanah *a quo* dari Para Pemohon Kasasi kepada Tergugat I, namun karena Tergugat I sebagai pihak yang berkompeten secara langsung atas kasus ini tidak pernah hadir untuk menjelaskan kasus ini maka semuanya jadi tidak jelas namun anehnya Majelis Hakim pemeriksa perkara dengan tanpa pertimbangan yang matang langsung berbicara tentang sahnya Jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat/Termohon Kasasi? Para Pemohon kasasi baru mengetahui bahwa tanahnya *a-quo* telah dijual disertifikat dan telah dijual kepada Penggugat yaitu tiba-tiba pada tanggal 30 Juni 2014 dikejutkan dengan kedatangan seseorang yang bernama Edy yang mengaku orang suruhan Penggugat/Termohon kasasi bahwa tanah tersebut telah dijual kepada bosnya oleh Mugiono dan telah mempunyai sertifikat. Selama ini Pemohon kasasi tidak melakukan apapun atas tanahnya tersebut karena merasa aman-aman saja sebab tanahnya masih dalam kekuasaannya dan asli surat tanahnya pun masih dipegang oleh H. Ismar yang dipegang sebagai jaminan hutangnya senilai Rp550.000.000,00 tidak pernah berhutang kepada Tergugat I, adapun hitung-hitungan pengeluaran pengurusan Jenal dari tahanan, hanya sebesar Rp207.000.000,00 dan itupun bukti pembayarannya ada pada saksi 6 dan jaminannya yang lainpun dipegang oleh Tergugat I yang nilainya masih lebih dari Rp207 juta *a quo* yakni lebih dari Rp15 miliar, dan surat kepemilikannyapun berupa Girik asli masih dipegang oleh Sdr. Ismar karena telah dijaminan terlebih dahulu jadi bagaimana bisa Para Pembanding harus melakukan pembayaran lagi jika segala perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I tersebut adalah rekayasa dan menurut Tergugat II tidak mungkin bisa melakukan hal seperti yang dilakukannya sekarang yakni dengan rekayasa tersebut ternyata mampu untuk membuat sertifikat dan bahkan menjualnya kepada pihak lain dan lebih dahsyatnya lagi berani dijadikan bukti dipersidangan yang oleh Majelis Hakim malah dibenarkan???. Sangat jelas bahwa hakim dalam memeriksa perkara *a quo* sangat tidak mengerti tentang apa-apa yang sedang ditanganinya, terlalu kasar jika harus membenarkan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yang kemudian dengan bersekongkol dengan Termohon kasasi *a quo*, apakah Majelis hakim lebih memilih untuk

Halaman 54 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



membenarkan dan bahkan melindungi seorang penjahat daripada seorang yang terzalimi yang seharusnya patut untuk ditegakkan keadilan baginya dan dilindungi oleh Hukum;

12. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 1, paragraf 2 paragraf 3 paragraf 4 dan paragraf 5 halaman 84 paragraf 1" menimbang, bahwa oleh karena itu maka Penggugat dapat membuktikan gugatannya dan pihak Tergugat II s/d Tergugat V tidak dapat membuktikan sangkalannya; paragraf 2" menimbang bahwa oleh karena Tergugat I s/d Tergugat V tidak dapat menguatkan sangkalannya, dan pengugat dapat membuktikan hak kepemilikannya berdasarkan sertifikat Hak Milik yang diajukan persidangan ini, maka gugatan Penggugat dikabulkan dalam hal sebagai berikut:

Pertimbangan *Judex Facti a quo* sangat *tendensius* dan terlihat terlalu bernafsu untuk memperlihatkan pembelaannya secara membabi buta untuk memenangkan/mengabulkan gugatan Penggugat secara serampangan dan sangat tidak objektif dan jauh dari rasa keadilan, karena dari awal sidang sampai terahir sangat jelas dan terang bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat *a quo* sangat jelas adanya rekayasa dan tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat bahwa perjanjian/peralihan tanah objek sengketa *a quo* dari Tergugat-Tergugat/Para Pembanding kepada Tergugat I penuh dengan kecurangan dan aksi tipu-tipu serta rekayasa, dan Penggugat seharusnya yang terlebih dahulu dibuktikan adalah Peralihan dari Para Pembanding kepada Tergugat I karena hal ini yang menjadi dasar utama sehingga adanya sertifikat dan dapatnya dilakukan peralihan dari kepada Tergugat I kepada Penggugat namun dalam hal ini Penggugat/Terbanding I tidak dapat membuktikan sahnya peralihan *a quo*, baik bukti surat maupun saksi-saksi sebab 4 orang saksi yang diajukan oleh Penggugat semuanya hanya bercerita tentang peralihan dari Tergugat I kepada Penggugat/Termohon kasasi, walau kesaksian mereka juga sarat dengan rekayasa dan kebohongan sebab sangat jelas antara para saksi *a quo* tidak pernah bertemu selama ini dengan saksi apalagi berkomunikasi, dan faktanya Tergugat II tidak dapat berbahasa Indonesia karena bisanya hanya bahasa Sunda Karawang sedangkan para saksi *a quo* semua berasal dari Jawa tengah yang juga tidak paham bahasa Sunda. Bagaimana bisa dikatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik jika dia sendiri tidak pernah mensurvey tanah/rumah yang akan dibelinya *a quo* dan katanya

Halaman 55 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



hanya menyuruh 4 orang anak buahnya yang dalam kesaksiannya membenarkan bahwa merekalah yang disuruh untuk melihat tanah yang akan dibeli Penggugat dan bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat III dan mengakui bahwa Tergugat II mengamuk dan berteriak-teriak dan mengancam akan mencari Tergugat I, dengan demikian Penggugat mengetahui melalui saksinya bahwa tanah yang akan dibelinya tersebut adalah milik orang lain dan masih ditempati oleh para pemohon kasasi, bagaimana bisa dia mau saja membeli tanah sengketa?;

13. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 1, paragraf 2 dan paragraf 3 halaman 85 paragraf 1 "menimbang, bahwa petitium gugatan Penggugat poin ke-4 memohon agar dinyatakan pengugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, dan oleh karena dalam perkara ini jual-beli antara Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat I dilakukan di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai mana yang ditentukan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka *petitum* gugatan Penggugat poin ke-4 dikabulkan; Bahwa jika gugatan ini dikabulkan oleh Hakim tingkat pertama hanya karena jual beli ini dilakukan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pertimbangan tersebut di atas adalah suatu pertimbangan yang mengada-ada sebab dimanapun perjanjian itu dibuat yang terbukti bahwa perjanjian itu dibuat karena adanya unsur melawan hukum ataukah tidak sesuai dengan Pasal 1320 atau aturan hukum lainnya apalagi jika disertai dengan bujuk rayu dan kondisi yang tidak kondusif dan hanya dijadikan ajang penipuan oleh salah satu pihak dan apalagi jika ternyata Perjanjian itu hanyalah sebuah kebohongan tidak sesuai fakta contohnya ternyata pinjaman yang dijanjikan yang seakan akan telah diserahkan faktanya tidak/belum diserahkan kemudian telah mengambil jaminan berupa aset yang nilainya sangat besar yang intinya perjanjian yang dibuat di hadapan PPAT tersebut terbukti hasil dari penipuan maka otomatis hasil produk PPAT tersebutpun tidak dapat dijadikan pertimbangan untuk membenarkan tindakan yang melanggar hukum sebagaimana kejadian atas kasus ini, demikian pula perjanjian Jual beli tersebut dilakukan dengan jalan tidak menghadirkan Tergugat II dan ternyata tanah/rumah objek sengketa *a quo* telah dijual secara diam-diam tanpa memberitahukan kepada Para Pemanding, demikian pula segala



syarat jual beli merupakan halsi rekayasa dan dibuat/ditandatangani oleh pihak yang tidak berwenang dan seolah-olah dibuat oleh yang berwenang sebagaimana penjelasan terdahulu, bahwa Sarif M. Takdir yang menandatangani persyaratan jual beli tersebut bukanlah Kepala Desa Sukamahi demikian pula isinya seakan-akan tanah dan rumah tersebut dikuasai mutlak oleh Tergugat I atau penjual padahal faktanya semuanya adalah bohong. Untuk itu sangat jelas Perjanjian yang dibuat oleh Notaris dan PPAT *a quo* untuk jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat adalah perjanjian bathil yang sesat dan menyesatkan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

14. Dan setelah melihat fakta-fakta yang sebenarnya dalam kasus ini baik Yuridis maupun fakta sidang sangat jelas bahwa prosedur pembuatan Akta Hutang dan kuasa tanggal 4 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Elvi Arry Patriatna, S.H., MKn., tersebut adalah penuh rekayasa dan senyatanya hutang Rp600.000.000,00 ternyata belum/tidak jadi diserahkan kepada Tergugat-Tergugat/Para Pembanding maka Perjanjian tersebut batal demi hukum, demikian pula Akta Jual Beli Nomor 23/2012 antara Tergugat I dengan Tergugat I Sendiri yang dibuat dengan cara-cara penuh kecurangan, tanpa melibatkan maupun klarifikasi kepada Tergugat II serta persyaratannyapun sarat dengan pemalsuan dan manipulasi untuk itu seluruh hasil produk tersebut adalah batal demi hukum dan tidak sah serta tidak berlaku dan tidak mengikat para pihak, Karena peralihan Jual Beli dari Tergugat I kepada Tergugat I berdasarkan perjanjian Hutang piutang yang penuh aksi tipu-tipu, penuh rekayasa dan banyak kebohongan yang kemudian jadikan alas hak sebagai dasar dimunculkannya Akta Jual Beli antara Tergugat I kepada Penggugat yang ternyata melanggar aturan hukum serta tidak sesuai peraturan yang berlaku maka otomatis Perjanjian tersebutpun batal demi hukum serta tidak mengikat dan tidak sah dan segala surat-surat maupun dokumen yang dihasilkan oleh akibat adanya perjanjian tersebut otomatis dinyatakan juga tidak sah dan tidak berlaku termasuk sertifikat Nomor 379/Sukamahi yang dahulunya atas nama Mugiono kemudian berubah menjadi atas nama Mulyo;

15. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 1, paragraf 2 paragraf 3 paragraf 4 dan paragraf 5 halaman 86 paragraf 1 "menimbang, bahwa Penggugat dapat membuktikan

Halaman 57 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



hak kepemilikannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 379/Sukamahi atas nama Penggugat dan tidak ada bukti lain membuktikan sebaliknya atas sertifikat hak milik tersebut, maka *petitium* gugatan Penggugat poin ke-5 tersebut dikabulkan;

Bahwa pertimbangan tersebut diatas adalah suatu pernyataan yang sangat menyesatkan, karena jelas faktanya Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa tanah tersebut adalah mutlak milik Tergugat I yang dibelinya dari Tergugat-Tergugat/Pemohon Kasasi, baik bukti surat maupun saksi-saksi, malah Para Pemohon kasasi dapat membuktikan bahwa Peralihan hak dari Para Pembanding kepada Tergugat I adalah peralihan yang penuh rekayasa dan tidak sah serta tidak berlaku, makla otomatis peralihan hak dari Terbading II kepada Terbading I otomatis tidak sah dan tidak berlaku maka permintaannya tersebut selayaknya ditolak oleh *Judex Fakti* Mahkamah Agung Tingkat Kasasi. Dan sangat jelas kebohongan Majelis Hakim pemeriksa *a quo* yang menyatakan Para Pembanding tidak mengajukan bukti kepemilikan, faktanya dalam persidangan Tergugat-Tergugat/Para Pemohon Kasasi nyata mengajukan bukti surat girik asli, Girik C Nomor 406/1003 Persil 235 atas nama Kamoy Binti Kama Tanah seluas ± 5.000 m² terletak di Kpg. Cimahi RT 6/RW 03 Sukamahi Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi dan 27 bukti lainnya, dan girik *a quo* lebih dahulu ada daripada sertifikat *a quo* serta adanya sertifikat *a quo* berdasarkan dari adanya girik sebagai bukti kepemilikan sebelum adanya sertipkat, untuk itu pertimbangan *a quo* mohon untuk dikesampingkan. Karena sangat jelas bahwa bukti-bukti dan fakta-fakta persidangan selama persidangan telah diabaikan dan telah dikangkangi oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara, terlalu kasar keberpihakannya kepada Penggugat entah ada apa diantara mereka sehingga berani berbuat demikian;

16. paragraf 2” menimbang, bahwa pada *petitium* gugatan Penggugat/Termohon Kasasi poin ke-6 memohon agar dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum, paragraf 3 “menimbang, bahwa dalam sengketa dari Tergugat I, dan berdasarkan keterangan saksi-saksi sebelum Penggugat membeli tanah tersebut terlebih dahulu pihak Penggugat telah menyatakan kebenaran hak kepemilikan Tergugat I atas tanah terperkara dan tidak dibantah oleh Tergugat II dan setelah terjadi jual-beli atas tanah tersebut pihak Penggugat/Para Pemohon Kasasi tidak dapat menguasai tanah sengketa;



Bahwa pernyataan tersebut sungguh suatu perkataan bohong dan terkesan memihak, bagaimana bisa Para Pemohon Kasasi melakukan bantahan/membantah dan keberatan jika tanahnya mau dijual kepada Penggugat? Sedangkan Penggugat sendiri tidak pernah bertemu dengan Para Pemohon Kasasi? Demikian pula Tergugat I tidak pernah ngomong bahwa akan menjual tanah milik Para Pemohon Kasasi *a quo*? Demikian pula Bahwa sudah jelas Para Pemohon Kasasi sudah menjelaskan bahwa senyatanya antara 4 orang saksi yang membuat sebuah pengakuan telah bertemu dengan Para Pemohon kasasi sebelum mereka transaksi adalah suatu kesaksian yang penuh dengan kebohongan sebab Tergugat II berani bersumpah dan siap bermubahala dengan mereka bahwa Tergugat II dan Tergugat IV tidak pernah bertemu dengan mereka dan jika sumpah dipengadilan Bekasi tersebut bertuah Insya Allah kita akan menunggu hasilnya bahwa tidak lama mereka atau keluarganya akan terkena bala' atas sumpah bohong yang telah mereka katakan, Penggugat bukanlah orang bodoh andaikan benar seperti apa yang dikatannya bahwa Tergugat II bersedia jika rumahnya dibeli oleh Terbanding I? Kesaksian 4 orang saksi yang dihadirkan Penggugat *a quo* juga menjelaskan bahwa sewaktu bertemu dengan Pemohon kasasi maka Tergugat II mengamuk-ngamuk dan berteriak-teriak dan mengancam akan membunuh Tergugat I, apakah ini bukan bantahan? Bagaimana seseorang bisa dipaksakan untuk dijual rumahnya oleh orang yang tidak berhak dan saat itu dirinya berada dirumahnya sendiri, sudah tentu tidak akan meninggalkan haknya dan siap mempertahankan haknya sampai titik darah penghabisan. Sebab sangat jelas tidak ada jual beli dan tidak ada menerima uang sebagaimana yang dimaksud Tergugat I sehingga Para Pembanding tidak mengetahui segala kelakuan yang dilakukan oleh Terbanding I maupun Terbanding II sampai adanya seseorang yang bernama Eddy pada tanggal 30 Juni 2014 yang mengaku sebagai orang suruhan Terbanding I dan menyatakan sebagai orangnya pembeli dan sudah mensertifikatkan tanah *a quo* serta mengusir Para Pembading dari rumahnya *a quo*, maka dari itu Para Pembanding telah mengambil langkah hukum dengan melaporkan Tergugat I dantelah menggugat keabsahan sertifikat Nomor 379/Sukamahi *a quo*, andaikan Tergugat I maupun Penggugat merasa benar kenapa tidak melaporkan Para Pembanding secara pidana bahwa telah melakukan laporan palsu. Karena Para Pembanding merasa benar dan merasa di zalimi hak-haknya akan diambil oleh orang lain dan yakin bahwa Allah akan membelanya maka Para

Halaman 59 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



Pembanding tidak akan mundur selangkahpun sampai titik darah penghabisan dalam memperjuangkan dan mempertahankan tanah miliknya *a quo*, dunia akherat Insya Alloh siap mempertanggung jawabkannya dan jika harus mati demi dalam kebenarannya maka janji Allah adalah Surga bagi orang yang mempertahankan haknya dan doa orang yang terzalimi akan diijabah. Dengan demikian sangat naif jika Para Pembanding harus lari dari kebenaran, demikian pula tidak akan mungkin keluar dari tanahnya yang tidak pernah dijualnya kepada Tergugat I dan nyata telah dimanipulasi dengan ditipu serta direkayasa tanahnya sehingga bisa disertifikatkan yang kemudian dijual kepada Penggugat dengan cara melawan hukum, untuk itu sangat tidak bijak dan tidak adil putusan *Judex Facti* tingkat pertama yang telah memerintahkan kepada para Pembanding untuk meninggalkan tanahnya yang diambil secara zalim, untuk itu mohon *Judex Facti* tingkat banding membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama *a quo*;

Bahwa sesungguhnya yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat I dan Penggugat karena telah merekayasa peralihan hak dan dokumen tanah milik Para Pembanding *a quo*;

Sehingga yang dimaksud bahwa berdasarkan Ilmu Hukum Perdata yakni setelah adanya putusan hoge raad tanggal 31 Januari 1919 antara *lindenbaum* melawan *cohen*, bahwa yang di maksud dengan perbuatan melawaman hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut adalah apabila perbuatan seseorang itu telah memenuhi salah satu unsur yang disebutkan dibawah ini:

1. Bertentangan dengan hak orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

Maka sangat jelas pertimbangan tersebut tidak tepat dikenakan kepada Para Pembanding namun sebaliknya Terbanding I dan Terbanding II yang nyata-nyata yang telah melakukan perbutan melawan Hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 19 April 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 29 April 2016 dihubungkan dengan pertimbangan



Judex Facti dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat dan Penggugat memperoleh berdasarkan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 379/Sukamahi antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I selaku penjual atas tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I, maka jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut sah dan penguasaan Tergugat II,III,IV,V atas obyek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. H. Rohmat bin Naming, 2. Sopiah binti H. Rohmat, 3. Dedi Iskandar bin H. Rohmat, 4. Nurasih Candra binti H. Rohmat, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Halaman 61 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **H. ROHMAT bin NAMING**, 2. **SOPIAH Binti H. ROHMAT**, 3. **DEDI ISKANDAR bin H ROHMAT**, 4. **NURASIH CANDRA binti H ROHMAT**, tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat II,III,IV,V/Para Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 16 Mei 2017 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyono, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.
Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,
Ttd./Jarno Budiyono, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Oleh karena Hakim Agung Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis telah meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 29 November 2017, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca I: Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Hakim Agung/Pembaca II: Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Jakarta 21 Maret 2018

Ketua Mahkamah Agung RI.

Ttd./Prof. Dr. H. M. Hatta Ali, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Halaman 62 dari 63 hal.Put. Nomor 3727 K/Pdt/2016

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)



Dr. PRIM HARYADI, SH.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001