



**PUTUSAN**

**Nomor 3208 K/Pdt/2013**

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

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

RODOLF FRANS SIHOMBING, (selaku Ahli Waris Almarhum Drs.Bagindo Sihombing), beralamat di GG.Masjid Almanar Nomor 17, RT.01/RW.02, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri maupun selaku kuasa dari Ahli Waris Almarhum Drs.Baginda Sihombing, yang lainnya yaitu:

1. TODO L.SIHOMBING;
2. CHARLES ANTONIUS H.S.;
3. Ir.RICKY F.H. SIHOMBING;
4. E.RAMOS H.SIHOMBING;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H.Ungi Rayes Aap,S.H., Para Advokat, beralamat kantor di Komplek Perumahan Dosen IKIP, Blok III, Nomor 53-54, Kelurahan Jati Kramat, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2012, yang selanjutnya memberi kuasa substitusi sebagian kepada Drs.Zairin Noor,S.H.,M.Hum., Advokat, beralamat di Jalan Batu Alam Jaya Nomor 7, Batu Ampar Condet, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Sebahagian tanggal 03 Juni 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

**m e l a w a n**

1. HJ.ROHANI;
2. HJ.JAMILA;
3. ABDUL RAHMAN bin NASRUDIN;

Masing-masing beralamat di RT.02/RW.11, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi;

4. HJ.MUHINI;
5. HJ.JULEHA;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masing masing beralamat di RT.03/RW.07, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Bekasi;

6. H.KAMALUDIN bin H.NASRUDIN, beralamat di RT.02/RW.11, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi;

Nomor 1, 2, 3 dan 6 dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Berman Limbong, S.H., M.H., Advokat, berkedudukan di Jakarta, Jalan Malaka Merah II, Nomor 14, Ruko Malaka Country, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 18 Agustus tahun 1982 dan tanggal 20 Agustus Tahun 1982 H.Nasrudin bin Silin bersama Tergugat VI H.Kamalaludin bin H.Nasrudin (putera laki-laki tertuanya) telah bertemu dengan Drs.B.Sihombing (ayah kandung dari Para Penggugat) di Kantor Sementara PT.Tunas Harapan Jagad (Developer/Pengembang Komplek Perumahan Dosen IKIP);

Blok III Nomor II Perumahan Dosen IKIP Kelurahan Jatikramat, Kecamatan PWK, Jatiasih, Kecamatan Pondok Gede Bekasi, untuk maksud membicarakan Jual Beli Tanah Adat Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S luas 19.054 m<sup>2</sup> (belum bersertipikat) sebagaimana tercantum dalam Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan Dan Sektor Perkotaan tanggal 14 Juni 1984; foto copy Keterangan Bukti (P- 2);

Dalam dua kali pertemuan tersebut antara H.Nasrudin bin Silin dan Tergugat VI menjelaskan kepada Drs.B.Sihombing bahwa tanah adat/Girik C. Nomor 487 Persil 5 Klas S. 28 (belum bersertipikat ) tersebut adalah hakkul yakin milik H. Nasrudin bin Silin, walaupun dalam surat girik tertulis atas nama H.Nasrudin bin/alias Muhini,

Hal. 2 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



karena nama H. Nasrudin bin Silin dan nama H. Nasrudin bin Muhini orangnya satu (Muhini adalah isteri pertama dari H. Nasrudin bin Silin);

2. Bahwa atas rencana jual beli yang akan dilakukan tersebut H. Nasrudin bin Silin dan Tergugat VI menjamin bahwa tidak ada satupun dari keluarga/ahli warisnya yang keberatan keterangan/penjelasan tersebut, telah meyakinkan Drs. B. Sihombing, sehingga dicapai kesepakatan untuk dilakukan jual beli tanah adat/Girik C. Nomor 487 Persil 5 Klas S.28 (belum bersertipikat) dengan harga Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) permeter persegi, menjadi total harganya  $19.054 \times \text{Rp}5.000,00 = \text{Rp}95.270.000,00$  (sembilan puluh lima juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah), yang akan dibayar secara bertahap sesuai dengan permintaan H. Nasrudin bin Silin sendiri;

Atas kesepakatan tersebut telah dibayarkan panjar tanda jadi dalam dua kali pembayaran sebagai berikut:

Tahap I: tanggal 18 Agustus 1982 sebesar Rp200.000,00 foto copy kuitansi tanda bayar, Bukti (P- 3);

Tahap II: tanggal 20 Agustus 1982 sebesar Rp1.000.000,00 foto copy kuitansi tanda bayar, Bukti (P- 4);

3. Bahwa walaupun harga tersebut adalah dua kali lipat dari harga pasar dari tanah yang lainnya (harga Rp2.500,00/m<sup>2</sup>), Drs.B. Sihombing (sebagai Pendidik) tidak keberatan karena tanah tersebut sangat dibutuhkan untuk dijadikan Sarana Olah Raga untuk Warga Komplek Perumahan Dosen IKIP RW. 02, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih Bekasi yang saat ini dikenal dengan nama RW.02 IKIP;

4. Bahwa atas kesepakatan tersebut poin 2 di atas, mulai tahun 1984 telah dilakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan permintaan H. Nasrudin bin Silin sendiri, yang besar dan rinciannya sebagai berikut:

- Tahap III, tanggal 01 Juni 1984 sebesar Rp27.500.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Silin, foto copy kuitansi tanda bayar, Bukti (P- 5);

- Tahap IV, tanggal 15 Juni 1984 sebesar Rp20.000.000,00 diterima Oleh Tergugat VI. Dengan saksi Akim S/Kepala Dusun Kampung Kemang, foto copy kuitansi tanda bayar, Bukti (P- 6);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap V, tanggal 12 Juli 1984 sebesar Rp12.000.000,00 diterima oleh Tergugat VI dengan saksi Akim S/Kepala Dusun Kampung Kemang, foto copy kuitansi tanda bayar Bukti (P- 7);
- Tahap VI, tanggal 12 Maret 1985 sebesar Rp500.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Silin dengan saksi-saksi:
  - 1. Naberih dan 2. Tergugat VI, foto copy kuitansi tanda bayar, Bukti (P- 8);
- Tahap VII, tanggal 12 April 1985 sebesar Rp1.000.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Silin dengan saksi-saksi:
  - 1. Zaenal Abidin dan 2. Tergugat VI, foto copy kuitansi tanda bayar Bukti (P- 9);
- Tahap VIII, tanggal 29 April 1985 sebesar Rp7.000.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Silin dengan saksi: Tergugat VI. Kwitansi tanda bayar (P-10);
- Tahap IX, tanggal 2 Mei 1985 sebesar Rp5.000.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Sum dengan saksi-saksi:
  - 1. H. Abdul Malik (mantu dari H. Nasrudin bin Silin/suami dari Tergugat V), 2. Tergugat VI, foto copy kuitansi tanda bayar. Bukti (P- 11);
- 5. Bahwa pada saat jumlah pembayaran telah mencapai Rp74.200.000,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) disepakati untuk dibuatkan Akta Jual Belinya (AJB) di Kantor PPAT Kecamatan Pondok Gede Kabupaten Bekasi; Sehingga lahir/ditandatangani Akta Jual Beli: Nomor 1640/ ES/HJ/ XI/1 80N /85 tertanggal 10 Mei 1985; Di hadapan PPAT. Camat Pondok Gede Bekasi; Disepakati kolom harga pada Format AJB tidak diisi karena harga tanah belum lunas foto copy AJB. Bukti (P-12);
- 6. Bahwa sejak ditanda tangani surat AJB tersebut, tanah/lahan objek jual beli telah disetorkan/dikuasai secara fisik oleh Drs.B.Sihombing, sehingga pengelolaan lahan oleh Warga RW.02 IKIP dilakukan oleh/atas seizin dari Drs. Baginda Sihombing; Bahwa sementara lahan belum dibangun warga RW.02 IKIP memanfaatkan/menggunakannya (setelah mendapat izin dari Drs. B. Sihombing) untuk dibuat empang tempat menanam/memelihara ikan air tawar (ikan lele, ikan gurami, ikan nila, ikan mujair, dan lain-lain) dan lapangan olah raga;

Hal. 4 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013

#### 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)



7. Bahwa pembuatan AJB tanggal 10 Mei 1985 dan realisasinya dalam/bentuk Penguasaan tahan objek jual beli oleh Drs. B. Sihombing tersebut poin 6 tidak pernah ada keberatan/komplain baik dari H. Nasrudin bin Silin sendiri sampai akhir hayatnya, maupun dari keluarga/ahli warisnya sampai dengan awal tahun 1999;
8. Bahwa setelah dibuatkan AJB tersebut poin 5, dilanjutkan proses pembayaran pelunasannya tetap secara bertahap sebagai berikut:
  - Tahap X, tanggal 15 Juni 1985 sebesar Rp500.000,00 diterima Oleh H. Nasrudin bin Silin dengan saksi: Tergugat VI;  
Foto copy kuitansi tanda bayar, Bukti (P- 13);
  - Tahap XI, tanggal 26 Oktober 1985 sebesar Rp3.000.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Silin dengan saksi: Tergugat VI, foto copy kuitansi tanda bayar. Bukti (P- 14);
  - Tahap XII, tanggal 23 November 1985 sebesar Rp1.500.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Silin dengan saksi;  
Foto copy kuitansi tanda bayar Bukti (P - 15);
  - Tahap XIII, tanggal 15 Mei 1986 sebesar Rp5.000.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Silin dengan saksi 1. Zaenat Abidin, 2. H. Abdul Malik (mantu H. Nasrudin bin Silin/suami Tergugat V), 3. Tergugat VI;  
Foto copy kuitansi tanda bayar Bukti (P-16);
  - Tahap XIV, tanggal 12 Juni 1986 sebesar Rp3.000.000,00 diterima oleh H. Nasrudin bin Silin dengan saksi: Tergugat VI;  
Foto copy kuitansi tanda bayar. Bukti (P- 17);
9. Bahwa pada tanggal 21 Mei 1991 H. Nasrudin bin Silin meninggal dunia/wafat. Keluarga besar Drs. B. Sihombing ikut berduka cita dan belasungkawa. Sebagai rasa simpatinya, Drs. B. Sihombing menyumbang dana untuk keluarga yang ditinggal untuk kepentingan acara peringatan 40 hari meninggalnya almarhum sebesar Rp2.500.000,00 diserahkan kepada Tergugat VI. Dana tersebut tidak diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran harga tanah yang belum lunas;  
Pemberian bantuan tanda duka dan simpati ini menunjukkan bahwa antara H. Nasrudin bin Silin sebagai penjual tanah/lahan dan Drs.B.Sihombing sebagai Pembeli tanah/lahan terjalin baik dan akrab (tidak ada masalah);



10. Bahwa sepinggalnya Almarhum H. Nasrudin bin Silin sisa harga tanah yang masih belum terbayar sebesar:

Rp95.270.000,00 - Rp87.200.000,00 = Rp8.070.000,00 (delapan juta tujuh puluh rupiah). Kekurangan bayar ini akan dilanjutkan pembayarannya sesuai dengan permintaan Tergugat VI dilakukan seperti biasanya (dibayarkan kepada Tergugat VI);

Bahwa Drs. B. Sihombing tidak ada keraguan untuk menyetujuinya karena selama almarhum H. Nasrudin bin Silin masih hidup pembayaran yang diberikan kepada Tergugat VI sebelumnya tidak pernah ada keberatan baik dari Almarhum H. Nasrudin bin Silin maupun dari Ahli Waris Almarhum H. Nasrudin bin Silin yang lainnya (Tergugat I sampai dengan Tergugat V);

11. Bahwa oleh karenanya pembayaran lanjutan dilakukan sebagai berikut:

- Tahap XV, tanggal 4 Juli 1991 sebesar Rp600.000,00 diterima oleh Tergugat VI. foto copy kuitansi tanda bayar Bukti (P- 18)
- Tahap XVI, tanggal 15 Juli 1991 sebesar Rp7.500.000,00 diterima oleh Tergugat VI;

Dengan saksi-saksi: 1. H. Amin Cala 2. Naberih. S;

Foto copy kuitansi tanda bayar/terima. Bukti ( P- 19);

12. Bahwa pada saat pembayaran terakhir (Pelunasan) sebesar Rp7.500.000,00 tersebut poin 11 di atas yang dilakukan di rumah Drs. B. Sihombing, Gang Mesjid Almanar Nomor 17 RT.001 RW.002, Kelurahan Cawang, Kecamatan Keramat Jati, Jakarta Timur, disamping dibuatkan kuitansi tanda bayarnya dibuatkan pula surat pernyataan di atas kertas segel tertanggal 15 Juli 1991 yang di tanda tangani oleh Tergugat dengan saksi-saksi:

1. H. Amin Cala 2, Naberih. S;

Foto copy surat pernyataan Bukti (P- 20);

13. Bahwa total uang harga tanah/lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S yang telah dibayarkan oleh Drs B Sihombing sebesar Rp95.270.000,00 diterima oleh sebagai berikut:

1. H Nasrudin bin Silin dengan tanda bayar 12 kuitansi Sebesar Rp55 770.000,00;
2. H.Kamaludmn bin H Nasrudin (Tergugat VI) dengan tanda bayar 4 kuitansi sebesar Rp39.500.000,00;



14. Bahwa karena pembayaran dilaksanakan secara lancar dan penguasaan lahan objek jual beli oleh Drs. B. Sihombing tidak ada gangguan ataupun komplain/keberatan dari pihak manapun termasuk dan ahli waris/keluarga H. Nasrudin bin Silin (tersebut dalam poin 7) maka pada tanggal 28 Maret 1991 di hadapan Notarus Johana Swandhayani, S.H., berkantor di Jalan Jr. Juanda Nomor 117 telpon (99) 71921 Bekasi telah dibuatkan Akta Pelepasan Hak Nomor 601 Antara Drs. Bagindo Sihombing (Pribadi) kepada Drs. Bagindo Sihombing selaku Direktur Utama PT. Tunas Harapan Jagad;

Foto copy Akta. Bukti (P- 21);

15. Bahwa PT. Tunas Harapan Jagad adalah milik Keluarga Drs. B. Sihombing karena 100% sahamnya dimiliki/dikuasai oleh keluarga Drs. B. Sihombing anak beranak (Para Penggugat);  
Susunan Pemegang Saham PT. Tunas Harapan Jagad yang berkedudukan di Jakarta sebagaimana Tersebut dalam Akta Nomor 248 Berita Acara PT. Tunas Harapan Jagad tertanggal 19 Agustus 1987 yang dibuat oleh Notaris: Jalan Woworuntu berkantor di Gedung Bank Bumi Bahari Lantai IV Jalan Hayam Wuruk Nomor 127 A Jakarta Barat. Foto copy Berita Acara Bukti (P- 22);

16. Bahwa atas Akta Pelepasan Hak tersebut poin 14, atas permohonan Drs. B. Sihombing kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, (untuk mengetahui luas) untuk tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Was 28.S telah dibuatkan gambar/peta situasi Nomor 203/BPN/1991 tanggal 8 Agustus 1991;

Foto copy Peta Bukti (P- 23);

Ternyata luas tanah/lahan objek AJB yang sebenarnya adalah  $17.145 \text{ m}^2$ , jadi ada selisih luas dari yang tertera dalam girik luas  $19.054 \text{ m}^2$  sebesar/seluas  $19.054 \text{ m}^2 - 17.145 \text{ m}^2 = 1.909 \text{ m}^2$ . Kalau dinilai harganya adalah  $1.909 \times \text{Rp}5.000,00 = \text{Rp}9.545.000,00$  (sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Kalau merujuk kepada apa yang disepakati dalam AJB, seharusnya kewajiban bayar Drs. B. Sihombing selaku pembeli hanya sebesar  $17.145 \text{ m}^2 \times \text{Rp}5.000,00 = \text{Rp}85.725.000,00$  jadi ada kelebihan bayar sebesar  $\text{Rp}95.270.000,00 - \text{Rp}85.725.000,00 = \text{Rp}9.545.000,00$ ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jelasnya kelebihan bayar sebesar Rp9.545.000,00 (sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu rupiah) seharusnya dikembalikan oleh ahli waris Almarhum H. Nasrudin bin Silin (Tergugat I sampai dengan Tergugat VI) kepada Drs. B. Sihombing. Ternyata Drs. B. Sihombing telah mengikhlaskan kelebihan bayar tersebut (kelebihan bayar tidak diminta untuk dikembalikan) sebab H. Nasrudin bin Silin telah meninggal dunia/wafat tanggal 21 Mei 1991;

17. Bahwa atas Akta Pelepasan Hak tersebut poin 14 PT.Tunas Harapan Jagad telah melakukan *Revisi Site Plan* sebagai berikut:

1. Nomor 06/549.21/BAPPEDA tanggal 25 -2-1992:

- Rekomendasi Bupati Nomor 322 AG/III/REK/1981 tanggal 17 Juni 1991;
- Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.82/SK.III/PEM.UM/81 tanggal 8 Agustus 1981;

2. Nomor 51/649.21/Bopp. Tanggal 2 November 1993, yang ditanda tangani oleh:

1. PT. Tunas Harapan Jagad.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 187/PTN/Sp/In/ 93 Ir. Masri Asyik;
3. Ketua Bappeda Tingkat II Bekasi;  
Drs. H. N. Sonthanie;
4. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi;  
H. Suko Martono.

Bahwa dalam *site plan* ini tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S dinyatakan sebagai Lahan Sarana Olah Raga Luas 17.145 m<sup>2</sup>;

Foto copy *site plan* Bukti (P- 24);

18. Bahwa sejak ditetapkan/disetujui *site plan* tersebut poin 17 tahun 1993, Drs. B. Sihombing dan Para Penggugat melalui PT.Tunas Harapan Jagad dan Warga RW.02 IKIP (seizin Pemda Kota Bekasi) telah dan akan berusaha keras mencari Dana Investor yang bersedia diajak kerja sama untuk membangun Sarana Olah Raga Terpadu (berupa GOR/Gedung Olah Raga, yang berisi lapangan Basket, lapangan volly ball, lapangan bulu tangkis; Lapangan Tenis *Indoor*, dan lain-lain. Fasilitas Penunjang Olah Raga) di atas lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28. S tersebut;

Hal. 8 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dana investasi yang dibutuhkan sangat besar (puluhan miliar rupiah);

Program Pencarian Dana/Investor menjadi terganggu dengan adanya krisis Politik dan krisis Moneter tahun 1998, sehingga program pembangunan ditunda sampai situasi dan kondisi memungkinkan (krisis berlalu);

19. Bahwa pada awal tahun 1999 tepatnya tanggal 22 Mei 1999, (delapan tahun setelah H. Nasrudin bin Silin meninggal dunia), Drs.B.Sihombing dan Para Penggugat sebagai Pemegang Saham PT. Tunas Harapan Jagad sangat dikagetkan dan tidak pernah diprediksi sebelumnya, dengan adanya gugatan perdata dari Ahli Waris H. Nasrudin bin Silin (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V) yang terdaftar di Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara Nomor 03/Pdt.G/1999/PN.Bks., yang isi gugatannya pada intinya mengingkari/tidak mengakui adanya peralihan hak atas tanah/lahan Girik C No 487 Persil 5 Klas 28.S dard Pewaris H Nasrudin bin Silin kepada Drs. B Sihombing dalam bentuk/ujud tidak mengakui tanah/lahan tersebut telah menjadi Fasilitas Umum/Sarana Olah Raga bagi Warga RW 02 IKIP, dengan menggugat:

a. H.Sarmilih selaku Pribadi/Kepala Desa Jatikramat sebagai Tergugat I;

b. Pemerintah R.I. c.q. Menteri Keuangan R.I. c.q. Dirjen Pajak c.q. Kepala Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Bekasi sebagai Tergugat II;

c. H. Kamaludin bin H. Nasrudin Sebagai Tergugat III;

Bahwa walaupun Putusan Majelis Hakim dalam amarnya:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

a. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp335,000,00 (tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Putusan tersebut telah *inkracht*/mempunyai kekuatan hukum tetap karena Para Penggugat tidak melakukan upaya hukum banding;

Tindakan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V) tersebut adalah sangat bertentangan/

Hal. 9 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



melawan hukum karena mengingkari perbuatan hukum yang sah yang dilakukan oleh pemilik tanah/tahan yang sah (H. Nasrudin bin Silin) semasa hidupnya yang seharusnya sebagai ahli waris yang baik/amanah harus tunduk, menghormati dan menghargai perbuatan hukum pewaris. Tindakan pengingkaran tersebut sangat tidak patut, tidak terpuji dan dicela oleh masyarakat karena H.Nasrudin bin Silin dikenal sebagai Tokoh Masyarakat dan Tokoh Agama Islam (Guru Ngaji) yang sangat dihormati oleh Masyarakat setempat;

20. Bahwa *Site Plan* tersebut poin 17 telah dijadikan bukti (dijadikan dasar hukum/pertimbangan hukum) dalam perkara/putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 03/Pdt G/1999/PN.Bks., tanggal 25 September 1999, yang dimenangkan oleh Lurah Jatikramat (menolak gugatan Penggugat ahli waris H.Nasruddin bin Silin yang terdiri dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V);

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Nomor 03/Pdt G/1999/PN.Bks., tanggal 25 September 1999, telah menetapkan status hukum tanah/ lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S sebagai Sarana Fasilitas Umum dengan pertimbangan halaman 11 sebagai berikut:

Menimbang.....;

4. Bahwa pada tanggal 10 Mei 1985 tanah sengketa tersebut dijual oleh Almarhum H. Nasrudin bin Silin tersebut kepada Drs.Sihombing dengan Akta Jual Beli Nomor 1640/ES/HJ/180/V/85 (TI-3);

5. Bahwa tanah sengketa telah dibebaskan dengan ganti rugi oleh PT.Tunas Harapan Jagad, yang sekarang diperuntukkan untuk sarana fasilitas umum (bukti T.1-I dan T.1-2);

(Penebalan huruf oleh Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas tadi, maka Majelis berpendapat, bahwa oleh karena tanah sengketa telah dijual oleh pemiliknya sendiri yaitu H.Nasrudin bin Silin kepada Drs. B. Sihombing pada tanggal 10 Mei 1985 dengan Akte Jual Beli Nomor 1640/ES/WIN/180/V/185, maka Para Penggugat sudah tidak lagi berkepentingan terhadap tanah sengketa, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III Tidak pernah hadir di persidangan, maka Majelis menganggap Tergugat II dan Tergugat III telah melepaskan hak jawabnya; (Penebalan hurup oleh Para Penggugat); Foto copy Putusan Bukti (P - 25);

Bahwa putusan ini sudah *inkracht*/mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Para Penggugat tidak melakukan upaya hukum banding;

Semestinya tanah sengketa (Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S) status hukumnya yang sudah jelas/pasti oleh putusan pengadilan yang sudah *inkracht*/mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai Sarana Fasilitas Umum (Sarana Olah Raga). Tidak bisa dipermasalahkan lagi;

21. Bahwa tidak hadirnya Tergugat VI, selaku Tergugat VI dalam perkara tersebut poin 19, sehingga tidak dapat melakukan kewajiban hukumnya untuk menjelaskan keadaan/kejadian yang sebenarnya tentang apa yang telah terjadi atas tanah/lahan sengketa, adalah mengingkari janji-janjinya kepada Drs.B.Sihombing adalah tindakan yang sangat tercela sebagai perbuatan melawan hukum. Peningkari janji-janji tersebut yang dapat dikwalifikasi sebagai kebohongan-kebohongan untuk mendapatkan uang secara tidak sah dan melawan hukum dari Drs.B.Sihombing akan bisa/dapat diproses sebagai Tindak Pidana Penipuan (ada indikasi bahwa Tergugat VI bermain api ada peran tersembunyi dibalik/dibelakang perkara tersebut);
22. Bahwa tindakan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, tersebut poin 19 sangat merugikan Para Penggugat baik sebagai Ahli Waris Drs. B. Sihombing maupun sebagai Pemilik/Pemegang Saham dari PT. Tunas Harapan Jagad, karena Drs. B. Sihombing baik secara pribadi maupun sebagai Dirut PT. Tunas Harapan Jagad telah kehilangan kepercayaan dari bankir/calon investor/Pemda Kota Bekasi dan dari Warga RW.02 IKIP. Rencana untuk membangun Sarana Olah Raga Terpadu tersebut dalam poin 19 menjadi buyar dan sirna;
23. Bahwa dari rencana Pembangunan Proyek Sarana Olah Raga tersebut Drs. B. Sihombing melalui PT. Tunas Harapan Jagad akan



menikmati/mendapat keuntungan yang besar dalam hitungan miliaran rupiah menjadi buyar dan sirna pula;

Bahwa oleh karenanya sangat wajar Para Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI);

Ketidakpercayaan dari bankir/calon investor/Pemda Kota Bekasi dan dari Warga RW.02 IKIP tersebut karena berpendapat tanah/lahan Sarana Olah Raga yang dimaksud belum *clear*/masih ada masalah dengan ahli waris Almarhum H. Nasrudin bin Silin;

24. Bahwa semua rencana berakibat menjadi sangat fatal dengan adanya gugatan baru dari: Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (sebagai Penggugat), di Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara yang terdaftar dalam Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., tanggal 12 Oktober 1999 (foto copy Putusan Bukti (P- 26) terhadap/lawan sebagai berikut:

1. Drs. B. Sihombing sebagai Tergugat I.
2. Pemerintah R.I. c.q. Menteri Dalam Negeri, c.q. Pemerintah Daerah Kodya DT.II Bekasi, c.q. Kepala Kecamatan Jatiasih, beralamat di Kantor Kecamatan Jatiasih Kodya DT.II Bekasi, sebagai Tergugat II;
3. Pemerintah R.I. c.q. Menteri Dalam Negeri, c.q. Pemerintah Daerah Kodya DT.II Bekasi, c.q. Kepala Desa/Kelurahan Jatikramat, beralamat di Kantor Kepala Desa Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih Kodya DT.II Bekasi, sebagai Tergugat III;
4. H. Kamaludin bin H. Nasrudin sebagai Turut Tergugat I;
5. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Turut Tergugat I (penebalan hurup oleh Para Penggugat);

Putusan dibaca tanggal 11 Juli 2000;

Dikuatkan dalam Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 3/Pdt/2001/PT.Bdg., tanggal 6 Maret 2001, dikuatkan dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 2441 K/PDT/2001 tanggal 10 Oktober 2002 dan ditolaknya permohonan Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung R.I. yang dimohonkan oleh Drs. B. Sihombing tanggal 15 September 2003;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs.Baginda Sihombing meninggal dunia/wafat tanggal 03 November 2005 tidak lama setelah mengetahui permohonan Peninjauan Kembali ( PK ) nya ditolak M.A.R.I;

Putusan Perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., adalah sangat kontroversi dan tidak adil, sehingga mendapat perlawanan keras dari segenap Warga RW. 02 IKIP baik Administratip, fisik dan legal formal;

Semestinya Putusan Perkara Nomor 219/Pdt G/19991PN Bks tersebut tidak bisa dieksekusi, karena Putusan Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks. tidak membatalkan Putusan Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., tanggal 25 September 1999 yang sudah *inkracht*/ mempunyai kekuatan hukum tetap (Putusan Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., masih tetap eksis);

Dan tidak membatalkan 16 (enam belas) lembar kuitansi bukti telah terjadi jual beli lahan tanah dengan ganti rugi tersebut dalam poin 2 poin 4 poin 8 dan poin 11 di atas;

25.Bahwa dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., tersebut telah terjadi rekayasa perkara yang dilakukan oleh Para Penggugatnya (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) dalam bentuk menentukan mendudukkan Camat Jatiasih sebagai Tergugat II, yang nota bene tidak tahu menahu/ tidak terkait/tidak bisa dipertanggung jawabkan, baik secara pribadi maupun sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1640/ES/HJ/XR/180/V/85 tanggal 10 Mei 1985 sebab PPAT dan AJB tersebut yang sebenarnya adalah Camat Pondok Gede. Alamat Kantor Kecamatan Pondok Gede, Jalan Jatiwaringin Nomor 53 Pondok Gede, Kota Madya Bekasi, Kota Jawa Barat;

Jelasnya dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., telah terjadi peradilan (pemeriksa, mengadili dan memutus) dan menghukum orang/pejabat yang salah (kekeliruan yang sangat nyata);

Karena Majelis Hakim telah mengadili dan menghukum Camat Jatiasih sebagi Tergugat II;

Tim inti *Law Office* H. Ungi Raves AAP.S.H. & ASS., menyebutnya sebagai peradilan sesat. Bukti (P- 27) dan telah dimohonkan kepada Ketua Komisi Yudisial RI. untuk, menganalisisnya sebagaimana

Hal. 13 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksudkan dalam surat kami Nomor 12/UR/12-III/2012 tanggal 9 Maret 2012;

Foto copy surat Bukti (P- 28);

Diktum Putusan poin 5 sebagai berikut:

Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1640/ES/HJ/XI/180/V/85 atas nama Tergugat I cacat hukum dan batal demi hukum". Sangat merugikan Drs. B. Sihombing/Para Penggugat;

26. Bahwa ketidakhadiran Tergugat VI (H. Kamaludin bin H. Nasrudin) sebagai Turut Tergugat I dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., tersebut dalam poin 24 di atas untuk dapat menjelaskan keadaan/kejadian yang sebenarnya karena sangat mengetahui dan bertanggung jawab atas proses jual beli yang terjadi antara Almarhum H. Nasrudin bin Silin selaku Penjual dan Drs. B. Sihombing selaku pembeli atas tanah/tanah Gwik C Nomor 487 Persil 5 Was 28. S baik secara ganti rugi maupun secara autentik di PPAT Kecamatan Pondok Gede, sesuai dengan janjinya/sebagai kewajiban hukumnya, adalah tindakan perbuatan melawan hukum; Untuk diketahui yang memperkenakan dan yang membawa/mengantar/mempertemukan Almarhum H. Nasrudin bin Sitin dengan Camat Pondok Gede di Kecamatan Pondok Gede adalah Tergugat VI termasuk penunjukan Akim S. sebagai saksi adalah Tergugat VI; Ada indikasi bahwa Tergugat VI, bermain api/ada peran tersembunyi dibalik/belakang perkara ini);

27. Bahwa dalil Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai Penggugat dalam Perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., (Putusan) halaman 2 tentang duduknya perkara poin 3 dan dalam perubahan gugatan halaman 6 poin 3 sebagai berikut: Bahwa atas kepemilikan tanah tersebut hingga saat ini baik oleh H.Nasrudin bin Silin semasa hidupnya maupun oleh ahli warisnya (Para Penggugat) tidak pernah mengalihkan/melepaskan haknya dalam bentuk apapun baik menjual maupun menghibahkan kepada siapapun";

Adalah dalil/penyataan dari ahli wanis, yang bila statusnya sebagai isteri (Hj. Rohani dan Hj. Muhmni) maka menjadi isteri yang tidak amanah/tidak berbakti dan bila berstatus anak (Hj.Juteha, Hj.Jumila dan Abdurrahman), maka menjadi anak yang tidak amanah/tidak berbakti dan durhaka. Karena dalil/pernyataan tersebut sama

Hal. 14 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



dengan menuduh Almarhum H. Nasrudin bin Silin telah menipu Drs. B. Sihombing (menerima uang hasil penjualan tanah yang tanahnya tidak ada) penjualan tanah/lahan tersebut sangat diketahui oleh semua ahli waris, sebab H. Nasrudin bin Silin telah memberitahukannya baik kepada isteri-isterinya maupun kepada anak-anaknya termasuk membagikan hasil penjualan lahan/tanah yang diterima dari Drs. B. Sihombing, dilakukan oleh almarhum telah dianggap secara adil kepada isteri-isteri dan anak-anaknya, walaupun bagian dari Tergugat VI lebih besar;

Penyerahan lahan/tanah secara fisik yang sebelumnya digarap sebagai lahan/tanah sawah yang produktif kepada Drs. Sihombing tahun 1985 tidak pernah ada komplain/keberatan dari seluruh ahli waris Almarhum Nasarudin bin Silin sebagai tokoh Agama Islam tidak mau dan tidak akan pernah mau menerima uang tidak halal/haram dari siapapun termasuk dan Drs. B. Sihombing;

28. Bahwa kalau ahli waris Almarhum H. Nasrudin bin Silin (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI) mengambil kembali lahan/tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S dari Drs. Sihombing maka Almarhum H. Nasrudin bin Silin punya utang lahan/tanah kepada Drs. B. Sihombing seluas 19.054 m<sup>2</sup> yang menjadi kewajiban ahli warisnya untuk menyelesaikannya;

Wakil Ahli Waris H. Nasrudin bin Silin saat selesai penguburan jenazah almarhum tanggal 21 Mei 1991, menyampaikan kepada yang hadir saat pemakamannya sebagai berikut: "Kalau ada utang piutang Almarhum semasa hidupnya diminta menghubungi ahli waris untuk dapat diselesaikan";

29. Bahwa oleh karenanya tersebut poin 27 di atas untuk isteri-isteri (Tergugat I dan Tergugat IV) dan anak (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V) yang tidak berbakti kepada suami/orang tua termasuk Tergugat VI yang ingkar, sepantasnya dihukum dalam bentuk mengganti kerugian orang lain (dalam hal ini kepada Drs. B. Sihombing/ahli warisnya/Para Penggugat) yang setimpal;

30. Bahwa akibat dari sikap dan tindakan Para Tergugat tersebut di atas Serah terima fasos/fasum Perumahan Dosen IKIP RW.02 Kelurahan Jatikramat, Jatiasih, Bekasi dari Pengembang/Developer PT. Tunas Harapan Jagad kepada Pemda Kodya Tingkat II Bekasi sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Penyerahan Pertama melalui surat PT. Tunas Harapan Jagad Nomor 29.D/VII/THJ/2001 tanggal 18 Juli 2001, foto copy surat Bukti (P- 29);

b. Penyerahan kedua melalui surat PT.Tunas Harapan Jagad Nomor 07/D/IV/THJ/2002 tanggal 15 April 2002, foto copy surat Bukti (P- 30);

Sampai saat perkara ini didaftar di Pengadilan Negeri Bekasi belum bisa terlaksana, dengan alasan fasos/fasum RW.02 IKIP masih bermasalah. Tegasnya fasos/fasum RW.02 IKIP belum menjadi Aset Pemda. Kota Bekasi, sehingga Warga RW. 02 IKIP dalam waktu yang sangat panjang tidak bisa mendapatkan alokasi anggaran untuk renovasi/pemeliharaan/pembangunan dari APBD Daerah Tingkat II, Kodya Bekasi;

31. Bahwa oleh karena tersebut poin 30 hubungan PT. Tunas Harapan Jagad dengan Warga RW. 02 IKIP memburuk sampai ketitik nadir paling bawah. Warga RW. 02 IKIP menuduh dan menganggap PT.Tunas Harapan Jagad sebagai perusahaan yang ingkar/tidak menepati janji, tidak bertanggung jawab, sehingga Komplek Perumahan Dosen IKIP menjadi terlantar (daerah rawan banjir yang tidak terurus);

Semua predikat buruk dialamatkan ke PT. Tunas Harapan Jagad sehingga sisa tagihan harga kelebihan tanah yang menjadi hak tagih perusahaan kepada warga menjadi macet dan tidak terbayar;

Perusahaan menderita kerugian yang cukup besar dalam angka ratusan juta rupiah;

Kesemuanya diakibatkan oleh ulah ahli waris H. Nasrudin bin Silin (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI) yang tidak amanah;

32. Bahwa perlawanan dan perjuangan Warga RW.02 IKIP mempertahankan fasos/fasum (sarana olah raga) pada lahan/tanah Girik C Nonor 487 Persil 5 Klas 28 S sebagai, pihak yang sangat berkepentingan dengan fasos/fasum (sesuai dengan janji developer/ pengembang yang tercantum dalam akta jual beli rumah antara warga/pemilik rumah dengan PT. Tunas Harapan Jagad selaku Developer/Pengembang) sebagai dimaksudkan dalam poin 24 di atas sangat militan dan akan terus mempertahankan haknya tanpa putus asa melawan ketidakadilan dan keserakahan Para Ahli Waris

Hal. 16 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I sampai dengan Tergugat VI ) sebagai dukungan Warga RW. 02 IKIP atas gugatan ini dapat dilihat dalam dokumen/surat menyurat (secara kronologis) yang dipinjamkan kepada kami Penggugat untuk bahan pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, (hubungan PT.Tunas Harapan Jagad sedikit membaik dengan adanya gugatan perdata ini) sebagai berikut:

1. Notulen Rapat Komisi A DPRD Kota Bekasi tanggal 11 Mei 2006 foto copy Bukti (P- 31);
2. Surat RW.02 IKIP Nomor 55/RW 02/IKIP/X/12008 tanggal 18 November 2008;  
Perihal: Tanah Fasos Fasum RW.02 Komplek Dosen IKIP. Diturunkan kepada: Ketua Bappeda Kota Bekasi. Foto copy surat Bukti (P- 32);
3. Berita Acara.  
Hasil Rapat Koordinasi Pembahasan Tanah Fasilitas Sosial RW.02 Komplek Dosen IKIP Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih tanggal 3 Desember 2008. Foto copy surat Bukti (P-33);
4. Nota Dinas Kepala Bappeda Kota Bekasi tanggal 4 Desember 2008 kepada Walikota Bekasi foto copy surat Bukti (P- 34);
5. Surat RW.02 IKIP Nomor 82/RW.02/IKIP/XH/08 tanggal 12 Desember 2008 Perihal Laporan tentang Fasos/Fasum RW.02 IKIP;  
Diturunkan kepada Bapak Walikota Bekasi foto copy surat Bukti (P-35);
6. Surat RW.02 IKIP Nomor 435/RW 02/IKIP/IX/2009 Tanggal 20 September 2009 Perihal: Fasos/Fasum RW.02 IKIP diturunkan kepada Bpk. Walikota Bekasi, foto copy surat Bukti (P- 36);
7. Surat RW.02 IKIP Nomor 530/RW.02/IKIP/I/2010 tanggal 15 Januari 2010. Perihal: Tanggapan Hasil Rapat Instansi/Dinas Terkait Fasos/Fasum RW.02 IKIP tanggal 19 November 2009. Diturunkan kepada Bpk Walikota Bekasi, foto copy surat Bukti (P. 37);
8. Surat RW.02 IKIP Nomor 535 RW.02 IKIP/I/2010 tanggal 2 Januari 2010 Perihal: Fasos/Fasum RW.02 IKIP Diturunkan kepada: Bpk.Lurah Jatikramat, foto copy surat Bukti (P.38);

Hal. 17 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Surat RW.02 IKIP Nomor 481/RW.02 IKIP/06/2011 Tanggal 5 September 2011 Perihal: Notulen Rapat Ditujukan kepada Ibu Ir.Embun Sari. Msi., Kep. BPN Kota Bekasi;  
Foto copy surat Bukti (P- 39);
10. Surat RW.02 IKIP Nomor 507/RW.02 IKIP/IX/2011 tanggal 27 September 2011 Perihal: Keberatan Dan Penolakan Ditujukan kepada 1. Bpk Plt. Walikota Bekasi 2. Ibu Kepala Kantor BPN Kota Bekasi, foto copy surat Bukti (P. 40);
11. Surat RW.02 IKIP. Nomor 554/RW.02 IKIP/X11/2011 tanggal 16 Desember 2011 Perihal: Permohonan Audiensi Ditujukan kepada Bpk. Pimpinan/Ketua DPRD Tingkat II Bekasi, foto copy surat Bukti (P. 41);
12. Notulen Rapat Warga RW.02 IKIP tanggal 17 Desember 2011, foto copy surat Bukti (P - 42 );
13. Surat RW. 02 IKIP Nomor 588/RW.02 IKIP/II/2012 Tanggal 06 Januari 2012;  
Perihal: Laporan Pelanggaran Kode Etik Dan Pedoman Perilaku Hakim Ditujukan kepada Ketua Komisi Yudisial R.I. foto copy surat Bukti (P.43);
14. Notulen Rapat RW.02 IKIP tanggal 9 Januari 2012, foto copy Surat Bukti (P.44);
15. Surat RW.02 IKIP. Nomor 611/RW.02 IKIP/II/2012 Tanggal 7 Maret 2012 Perihal: Keberatan/Penolakan Pembuatan Sertipikat atas Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28 S ditujukan kepada: Kepala Kantor BPN Kota Bekasi, foto copy surat Bukti (P. 45);  
Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah mengingkari/tidak mengakui telah terjadi peralihan hak atas tanah/lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S luas 19.054 m<sup>2</sup> dari H. Nasrudin bin Silin kepada Drs. B. Sihombing melalui peristiwa hukum ganti rugi dan akte jual beli, dengan melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bekasi yang terdaftar dalam Perkara Nomor 103/Pdt.G/1999/PN. Bks.;
2. Bahwa semua ahli waris telah diberitahukan oleh H. Nasrudin bin Silin Bahwa lahan/tanah tersebut telah dijual kepada Drs. B. Sihombing;

Hal. 18 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013

#### 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)



Saat penyerahan lahan/tanah secara fisik kepada Drs. Sihombing tahun 1985, tidak ada ahli waris yang keberatan;

Artinya lahan/Lanah tidak boleh lagi digarap/diambil hasilnya oleh ahli waris;

3. Bahwa ahli waris Tergugat IV dan Tergugat V disamping diberitahukan langsung oleh H. Nasrudin bin Silin diberi tahu pula tentang penjualan tersebut oleh H. Abdul Malik yang ikut sebagai saksi (tanda tangan dua kuitansi) tanda bayar Tahap IX dan Tahap XIII);

H. Abdul Malik adalah Mantu Tergugat IV dan suami Tergugat V;

4. Bahwa Tergugat VI, sebagai Tergugat III dalam perkara Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., dengan sengaja tidak hadir di persidangan tersebut padahal Tergugat VI sangat mengetahui dan terlibat langsung dengan jual beli lahan/tanah tersebut baik dalam bentuk Ganti Rugi maupun dalam pembuatan akta jual belinya di Kecamatan Pondok Gede (PPAT Pondok Gede), adalah mengingkari janji-janjinya yang menjamin tidak ada ahli waris yang keberatan dengan jual beli lahan/tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28 S tersebut kepada Drs. Sihombing dan mengabaikan kewajiban hukumnya;

5. Bahwa status hukum tanah/lahan Girik C No 487 Persil 5 Klas 28.S sudah ditetapkan dalam putusan perkara Nomor 103/Pdt.G 1999/PN.Bks., yang dibaca tanggal 25 September 1999 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap/*inkracht* (kutipan putusan halaman 11 poin 5) sebagai berikut:

5. Bahwa tanah sengketa telah dibebaskan dengan ganti rugi dell PT. Tunas Harapan Jagad, yang sekarang diperuntukkan sarana fasilitas umum (TI-1 dan TI-2);

Ahli waris selaku Penggugat telah menerimanya karena tidak melakukan upaya hukum banding;

Semestinya status tanah/lahan tersebut tidak bisa/tidak boleh dimasalahkan lagi;

Nyatanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masih mempermasalahkannya;

6. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang tidak puas dengan Putusan PN. Bekasi Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., dibaca tanggal 25 September 1999,



karena gugatannya ditolak, bukan melakukan upaya hukum banding tetapi mengajukan gugatan baru tanggal 12 Oktober 1999 di Pengadilan Negeri Bekasi yang terdaftar dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., dengan niat yang kurang terpuji (rekayasa perkara);

7. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah melakukan reka yasa perkara/mengelabui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara dengan menentukan Camat Jatiasih Kota Bekasi sebagai Tergugat II seolah-olah Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dari Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1640/ES/HJ/XI/180/V/85 tanggal 10 Mei 1985. Padahal PPAT yang sebenarnya adalah Camat Pondok Gede Kabupaten Bekasi;
8. Bahwa oleh karena rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, tersebut poin 7, mengakibatkan Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., telah mengambil putusan yang sangat biasa/telah melakukan kekeliruan yang sangat nyata yaitu memeriksa, menyidangkan dan mengadili serta menghukum orang yang salah/orang yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara, baik sebagai pribadi maupun sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini :  
Tergugat II (Camat Jatiasih);
9. Bahwa Tergugat VI sebagai Turut Tergugat I dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., dengan sengaja tidak hadir dalam persidangan walaupun telah dipanggil dengan patut, padahal Tergugat VI sangat mengetahui dan bahkan terlibat langsung dalam proses Jual Beli Girik C. Nomor 487 Persil 5 Was 28.S baik dalam peristiwa ganti ruginya maupun dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1640/ES/HJ/XI/180/V/85, sebab yang membawa, mengantarkan dan memperkenalkan H.Nasrudin bin Silin dengan PPAT. Camat Pondok Gede selaku PPAT dan penunjukan menjadi salah satu Saksi dalam AJB, tersebut Akim S adalah Tergugat VI sendiri;
10. Bahwa Tergugat VI telah mengingkari janjinya yang bersama-sama dengan Almarhum H.Nasarudin bin Silin atas jual beli Girik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C Nomor 487 Persil 5 Was 28 S menjamin tidak ada abli wans yang keberatan kepada Drs. B. Sihombing selaku pembeli dan telah mengabaikan kewajiban hukumnya, yang dapat dikwalifikasi sebagai kebohongan untuk memndapatkan uang dan Drs. B. Sihombing secara tidak sah dan melawan hukum dan dapat diproses sebagai tindak pidana penipuan;

11. Bahwa gugatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam perkara perdata masing-masing di Pengadilan Negeri Bekasi terdaftar dalam Perkara Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., dan Perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., yang pada inti gugatannya tidak mengakui adanya peralihan hak (jual beli) atas tanah/lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28 S antara H. Nasrudin bin Silin yang dibantu oleh H. Kamaludin bin H. Nasrudin dengan Drs. B. Sihombing adalah sama dengan/telah menuduh H. Nasrudin bin Silin dan H. Kamaludin bin H. Nasrudin melakukan kebohongan/penipuan terhadap Drs. Sihombing karena telah menerima uang hasil penjualan tanah/tanah secara tidak sah dan melawan hukum karena tanah/lahannya tidak ada. Adalah perbuatan yang sangat tidak terpuji/tercela;

12. Bahwa atas Putusan Perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., yang bisa tersebut poin 8 yang memenangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, di atas, Tim Inti Law Office H. Ling Raves, AAP, S.H. & ASS. Menyebutnya sebagai peradilan sesat dan telah dilaporkan/dimohonkan kepada Ketua Komisi Yudisial R.I., untuk dilakukan analisisnya;

13. Bahwa Penetapan Salinan Akta Ahli Waris oleh Pengadilan Agama Bekasi tanggal 15 Oktober 1991 menyebutkan sebagai berikut: "Barang-barang warisan terdiri dan: Sebidang tanah seluas 2.863 m<sup>2</sup> terletak di Desa Jatikramat, Kecamatan Perwakilan Jatiasih, Kabupaten Bekasi"; Tuntutan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, pembatalan AJB Nomor 1640/ES/HJ/XI/180/V/85 dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., untuk dapatnya tanah/lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S luas 19.054 m<sup>2</sup>, sebagai harta warisan adalah di luar batas dan melampaui hak;

Hal. 21 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



14. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara mengalami perluasan makna sebagaimana terdapat pada Putusan *Arrest* H.R. 1919 (lihat R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan Bandung, Bina Cipta, halaman 82), berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum jika (cetak tebal dari Para Penggugat);
- Melanggar hak orang lain;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V mengingkari/tidak mengakui peralihan hak atas tanah/lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S dari Almarhum H. Nasrudin bin Silin (Pewaris) sebagai penjual kepada Drs. B. Sihombing sebagai pembeli yang telah dilakukan secara sah, dengan melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., dan Perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., dan tidak hadir secara sengaja Tergugat VI yang menjadi Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara tersebut yang merupakan kewajiban hukumnya untuk menjelaskan keadaan/kejadian yang sebenarnya sesuai dengan janjinya kepada Drs. B. Sihombing adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa oleh karenanya pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini telah tepat diajukan dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara *a quo*, agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Drs. B. Sihombing (Para Penggugat);

1. Bahwa akibat gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bekasi dalam Perkara Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., dan Perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dan tidak hadirnya Tergugat VI sebagai Tergugat III dalam Perkara Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., dan sebagai Turut Tergugat I dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., tersebut, yang pada inti gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingkari/tidak mengakui adanya peralihan hak atas tanah/lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S dari Almarhum H.Nasrudin bin Silin kepada Drs. B.Sihombing;

Berakibat Drs. B. Sihombing (Para Penggugat) mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil;

2. Bahwa mengenai kerugian materiil maupun kerugian immateriil tersebut yang dialami oleh Drs. B. Sihombing (Para Penggugat) dapat dirinci sebagai berikut:

## Kerugian Materiil.

1. Kerugian akibat harga pembelian lahan/tanah Gunk C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S luas 19.054 m<sup>2</sup> yang berlokasi (saat ini) di RW. 02 IKIP, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih Bekasi sejumlah Rp95.270.000,00 (sembilan puluh lima juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) (harga jual beli hasil kesepakatan antara H. Nasrudin bin Silin sebagai penjual dengan Drs. B. Sihombing sebagai pembeli tahun 1982 adalah Rp5.000,00/meter persegi) yang kalau dihitung dengan nilai uang saat ini dengan mengacu pada harga pasar tanah di RW.02 IKIP saat ini antara Rp1.000.000,00 sampai dengan Rp1.500.000,00 permeter persegi (harga rata-rata/m<sup>2</sup> adalah Rp1.250.000,00/m<sup>2</sup>) dengan NJOP Klas 069 tahun 2011 sebesar Rp614.000,00/m<sup>2</sup>;

Maka kerugian Drs. B. Sihombing (Para Penggugat) karena tanah seluas 19.054 m<sup>2</sup> yang seharusnya menjadi milik Drs. B. Sihombing (Para Penggugat) diambil kembali oleh Ahli Waris Almarhum Nasrudin bin Silin (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI) maka sangat wajar Drs. B. Sihombing (Para Penggugat) menuntut ganti rugi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebesar:

$19.054 \times \text{Rp}1.250.000,00 = \text{Rp } 23.817.500.000,00$  (dua puluh tiga miliar delapan ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

2. Kerugian biaya-biaya yang timbul telah dikeluarkan berkaitan dengan pengurusan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S terdiri dari sebagai berikut:
  - Biaya Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1640/ES/HJ/XI/180/V/85 Kantor PPAT Kecamatan Pondok Gede Bekasi tanggal 10 Mei 1985;

Hal. 23 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Administrasi Pembuatan Gambar/Peta Situasi Nomor 203/BPN/1991 di Kantor BPN. Kabupaten Bekasi tanggal 8 Agustus 1991;
- Biaya revisi *site plan* kedua Nomor 51/649.21/Bopp tanggal 2 November 1993;
- Biaya Akta Pelepasan Hak Nomor 601 tanggal 28 Maret 1991 pada Kantor Notaris Johanna Swandhayani, S.H., Jalan Ir.H.Juanda Nomor 117 Bekasi;
- Biaya pengurusan pembebasan kena pajak (PBB) sebagai Tanah Sarana Olah Raga (Fasos/Fasum) RW. 02 IKIP di Kantor PBB tahun;
- Biaya perkara, biaya jasa pengacara (fee lawyer) pada:
  - Perkara PN. Bekasi Nomor 219/Pdt.GI1999/PPN.Bks.;
  - Perkara Tingkat Banding di PT.Bandung Nomor 3/Pdt/2001/PT. Bdg.;
  - Perkara Tingkat Kasasi di M.A.R.I. Nomor 2441/K/PDT/2001;
  - Permohonan Peninjauan Kembali (PK) di M.A.R.I. tanggal 15 September 2003;

Ditaksir equivalen dengan nilai uang saat ini sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

3. Keuntungan yang hilang akibat gagalnya pembangunan GOR Terpadu (Gedung Olah Raga Terpadu) di lokasi Fasos/Fasum Komplek Perumahan Dosen IKIP (Lokasi Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S) yang diperkirakan (dengan nilai uang saat ini) sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

#### Kerugian Immaterill:

1. Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini;
2. Kerugian berupa terganggunya aktivitas perekonomian Para Penggugat;
3. Terganggunya hubungan baik antara Drs. B. Sihombing dan PT.Tunas Harapan Jagad dengan Warga RW.02 IKIPI;
4. Terganggunya bisnis PT.Tunas Harapan Jagad dengan relasi berupa kehilangan kepercayaan dan bankir/calon investor untuk membangun GOR (Gedung Olah Raga) di RW. 02 IKIP;

Hal. 24 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Gagalnya rencana Pembangunan GOR pada Sarana Olah Raga Komplek Perumahan Dosen SKIPI;
6. Terganggunya hubungan baik PT.Tunas Harapan Jagad dengan Pemda Kota Bekasi (Komplek Perumahan Dosen IKIP sampai saat ini belum bisa terlaksana serah terimanya);

Bahwa kerugian-kerugian di atas pada hakekatnya tidak dapat diniai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini Para Penggugat akan menentukan nilainya dengan kerugian sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Bahwa kerugian materiil dan immateriil tersebut di atas jelas merupakan akibat langsung latas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;

Dengan demikian Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yakni:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

Mohon Sita Jaminan.

Bahwa Para Penggugat ada kekhawatiran, apabila perkara ini belum mendapatkan putusan yang tetap dan Pengadilan Negeri, maka Para Tergugat telah berusaha mengalihkan hak atas semua barang-barang miliknya termasuk lahan/tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Was 28. S tersebut ketangan orang lain guna menghindarkan diri dari tuntutan Para Penggugat;

Bahwa Pasal 1027 KUHPerdata menyebutkan sebagaimana berikut:

"Atas permohonan orang-orang yang berkepentingan, hakim dapat memerintahkan tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu diambil, baik untuk keselamatan barang-barang harta peninggalan, maupun untuk kepentingan pihak ketiga";

Bahwa oleh karena itu untuk menjamin gugatan Para Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Para Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Para Tergugat, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut, berupa sebagai berikut:

Hal. 25 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanah/lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S yang berlokasi di Komplek/Perumahan Dosen IKIP RW.02 Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Bekasi Kota dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Perumahan Dosen IKIP;
- Sebelah Timur : Tanah Perumahan Dosen IKIP;
- Sebelah Barat : Tanah Perumahan Dosen IKIP;
- Sebelah Selatan : Tanah Komplek Perumahan Cahaya Kemang Permai (CKP);

2. Rumah beserta tanahnya milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berlokasi di RT.02 RW.II, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi Kota;

3. Rumah beserta tanahnya milik Tergugat IV dan Tergugat V berlokasi di RT.03 RW.07, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Bekasi Kota;

4. Rumah beserta tanahnya milik Tergugat VI berlokasi di RT.02 RW.11, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi Kota;

Bahwa dikuatirkan Para Tergugat sengaja mengulur pelaksanaan putusan ini, maka Para Tergugat juga harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa perkara ini timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (Para Tergugat), maka adalah wajar apabila kemudian Para Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Karena telah mengingkari/tidak mengakui peralihan hak yang sah atas tanah/lahan Girik C Nomor 487 Persil 5 Was 28.S dari

Hal. 26 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.Nasrudin bin Silin pemilik tanah/lahan sebagai penjual kepada Drs. S. Sihombing sebagai pembeli;

3. Menyatakan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menepati janjinya yang diucapkan bersama Almarhum H.Nasrudin bin Silin kepada Drs. B. Sihombing bahwa jual beli lahan/tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S menjamin/memberi jaminan bahwa tidak ada/tidak akan ada keberatan dari ahli waris;

4. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Para Tergugat sebagai berikut:

1. Berupa lahan/tanah Girik C Nomor 487 Persil Klas 28.S yang berlokasi di Komplek Perumahan Dosen IKIP RW.02, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Bekasi Kota dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara Perumahan Dosen;

Sebelah Timur Perumahan Dosen IKIP;

Sebelah Barat Perumahan Dosen;

Sebelah Selatan Tanah Komplek Perumahan Cahaya Kemang Permai (CKP);

2. Rumah beserta tanahnya milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III berlokasi di RT.02 RW.II, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede Bekasi;

3. Rumah beserta tanahnya milik Tergugat IV dan Tergugat V berlokasi di RT.03 RW.07 Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih Bekasi;

4. Rumah beserta tanahnya milik Tergugat VI. Berlokasi di RT.02 RW.11, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede Bekasi;

5. Menghukum Para Tergugat ( Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI) untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil kepada Drs. B. Sihombing (Para Penggugat) sebesar sebagai berikut :

Kerugian Materiil:

- Kerugian atas hilangnya hak Drs. B. Sihombing atas lahan/tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S yang telah dibayar kepada H.Nasrudin bin Silin dan Tergugat VI (H. Kamaludin

Hal. 27 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bin H. Nasrudin) dengan harga kesepakatan tahun 1982, sebesar Rp95.270.000,00 senilai uang saat ini sebesar:

$19.054 \times \text{Rp}1.250.000,00 = \text{Rp}23.817.500.000,00$  (dua puluh tiga miliar delapan ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

- Kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan terkait dengan pengurusan lahan/ tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S dari tahun 1985 sampai dengan tahun 1999 dengan jumlah senilai uang saat ini sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Kerugian atas kehilangan keuntungan PT.Tunas Harapan Jagad atas gagalnya dibangun Sarana Olah Raga Terpadu pada lahan/tanah Girik C Nomor 487 Persil 5 Klas 28.S senilai uang saat ini sebesar Rp1.500.000.000,00 ( satu miliar lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

1. Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini;
  2. Kerugian berupa terganggunya aktivitas perekonomian Para Penggugat;
  3. Terganggunya hubungan baik antara Drs.Sihombing dan PT.Tunas Harapan Jagad dengan Warga RW.02 IKIP;
  4. Terganggunya bisnis PT.Tunas Harapan Jagad dengan relasi berupa kehilangan kepercayaan dari bankir/calon investor untuk membangun GOR (Gedung Olah Raga) di RW.02 IKIP;
  5. Gagalnya rencana Pembangunan GOR pada Sarana Olah Raga Komplek Perumahan Dosen IKIP;
  6. Terganggunya hubungan baik PT.Tunas Harapan Jagad dengan Pemda Kota Bekasi (Komplek Perumahan Dosen IKIP sampai saat ini belum bisa terlaksana serah terimanya);
- Bahwa kerugian-kerugian di atas pada hakekatnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini Para Penggugat akan menentukan nilainya dengan kerugian sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu maupun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Hal. 28 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat agar tidak mengulur pelaksanaan putusan ini dengan membayar yang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 ( seratus juta rupiah) per hari keterlambatan;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 86/Pdt/2012/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 99/Pdt/2013/PT.BDG., tanggal 01 April 2013 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 31 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juni 2013, diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 86/Pdt.G/2012/PN.Bks., jo. 31/Akta.K/2013/PN.Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Juni 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 26 Agustus 2013 dan 18 November 2013, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 04 September 2013;

Hal. 29 dari 33 hal. Putusan Nomor 3208 K/Pdt/2013



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/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pengadilan, yaitu *Judex Facti*, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dalam hal mempertimbangkan subyek hukum, dimana Para Pemohon Kasasi dinyatakan oleh *Judex Facti* sebagai bukan subjek hukum yang memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*;

Bahwa yang menjadi pertimbangan *Judex Facti* adalah tidak adanya hubungan hukum antara Para Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi sehingga tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan yaitu dengan melihat Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 219/Pdt.G/1999/PN.Bks., *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 3/Pdt.G/2003/PT.Bdg., *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 106/2441 K/PDT/2001 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 106/PK/PDT/2004, yang membatalkan Akta Jual Beli Nomor 1640/ES/HJ/N/180/V/85 justru adanya putusan yang demikian ini Para Pemohon Kasasi merasa dirugikan dan berhak untuk menggugat Para Termohon Kasasi;

Bahwa disamping itu ada pertentangan antara putusan tersebut *a quo* dengan putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap yaitu Putusan Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., yang tidak pernah membatalkan Akta Jual Beli Nomor 1640/ES/HJ/N/180/V/85. (bukti P-25). Bahwa dengan demikian *Judex Facti* salah menerapkan hukum dimana ada dua putusan pengadilan yang saling bertentangan tidak dijadikan alasan dalam membuat pertimbangan hukum dalam memutuskan perkara *a quo*;

Bahwa *Judex Facti* juga telah dengan nyata salah menerapkan hukum atau melanggar hukum karena Para Termohon Kasasi tidak ada secara tegas membuat eksepsi terhadap subjek hukum yang tidak memiliki kewenangan menggugat, justru *Judex Facti* sendiri



yang memunculkan dalam pertimbangan hukumnya, padahal hal demikian tidaklah dibenarkan menurut hukum acara dimana hakim bisa serta merta memuat dalil yang tidak pernah ditampilkan oleh pihak dalam eksepsi;

2. Bahwa amar Putusan *Judex Facti* menyatakan gugatan Pemohon Kasasi tidak dapat diterima, adalah karena Pemohon Kasasi tidak cermat dan tidak teliti dalam menentukan Para Tergugat, yaitu Tergugat IV (Hj. Muhini) telah wafat;

Bahwa telah meninggalnya pihak dalam hal ini Tergugat IV, dalam perkara yang sedang berjalan tidak menghentikan perkara, karena ada ahli warisnya yang bisa menjalankan perkara tersebut, apa lagi dalam relaas panggilan dengan berita acara ada ketidaksinkronan mengapa berita wafatnya Tergugat IV sengaja disembunyikan;

Dengan demikian *Judex Facti* tidak menjalankan fungsinya menerapkan hukum sebagaimana semestinya;

3. Bahwa hakim harus menegakkan hukum secara adil, menempatkan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dalam posisi seimbang dan sejajar, namun faktanya menunjukkan dari sekian banyak alat bukti tertulis yang diajukan Pemohon Kasasi hanya sebagian yang mendapat perhatian dan menjadikan bahan pertimbangan hukum. Putusan Nomor 103/Pdt.G/1999/PN.Bks., suatu putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap diabaikan oleh *Judex Facti*, tidak dijadikan bahan pertimbangan utama dalam perkara *a quo*, padahal putusan tersebut memiliki bobot yang penting dalam perkara ini. Satu hal ini untuk menunjukkan bukti disamping masih ada yang lainnya dimana *Judex Facti* telah keliru dalam menjalankan tugasnya menegakkan hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tertanggal 25 Juni 2013 dan kontra memori kasasi tertanggal 3 September 2013 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan



telah memberi pertimbangan yang cukup, karena dari fakta-fakta persidangan ternyata tanah objek sengketa telah dialihkan kepemilikannya dari Drs. Bagindo Sihombing kepada PT. Tunas Harapan Jagad berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 601 tanggal 28 Maret 1991 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Johana Swandhayani, S.H., oleh karenanya adalah beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;

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 RODOLF FRANS SIHOMBING (selaku Ahli Waris Almarhum Drs. Bagindo Sihombing) dan kawan-kawan 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;

#### **MENGADILI:**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: RODOLF FRANS SIHOMBING (selaku Ahli Waris Almarhum Drs. Bagindo Sihombing dan yang lainnya yaitu: 1. TODO L. SIHOMBING, 2. CHARLES ANTONIUS H.S., 3. Ir. RICKY F.H. SIHOMBING dan 4. E. RAMOS H. SIHOMBING, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 11 Maret 2015 oleh H. DJAFNI DJAMAL, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Drs.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn. dan Dr.NURUL ELMIYAH,S.H.,M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

K e t u a,

Ttd./

Ttd./

Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn.

H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H.

Ttd./

Dr.NURUL ELMIYAH, S.H.,M.H.

Biaya – biaya :

Panitera Pengganti,

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,00

Ttd./

2. R e d a k s i ..... Rp 5.000,00

FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

3. Administrasi perkara

kasasi perdata ..... Rp489.000,00

J u m l a h..... Rp500.000,00.

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH  
NIP. 19610313 198803 1 003