



**PUTUSAN**  
Nomor 1718 K/Pdt/2016

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

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

**H. MURSALIH**, bertempat tinggal di Jalan Mahoni Nomor 51, RT 01/RW 05, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, diketahui pula beralamat di Jalan Sempu V Raya Nomor 1, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Firmansyah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Kantor Hukum Fit Law Firm & Partners, beralamat di Jalan Desa Putra/Masjid Albiru Nomor 16A Srengseng Sawah, Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

**L a w a n**

**MARTHALENA SEBAYANG**, bertempat tinggal di Pesona Khayangan, Blok CC Nomor 1, RT 08/RW 27, Kelurahan Mekarjaya, Kota Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada J. Jopie Gilalo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Kantor Pusat Pelayanan Konsultasi dan Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor, beralamat di Jalan Tol Ciawi Nomor 1, Ciawi Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2016; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n:**

1. **Ibu HELVA**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 2 Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok,
2. **Bapak AGOENG GUMILAR**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 3 Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok,;
3. **Ibu WIJANTI (Toko)**;
4. **Bapak SLAMET (Kusen)**;  
Nomor 3 dan 4 bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **Bapak SOFYAN**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 7 Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
6. **Ibu SRI (Ibu DAMBA)**;
7. **Bapak MIRUN**;  
Nomor 6 dan 7 bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
8. **Bapak ARIEF**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 10, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok,
9. **Bapak LATIEF**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 12, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
10. **Bapak AGUS DARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 13, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok,;
11. **Bapak DERTA**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 14, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
12. **Bapak BAMBANG**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 9, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
13. **Bapak SUWARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 15, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
14. **Ibu NANI**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 16, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok,;
15. **Bapak MARDIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 17, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
16. **Bapak H. UMAM**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
17. **Bapak SULIH**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Raya Nomor 8, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
18. **Bapak PANIH**;
19. **Bapak MAMID**;  
Nomor 18 dan 19 bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;
20. **Ibu NOVIYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 6, Kelurahan Beiji, Kecamatan Beiji, Kota Depok;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 1718 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)

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. **Bapak RAHMAT**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 7, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
22. **Bapak LATIEF**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 8, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
23. **Bapak M. YUSUF**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 10, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
24. **Bapak SARIFUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 17, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
25. **Bapak HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 15, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
26. **Ibu YANTI**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 13, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
27. **Bapak ABDUL MANAN**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 11, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
28. **Bapak IWAN**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A Nomor 9, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
29. **Bapak HASAN**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok A, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
30. **Bapak YUSRON**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok B Nomor 1, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
31. **Bapak AMIN MUBARO**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok B Nomor 2, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
32. **Bapak BAHARUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok B Nomor 3, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
33. **Bapak JOHN (SLB)**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok B Nomor 4, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
34. **Bapak SUSENO**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok B Nomor 5, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
35. **Bapak BUDI**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok C Nomor 1, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 1718 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)



36. **Bapak AGUS PURWIYONO**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok C Nomor 2, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji;
37. **Ibu SRI ASTUTI/Bapak HASANUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok C Nomor 4, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok
38. **Bapak JOKO**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok C Nomor 3, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
39. **Bapak JUMADI**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok D Nomor 18, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
40. **Ibu FITRI ANDRIANI**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok D Nomor 19, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
41. **Bapak SUHAIMI**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok D Nomor 20, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
42. **Ibu MELATI SCHOLASTIKA**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok D Nomor 21, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
43. **Bapak UDIN**, bertempat tinggal di Jalan Sempu V Blok D Nomor 22, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
44. **Ibu HOSIANA CAESARIA MANDIANGAN, S.H.**, Pekerjaan Notaris di Kota Depok, bertempat tinggal Nusantara Raya Nomor 24, Depok I, Kota Depok;
45. **Ibu BERNANDED WIRASTUTI PUNTARAK SUMA, S.H.**, Pekerjaan Notaris di Kota Depok, bertempat tinggal Jalan Margonda Raya Nomor 158 (Depan Mall Depok) Kota Depok;
46. **Ibu SRI HASTUTI TJAHJADI, S.H.**, Pekerjaan Notaris di Kota Depok, bertempat tinggal di Jalan Margonda Raya Nomor 36, Pancoran Mas Depok;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II sampai Tergugat XLIV, Para Turut Tergugat/Para Pembanding, Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding dan Tergugat II sampai Tergugat XLIV, Para Turut Tergugat/Para Pembanding, Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Depok pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa persengketaan ini terjadi, awalnya sekitar tahun 2002-2003 dimana Tergugat I membeli dari Penggugat sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Beji, RT 3, RW 4, seluas 7.131 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7135 (selanjutnya disebut objek sengketa). (*vide* bukti 1);
2. Bahwa Penggugat (atas dasar percaya) pembelian oleh Tergugat I tersebut dilakukan dengan cara menitipkan ke kantor Notaris Bernanded Wirastuti Puntarak Suma, S.H. (Turut Tergugat II) oleh karena Tergugat I pada saat itu belum dapat membayarnya;
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat sertifikat *a quo* dapat diambil setelah terjadi pembayaran yang dinyatakan lunas;
4. Bahwa sertifikat *a quo* oleh Tergugat I telah diambilnya tanpa sepengetahuan dan pembayaran secara lunas kepada Penggugat dan dipindahkan/dititipkan ke notaris lain yang diketahui oleh Penggugat, bernama Nuryadin (sebagai pegawai Notaris);
5. Bahwa ternyata Tergugat I pada tanggal 7 Juli 2004 membuat dan mengajukan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Sri Hastuti Tjahjadi, S.H., di Depok (Turut Tergugat III), yang menyatakan objek sengketa telah dibeli, sebenarnya akta itu belum pernah terjadi jual beli, karena Penggugat belum pernah menerima pembayaran atau menandatangani akta tersebut;
6. Bahwa dalam akta jual beli tersebut di atas, ternyata tidak bernomor register Notaris dan dibuat serta ditandatangani di atas meterai senilai 2000 (dua ribu), yang seharusnya pada masa itu sudah tidak lagi menggunakan meterai senilai tersebut. Hal ini jelas sudah bertentangan dengan undang-undang tentang bea meterai dan merupakan rekayasa dari Tergugat I saja. (*vide* bukti 2);
7. Bahwa kemudian pada tanggal 4 Januari 2005 Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pernyataan akan membayar kewajiban hutang kepada Penggugat dengan cara bertahap, yaitu: (*vide* bukti 3);
  - a. Bahwa pada tahap I membayar kewajiban hutang pada tanggal 20 Januari 2005 sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);
  - b. Tahap II pada tanggal 20 Februari 2005 yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 1718 K/Pdt/2016





- c. Sisa hutang yang belum terbayar akan dibicarakan kemudian untuk mendapatkan kesepakatan;
8. Bahwa pernyataan Tergugat I tersebut hingga kini belum terealisasi/belum dilaksanakan pembayaran sebagaimana mestinya;
9. Bahwa kemudian pada tanggal 22 September 2005 Tergugat I dan Penggugat datang menghadap Turut Tergugat untuk membuat surat pengakuan hutang, dimana Tergugat I mengakui memiliki hutang sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah) kepada Penggugat dan pembayarannya dilakukan secara bertahap: (*vide* bukti 4);
- a. Tanggal 22 November 2005 sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- b. Tanggal 22 Januari 2006 sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- c. Dan sisanya tanggal 22 Februari 2006 adalah pembayaran sisanya;
10. Bahwa pengakuan hutang yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I tersebut, Tergugat I hingga saat ini belum terealisasi/belum dilaksanakan sebagaimana mestinya, *in casu* sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Surat Pengakuan Hutang, dilangsungkan dan diterima untuk waktu 5 (lima) bulan lamanya yang berakhir pada tanggal 22 Februari 2006;
11. Bahwa dalam surat pengakuan hutang *a quo* yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, diuraikan:
- “Pihak Pertama (Tergugat I) telah membayar kepada Pihak Kedua (Penggugat) sebesar Rp11.000.000.000,00 (sebelas miliar rupiah) dengan menggunakan 3 (tiga) bilyet giro yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia (BCA) Kantor Cabang Utama Margonda Depok, Nomor BA 423586 tanggal 24 Agustus 2004, sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), Nomor BA 423585 tanggal 26 Agustus 2004 sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan Nomor BA 423584 tanggal 29 Agustus 2004 sebesar Rp5.400.000.000,00 (lima miliar empat ratus juta rupiah). Yang ternyata ketiga bilyet giro tersebut tidak dapat dicairkan/diuangkan, dikarenakan tidak ada dananya (giro kosong)”;
- Mutatis mutandis* Tergugat I tidak memiliki Itikad Baik, diduga modus Penipuan dengan cara menyerahkan bilyet giro yang tidak dapat diuangkan dikarenakan tidak ada dananya. *In casu* Tergugat I juga telah beberapa kali *wanprestasi* terhadap Penggugat dengan cara janji-janji kosong;
12. Bahwa sebelum Surat Pernyataan tanggal 4 Januari 2005 dan surat pengakuan hutang di hadapan Notaris tanggal 22 September 2005 dibuat



sampai dengan sekarang Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli tanah (objek sengketa) kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat XLIV yang diperuntukkan untuk pemukiman;

13. Bahwa transaksi jual beli tersebut yang notabenenya Tergugat I yang menerima pembayaran/pembelian dari Tergugat II sampai dengan Tergugat XLIV, sampai gugatan ini diajukan Penggugat belum menerima pembayaran pembelian objek sengketa dari Tergugat I senilai Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah);
14. Bahwa perlu Ketua Pengadilan Negeri *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk pertimbangan perihal ketentuan hukum yang berlaku bagi pembangunan (peruntukan) perumahan yang dilakukan Tergugat I, apakah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak;
15. Bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat XLIV yang membeli dan membayar kepada Tergugat I, yang semestinya Tergugat I dapat membayar kepada Penggugat sesuai dengan pengakuannya sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah) plus ditambah imbalan apabila Tergugat I mendapat keuntungan. Penggugat yakin Tergugat II sampai dengan Tergugat XLIV belum memiliki sertifikat kepemilikan, karena sertifikat induk berada pada Penggugat yang telah diserahkan kembali oleh Tergugat I sesuai dengan surat penyerahan yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat. (*vide* bukti 5);
16. Bahwa Tergugat I dengan berbagai cara alasan menunda-nunda dan menghindar hingga berlarut-larut sampai akhirnya Tergugat I pada tanggal 30 September 2013 membuat (secara tulis tangan). Surat perjanjian yang menyatakan dan mengakui adanya sisa pembayaran tanah yang belum dibayarkan sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah), bersedia untuk dilakukan proses hukum manakala Tergugat I belum juga membayar dan melunasinya. (*vide* bukti 6);
17. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, pengakuan Penggugat (Marthalena Sebayang) sekarang mengalami sakit karena fikiran merasa ditipu Tergugat I, yaitu mengalami sakit yang akhirnya dioperasi *by pass* yang hingga kini Penggugat harus terus berobat secara terapi ke Penang;
18. Bahwa pengakuan klien kami juga sering berusaha untuk menemui Tergugat I guna menyelesaikan sengketa yang terjadi, namun pengancaman oleh Tergugat I dengan organisasi masyarakat dan/atau preman suruhan Tergugat I ke rumah Penggugat, sehingga menimbulkan tekanan batin, ketakutan yang mengakibatkan sakit;



19. Bahwa dengan perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana diuraikan tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil;

Kerugian berupa belum dilaksanakannya kewajiban pelunasan utang oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar:

1) Uang pokok hutang sebesar Rp 9.000.000.000,00

2) Bunga sesuai dengan hukum 6% per tahun

dengan perhitungan:

Rp9.000.000.000,00 x 6% x 12 Rp 6.480.000.000,00

(tahun 2012-2014)

Jumlah keseluruhan sebesar Rp15.480.000.000,00

(lima belas miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil;

Kerugian ini apabila dipakai modal usaha oleh Penggugat akan memberi keuntungan dari utang tersebut yang kalau hendak dinilai dengan suatu nilai keuntungan uang, kerugian immateriil tersebut patut dinilai sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Sangatlah patut dan wajar jika pembayaran atas kerugian materiil maupun immateriil tersebut di atas harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat sejak putusan atas gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*);

20. Bahwa selain itu, dengan berbagai perbuatan Tergugat I yang sangat merugikan Penggugat tersebut, *mutatis mutandis* Penggugat berhak untuk mengembalikan fungsi tanah tersebut menjadi miliknya kembali, meskipun di atas tanah tersebut telah berdiri rumah pemukiman yang telah dihuni oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XLIV. *Mutatis mutandis* Tergugat I sampai dengan Tergugat XLIV haruslah mengosongkan bangunan yang berdiri di atas Tanah Milik Penggugat;

21. Dalam provisi: Bahwa Para Tergugat baik sendiri atau bersama-sama telah melakukan tindakan menduduki dan/atau menguasai objek sengketa maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan, memutus sebagai pendahuluan agar Para Tergugat menghentikan segala bentuk tindakan/kegiatan baik secara langsung atau tidak langsung terkait dengan pembangunan ataupun renovasi bangunan pemukiman;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Permohonan sita jaminan: bahwa untuk menghindari Para Tergugat tidak mau dan atau lalai melakukan isi putusan, serta dikarenakan Para Tergugat beriktikad tidak baik dan dikhawatirkan akan memindahtangankan objek sengketa, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR, Penggugat dengan ini mohon Ketua Pengadilan Negeri Depok *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap: Sebidang tanah milik yang terletak di Kelurahan Beji, RT 3, RW 4, seluas 7.131 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7315 dengan batas-batas telah terpasang sesuai PMNA 3/1997;
23. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan *wanprestasi*, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa secara seketika, dan. agar tidak lalai memenuhi isi putusan dari perkara ini, Para Tergugat dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
24. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2003 sangatlah beralasan bagi Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

A. Dalam Provisi:

Memerintahkan dan menghukum Para Tergugat untuk menghentikan segala bentuk tindakan/kegiatan baik secara langsung atau tidak langsung terkait dengan pembangunan ataupun renovasi bangunan pemukiman;

B. Dalam pokok perkara:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah Penggugat adalah Pemilik atas:  
Sebidang tanah milik yang terletak di Kelurahan Beji, RT 3, RW 4, seluas 7.131 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7315. Dengan batas-batas telah terpasang sesuai PMNA 3/1997;
3. Menyatakan Tergugat I telah Ingkar Janji atas pengakuan hutangnya kepada Penggugat;

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 1718 K/Pdt/2016



4. Menyatakan seluruh pinjaman utang Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, sejak putusan atas gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewisjde*), dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil;  
Kerugian berupa belum dilaksanakannya kewajiban pelunasan utang oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar:
    - 1) Uang pokok hutang sebesar Rp 9.000.000.000,00
    - 2) Bunga sesuai dengan hukum 6% per tahun  
dengan perhitungan:  
 $Rp9.000.000.000,00 \times 6\% \times 12$  Rp 6.480.000.000,00  
(tahun 2012-2014)  
Jumlah keseluruhan sebesar Rp15.480.000.000,00  
(lima belas miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah)
  - b. Kerugian immateriil;  
Kerugian ini apabila dipakai modal usaha oleh Penggugat akan memberi keuntungan dari utang tersebut yang kalau hendak dinilai dengan suatu nilai keuntungan uang, kerugian immateriil tersebut patut dinilai sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli tanggal 7 Juli 2004, yang dibuat di hadapan PPAT/Notaris Sri Hastuti Tjahjadi., S.H., di Kota Depok (Turut Tergugat III);
7. Menyatakan tidak sah secara hukum Para Tergugat yang bertempat tinggal di atas tanah objek sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa secara seketika untuk menyerahkan kepada Penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat agar tidak lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menetapkan sebagai hukumnya karena gugatan ini berdasarkan pada bukti-bukti yang autentik dan kuat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi ataupun *verzet* dari atau upaya hukum lainnya yang diajukan Para Tergugat;
11. Menyatakan Para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;



12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Dalam persidangan yang adil dan bijaksana, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 138/PDT.G/2014/PN.DPK tanggal 9 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Penggugat adalah Pemilik atas: sebidang tanah milik yang terletak di Kelurahan Beji, RT 3, RW 4, seluas 7.131 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7315, dengan batas-batas telah terpasang sesuai PMNA 3/1997, sebagaimana hasil sidang pemeriksaan setempat tanggal 11 Juni 2015:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan rumah dan kebun warga;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan aliran sungai Kladen dan Perumahan Orchid;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan rumah warga H. Roso;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya Sempu;

3. Menyatakan Tergugat I telah *wanprestasi*/ingkar janji atas pengakuan hutangnya kepada Penggugat;
4. Menyatakan seluruh pinjaman utang Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, sejak putusan atas gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil;

Kerugian berupa belum dilaksanakannya kewajiban pelunasan utang oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar:

- 1) Uang pokok hutang sebesar Rp 9.000.000.000,00
- 2) Bunga sesuai dengan hukum 6% per tahun  
dengan perhitungan:  
Rp9.000.000.000,00 x 6% x 12 Rp 6.480.000.000,00  
(tahun 2012-2014)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah keseluruhan sebesar

Rp15.480.000.000,00

(lima belas miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah)

6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli tanggal 7 Juli 2004, yang dibuat di hadapan PPAT/Notaris Sri Hastuti Tjahjadi., S.H., di Kota Depok (Turut Tergugat III);
7. Menyatakan tidak sah Para Tergugat bertempat tinggal di atas tanah objek sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa secara seketika untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa atau dengan bantuan pihak yang berwajib;
9. Menghukum Para Tergugat, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan Para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp16.006.000,00 (enam belas juta enam ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 420/PDT/2015/PT.BDG. tanggal 17 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- I. Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XVII, XVIII, XIX, XX, XXIII, XXV, XXVII, XXVIII, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVIII, XXXIX, XLIII tersebut;
- II. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 9 Juli 2015 Nomor 138/Pdt.G/2014/PN.Dpk, yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar penambahan amar dalam eksepsi dan perbaikan amar putusan butir 3, 5, 6, 7, 11 dan penghapusan butir 4, selengkapny berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, II, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XVII, XVIII, XIX, XX, XXIII, XXV, XXVII, XXVIII, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVIII, XXXIX, XLIII seluruhnya;

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 1718 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Penggugat adalah Pemilik atas: Sebidang Tanah Milik yang terletak di Kelurahan Beji, RT 3, RW 4, seluas 7.131 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7315, dengan batas-batas telah terpasang sesuai PMNA 3/1997, sebagaimana Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 11 Juni 2015:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah dan kebun warga;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan aliran sungai Kladen dan Perumahan Orchid;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan rumah warga H. Roso;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya Sempu;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* (ingkar janji) dan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat, dengan rincian Rp9.000.000.000 x 6% per tahun x 10 tahun = Rp5.400.000.000,00 (lima miliar empat ratus juta rupiah);
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli tanggal 7 Juli 2004, tercatat yang dibuat di hadapan PPAT/Notaris Sri Hastuti Tjahjadi, S.H., di Kota Depok (Turut Tergugat III);
6. Menyatakan tidak sah Para Tergugat menguasai secara fisik dan bertempat tinggal di atas tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Beji RT 3, RW 4, Kecamatan Beji, Depok;
7. Menghukum Para Tergugat dan orang lain yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa secara seketika untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa atau dengan bantuan pihak yang berwajib;
8. Menghukum Para Tergugat, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya tidak melaksanakan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (kecuali turut Tergugat III) secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp16.006.000,00 (enam belas juta enam ribu rupiah);
10. Membebaskan biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), kepada para pembanding, semula Tergugat I, II, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XVII,





XVIII, XIX, XX, XXIII, XXV, XXVII, XXVIII, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVIII, XXXIX, XLIII secara tanggung renteng;

11. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Para Pembanding pada tanggal 3 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Para Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 24/AKTA.PDT.P/K/2015/PN.Dpk *juncto* Nomor 420/PDT/2015/PT.Bdg *juncto* Nomor 138/Pdt.G/2014/PN.Dpk 16 Desember 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut disertai/diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 4 Januari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 7 Januari 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 Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Adapun mengenai alasan-alasan keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

A. Keberatan pertama terkait putusan Pengadilan Tinggi Bandung.

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak dapat menerima dan menolak keputusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, kecuali untuk hal-hal yang diakui kebenarannya secara jelas dan tegas oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I;



2. Bahwa Pengadilan Tinggi di Bandung telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
  3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Perkara Nomor Nomor 420/Pdt/2015/PT.Bdg tanggal 17 November 2015, yang dalam pertimbangan hukumnya telah mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak memberikan dasar, alasan pertimbangan hukum untuk melakukan pengambilalihan pertimbangan tersebut;
  4. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara perdata lainnya;
  5. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:  
Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*"onvoldoende gemotiveerd"*) harus dibatalkan, ic. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli";
- B. Keberatan kedua terkait pinjaman Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah) terhadap Penggugat;
1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I keberatan adanya surat pengakuan hutang tanggal 22 September 2006 sebagaimana Bukti P.3 yang disampaikan oleh Penggugat sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah) kemudian tertulis lagi menjadi Rp11.000.000.000,00 (sebelas miliar rupiah) sebagaimana diterangkan pada halaman 91 dari putusan Nomor 138/Pdt/G/20014/PN.Dpk.;



2. Alasan keberatan tersebut, didasari oleh belum terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat Marthalena Sebayang dengan Tergugat I (sekarang Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I) sebagaimana tertuang dalam halaman 12 dari 16 halaman putusan Nomor 420 Pdt/2015/PT.Bandung dalam pokok perkara dalam pertimbangan paragraf ke.2;

C. Keberatan ketiga terkait tentang administrasi/AJB.

1. Bahwa, mengenai surat-surat yang terbit atas dasar P2 (akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I) dimana bukti P2 tersebut telah disangkal keberatannya oleh PPAT yang bersangkutan, dengan demikian surat-surat yang dimaksud berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Bahwa pada akta jual beli tersebut yang dibuat tidak sesuai dengan komparasi pada kantor Notaris. Bahwa pada akta tersebut ada kesalahan yang fatal, seharusnya bilamana setiap coretan/ada kesalahan mestinya disahkan/diparaf oleh pihak, namun faktanya tidak demikian, oleh karena itu patut diduga telah terjadi pemalsuan;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak benar dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti pihak Tergugat I telah ingkar janji dan terbukti pula tanah perkara adalah hak milik pihak Penggugat sekarang Termohon Kasasi berdasarkan Surat Hak Milik Nomor 7315/Beji atas nama Penggugat, Marthalena Sebayang sendiri;

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 Pemohon Kasasi H. Mursalih tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. MURSALIH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding 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 Kamis tanggal 29 September 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn.

Ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

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

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 1718 K/Pdt/2016