



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

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

**LEMONO HJ**, bertempat tinggal di Jalan K.H. Dewantara, RT. 001, RW. 009, Kelurahan Karangsih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jaingin Tambunan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Perjuangan, Nomor 9, Prima Regency, Bekasi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

**1. Dr. H, JOKO SURYANTO, S.H., Sp.N., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Gudang Peluru, Blok M/299, RT. 007, RW. 003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Kuswardi, S.H., dan kawan, Para Advokat, yang berkantor di Jalan Mayang, Nomor 4, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2017;

**2. DAHLIA RASYID SUDARMAN, S.H.**, bertempat tinggal di Perumahan Graha Taman Kebayoran, Jalan Cisanggiri, Nomor 11-12, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Kuswardi, S.H., dan kawan, Para Advokat, yang berkantor di Jalan Mayang, Nomor 4, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2017;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

**D a n**

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Jalan Daha, Blok IV, Lippo Cikarang, Kabupaten Bekasi;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat

*Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Tegal dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sawah seluas 50.380 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan Setifikat Hak Milik Nomor: 1628, NIB. 10.05.07.04.02520, Surat Ukur Nomor: 55/2008 tanggal 4 Juni 2008, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas nama Penggugat, terletak di Kampung Selang Bojong RT. 002, RW. 03, Desa Muktiwari (d/h Desa Wanasari), Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sesuai dengan lampiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1628;
2. Bahwa riwayat tanah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 *a quo*, berasal dari bekas Hak Milik Adat C. Nomor 8786, Persil Nomor 7, S.III, Surat Keterangan Desa Wanasari tanggal 3 Agustus 1970 (03-08-1970), dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 8 tanggal 2 September 1970, Gambar Situasi Nomor: 2290/1970 tanggal 31 Agustus 1970, seluas 50.380 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Mudjid bin H. Hasan, dan berdasarkan Akta Jual Beli antara Mudjid bin H. Hasan dengan Penggugat. tanggal 22 April 1996 Nomor 96/19/Cibitung/ 1996 yang dibuat oleh Ny. Eltje Tinekattinema, SH. Notaris/PPAT Kabupaten Bekasi di Cibitung, pada tanggal 30 Oktober 1996 Sertifikat Hak Milik Nomor 8 telah beralih hak kepemilikannya dari Mudjid bin H. Hasan kepada Penggugat;
3. Bahwa sekitar tahun 2008 orang kepercayaan Penggugat bernama Sdr. Pulan Haryadi Bambang (kini almarhum) yang disertai untuk mengurus dan menjaga tanah milik Penggugat tersebut datang kepada Penggugat dan memberitahukan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8 milik Penggugat yang cover sertifikatnya berlogo bola dunia, berdasarkan arahan dari Turut Tergugat, harus dirubah dengan cover sertipikat yang berlogo Burung Garuda. Penggugat selanjutnya meminta kepada Sdr. Pulan Haryadi Bambang untuk mengurus penggantian Sertifikat tersebut. Untuk keperluan itu Sdr. Pulan Haryadi Bambang menyodorkan kertas kosong yang sudah dibubuhi meterai dan kwitansi kosong yang juga sudah dibubuhi meterai untuk ditandatangani oleh Penggugat untuk mencari pinjaman guna keperluan pembiayaan penggantian cover Sertifikat Hak Milik Nomor 8 atas nama Penggugat tersebut;
4. Bahwa Pergantian Sertifikat Hak Milik Nomor 8 yang semula bergambar bola dunia berhasil dilakukan sehingga menjadi logo burung garuda Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 atas nama Penggugat. Akan tetapi, sampai meninggalnya Sdr. Pulan Haryadi Bambang pada tahun 2009, Sertifikat Hak Milik pengganti

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

#### 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

5. Bahwa kemudian setelah melakukan pencarian dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 tersebut berada, diketahui di kantor Turut Tergugat ada orang yang sedang memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 tersebut, berdasarkan Akta Jual Beli yang merupakan turunan dari Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PJB) sebagaimana Akta Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II, dan atas peristiwa itu kemudian Penggugat mengajukan surat untuk pemblokiran;
6. Bahwa dalam salinan Akta PJB Nomor 04 yang dibuat dihadapan Tergugat II pada tanggal 4 Juli 2008 faktanya tidak dihadiri oleh Penggugat, walaupun dalam awal akta disebutkan *"telah menghadap kepada saya, Dahlia Rasyid Sudarman Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Bekasi, ... "* dan sesungguhnya memang Penggugat sampai dengan diajakannya gugatannya ini ke Pengadilan Negeri Bekasi belum pernah menjual tanah miliknya Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 *a quo* kepada pihak manapun juga termasuk kepada Tergugat I karenanya tidak pernah menerima uang pembayarannya. Bahwa hal inipun dapat dibuktikan dengan isi Akta PJB Nomor 04 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I penuh dengan tipu muslihat dan rekayasa, antara lain seperti: *Tergugat I ditulis pekerjaan Wiraswasta padahal Tergugat I pekerjaan yang sebenarnya adalah sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Bekasi;* Bahwa pada premise halaman alinea 4 menyatakan: *"Pihak Pertama bermaksud hendak menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua, sebagaimana juga Pihak Kedua bermaksud hendak membeli dari Pihak pertama, tetapi karena sertipikat tanah tersebut masih berada di Bank, maka kedua belah pihak bermaksud mengadakan suatu pengikatan jual beli terlebih dahulu.-----"*, bertolak belakang dengan bunyi Pasal 3 yang menyatakan : *"Pihak Pertama menjamin Pihak kedua, bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa, tidak terkena suatu sitaan, tidak dijaminkan atau diberati dengan beban-beban yang bersifat apapun dan karenanya Pihak pertama dengan ini membebaskan Pihak kedua dari segala tuntutan pihak lain berdasarkan hal-hal tersebut"*, hal-hal yang rancu pada salinan Akta PJB Nomor 04 akan lebih terlihat lagi kerancuannya pada minuta aktanya dan dengan ini Penggugat *mensomeer* Tergugat II untuk memperlihatkan minuta PJB Nomor 04 tersebut dalam persidangan;

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id I bersama-sama dengan Tergugat II, sehingga Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun immaterial karena tidak dapat memanfaatkan secara ekonomi tanah miliknya yang terletak di di Kampung Selang Bojong, Desa Muktiwari (d/h Desa Wanasari), Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sesuai dengan lampiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1628;

8. Bahwa perbuatan Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I yang telah membuat Akta PJB Nomor 04 yang dibuat dengan tipu muslihat dan rekayasa berisi ketentuan-ketentuan yang sangat merugikan Penggugat dan mengandung cacat hukum karena berisi keterangan-keterangan tidak benar, adalah nyata-nyata sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena itu maka sudah sepatutnya PJB Nomor 04 harus dinyatakan batal demi hukum dan pelakunya patut dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian materil maupun immaterial;
9. Bahwa selain Akta PJB Nomor 4 didasarkan pada perbuatan yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas, Akta PJB Nomor 04 juga mengandung cacat hukum karena dibuat berdasarkan persekongkolan Tergugat I dan Tergugat II dengan tipu muslihat dan rekayasa (kebohongan) juga melanggar teknis pembuatan PJB sebagaimana dimaksud pada :

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 44 yang menyatakan :

- (1) *Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.*
- (2) *Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.*
- (3) *Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.*
- (4) *Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.*

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 84 menyatakan :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai gugatan yang tidak dapat digugat sebagai gugatan yang tidak dapat digugat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris”.

Berdasarkan ketentuan ini, maka Akta PJB Nomor 04 harus dinyatakan batal demi hukum;

10. Bahwa dikarenakan Akta PJB Nomor 04 cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum karena didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I serta mengandung cacat teknis karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 44 Undang Undang Nomoe 30/2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana disebutkan di atas, maka pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dengan kuasa mutlak kepada Tergugat I yang saat gugatan ini didaftarkan sedang mengurus balik nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I, sudah seharusnya berdasarkan hukum tidak disetujui/dikabulkan oleh Turut Tergugat;

11. Bahwa atas adanya Akta PJB Nomor 04 yang berakibat pada timbulnya Akta Jual Beli dan akan digunakan untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 kepada Tergugat I, Penggugat menderita kerugian yang sangat besar, baik kerugian materil maupun immateriil, sebagai berikut :

- Kerugian Materil berupa keuntungan yang hilang jika dijual dengan benar kepada pembeli yang benar bila dijual berdasarkan NJOP saja adalah sebesar  $Rp150.000,00/\text{per-M}^2 \times 50.380 \text{ M}^2 = Rp7.557.000.000,00$  (tujuh miliar lima ratus lima puluh tujuh juta rupiah);
- Kerugian Immateriil berupa rasa khawatir dan tidak tenang karena takut kehilangan asset paling berharganya berupa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 dengan dasar adanya PJB Nomor 04 yang tidak benar, meskipun kerugian immateriil ini tidak dapat dinilai dengan uang, namun layak ditaksir sesuai dengan penderitaan moril Penggugat sebesar  $Rp5.000.000.000,00$  (lima miliar rupiah).

Semua kerugian Penggugat baik materil maupun immaterial tersebut menurut hukum menjadi tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II tanggung renteng untuk membayarkannya kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus pada saat putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Tergugat I di kantornya untuk melakukan klarifikasi maupun dengan cara Tergugat I mengirim orangnya/staffnya untuk bertemu dengan Penggugat, namun yang diterima Penggugat adalah ancaman hendak ditembak oleh Tergugat I jika menanyakan terus tentang kepemilikan tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 a quo;

13. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II, benar-benar melaksanakan isi putusan ini yang mengabulkan gugatan Penggugat dan agar putusan perkara ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka mohon perkenan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan di atas asset milik Tergugat I dan Tergugat II (*conservatoir beslag*) sebagai berikut :

- Harta benda milik Tergugat I berupa :
  - Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Pantai Sanur II Nomor 23, Kota Bekasi.
  - Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Gudang Peluru Blok M/299 RT.007 RW.003 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.
  - Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 7 A-D, Kota Bekasi.
- Harta benda milik Tergugat II :
  - Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Perumahan Graha Taman Kebayoran, Jalan Cisanggiri Nomor 11-12, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
mohon perkenan kepada Ketua pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan di atas asset tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 milik Penggugat (*revindatoir beslag*) yang sekarang telah dipasang plang tentang kepemilikan tanah dan dibangun pos keamanan oleh Tergugat I, Penggugat mohon juga kepada Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera membongkarnya;

15. Bahwa Penggugat memohon pengembalian Sertipikat Hak Milik Nomor 1628 atas nama Penggugat oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga adalah wajar bila Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari sejak adanya putusan berkekuatan hukum tetap sampai Sertifikat dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat.

16. Bahwa karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti nyata dan kuat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR beralasanlah kiranya apabila Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu *Uitvoerbaar Bij Voorraad* meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi.

17. Bahwa untuk mencegah kerugian Penggugat yang lebih besar lagi, maka mohon perkenan Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat sementara waktu memblokir tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 dari segala bentuk peralihan hak atas tanah kepada Tergugat I dan atau kepada siapapun sampai adanya putusan perkara ini yang berkekuatan tetap;

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

### DALAM PROVISI:

Memerintahkan Turut Tergugat untuk sementara waktu memblokir tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 atas nama Penggugat terletak di Kampung Selang Bojong, Desa Muktiwari (d/h Desa Wanasari), Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sesuai dengan lampiran SHM Nomor 1628 dari segala bentuk peralihan hak atas tanah sampai adanya putusan perkara ini yang berkekuatan tetap;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan, sebagai berikut :
  - Harta benda milik Tergugat I berupa :

Halaman 7 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

#### 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 Nomor 23, Kota Bekasi;

- Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Gudang Peluru Blok M/299 RT.007 RW.003 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
- Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 7 A-D, Kota Bekasi;
- Harta benda milik Tergugat II :
  - Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Perumahan Graha Taman Kebayoran, Jalan Cisanggiri Nomor 11-12, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi;
- 4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas asset tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 milik Penggugat (*revindicatoir beslag*) berupa tanah sawah seluas: 50.380 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), NIB. 10.05.07.04.02520, Surat Ukur Nomor: 55/2008 tanggal 4 Juni 2008, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas nama LEMONO HJ (Penggugat), terletak di Kampung Selang Bojong RT.002 RW.03, Desa Muktiwari (d/h Desa Wanasari), Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sesuai dengan lampiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1628;
- 5. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1628, NIB. 10.05.07.04.02520, Surat Ukur Nomor: 55/2008 tanggal 4 Juni 2008, atas nama LEMONO HJ (Penggugat), terletak di Kampung Selang Bojong RT.002 RW.03, Desa Muktiwari (d/h Desa Wanasari), Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- 6. Menyatakan PJB Nomor 04 tanggal 4 juli 2008 dibuat oleh Tergugat II berikut Akta Jual Beli yang merupakan turunan dari PJB Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 ini batal demi hukum;
- 7. Menghukum Tergugat I dan Terggugat II, atau pihak manapun yang menerima dan menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor: 1628, NIB. 10.05.07.04.02520, Surat Ukur Nomor: 55/2008 tanggal 4 Juni 2008, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas nama LEMONO HJ (Penggugat) agar mengembalikan Sertifikat dimaksud kepada Penggugat;
- 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian materil dan immaterial kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar :
  - Materil Rp7.557.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus lima puluh tujuh juta rupiah);
  - Immateril Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

#### 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;

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memblokir tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1628 atas nama LEMONO HJ (Penggugat), terletak di Kampung Selang Bojong, Desa Muktiwari (d/h Desa Wanasari), Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat sampai dikembalikan kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng agar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (sejuta rupiah) per hari sejak adanya putusan berkekuatan hukum tetap sampai Sertipikat dikembalikan kepada Penggugat;
11. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau,

Bila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN.Bks tanggal 21 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

### I. DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat ;

### II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.916.000,00 (dua juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 104/PDT/2017/PT.BDG tanggal 23 Maret 2017, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 21 November 2016, Nomor 207/Pdt.G/2016/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

#### 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 Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 Juni 2017 kemudian terhadapnya oleh

Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Juli 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 207/Pdt.G/2016/PN.Bks jo Nomor 104/PDT/2017/PT.BDG Jo Nomor 35/Akta.K/2017/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Juli 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 24 Juli 2017;
2. Tergugat II pada tanggal 27 Juli 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi masing-masing pada tanggal 4 Agustus 2017;

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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Tentang Akta Otentik Yang Tersebut Dalam Pasal 1866 KUHPerdata Dan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Yang Tersebut Dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding telah bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdata Jo. Pasal 1320 KUH Perdata, karena *Judex Facti* telah tidak tepat mengartikan Akta Otentik sebagai alat bukti yang bersifat absolut bila dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian, hal ini dapat diuraikan Pemohon Kasasi d.h Pembanding/Penggugat;

Bahwa Pasal 1868 KUHPerdata, menyebutkan :

*“suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”;*

dimana akta otentik yang dimaksudkan dalam perkara *a quo* adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti: TI - 4) yang dijadikan *Judex Facti* sebagai bukti yang terkuat untuk menolak

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi I, padahal Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah membantahnya sebagaimana dalam dalil gugatan semula (dalil P.6), akan tetapi oleh *Judex Facti* tetap saja menyatakan bantahan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat haruslah ditolak karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) adalah alat bukti otentik yang kebenarannya tidak dapat dibantah;

Bahwa akan tetapi pertimbangan *Judex Facti* tersebut menjadi tidak jelas alias kabur atau tidak konsisten ketika *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dan atau setidaknya tidaknya membenarkan cacat yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) yang menunjukkan objek perjanjian menjadi tidak bersesuaian dengan kondisi hubungan hukum yang seharusnya dilakukan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I yang disebut-sebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4), hal mana cacat dimaksud dapat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kemukakan dalam “Premis” Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) yang diberi judul “Pihak Kedua”, menyebutkan hal sebagai berikut :

*“Para Penghadap.....bahwa Pihak Pertama bermaksud hendak menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua, sebagaimana juga Pihak Kedua bermaksud hendak membeli dari Pihak Pertama, tetapi karena sertifikat tanah tersebut masih berada di Bank, maka kedua belah pihak bermaksud mengadakan suatu pengikatan jual beli terlebih dahulu...dst”;*

Artinya dari premis akta tersebut dapat dipahami “Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat baru mulai menjual objek perkara kepada Termohon Kasasi I dan sebaliknya Termohon Kasasi I baru mulai membelinya kepada Pemohon Kasasi, dimana Termohon Kasasi tidak pernah mengagunkan sertifikat tersebut kepada Bank, tetapi anehnya di dalam Premis akta PPJB (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) disebutkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1628/Muktiwari (Bukti: TI – 13, Bukti: TII - I) berada di Bank, padahal Sertifikat Hak Milik Nomor 1628/Muktiwari (Bukti: TI – 13, Bukti: TII - I) tidak terbukti pernah diagunkan oleh Pemohon Kasasi ke pihak Bank, tetapi oleh Termohon Kasasi II mencoba membenarkan cacat yang terjadi pada premis Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4), dengan mendalikan dalam jawaban Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II pada halaman 13 Poin 5 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 207/Pdt.G/2016/PN.Bks, menyatakan sebagai berikut :

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

### 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  
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 10/Pdt/2017/PT.NG.Jkt.Sel. tanggal 2008-08-08 tersebut tertulis bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 1628/Muktiwari tersebut berada di bank, dalam hal ini bukan dijaminkan atau diagunkan, melainkan disimpan oleh Tergugat I di Deposit Box milik Tergugat I pada Bank Tabungan Negara Bekasi Cabang Bekasi”

Tetapi dalil jawaban Termohon Kasasi II tersebut menjadi tidak rasional dan sangat tidak masuk akal, dengan beberapa pertanyaan yang patut dikemukakan, yaitu bagaimana caranya Termohon Kasasi I menyimpan Sertifikat Hak Milik Nomor 1628/Muktiwari (Bukti: TI – 13, Bukti: TII - I) di bank padahal bukan miliknya Termohon Kasasi I melainkan miliknya Pemohon Kasasi????, mengapa pihak bank dapat menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 1628/Muktiwari (Bukti: TI – 13, Bukti: TII - I) disimpan di bank padahal Termohon Kasasi I belum memiliki alas hak apapun atas sertifikat tersebut ??? karena nyatanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) baru dibuat dan ditanda tangani, dan mengapa Termohon Kasasi I perlu melakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) kalau lah nyatanya Termohon Kasasi I sudah pemilik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1628/Muktiwari (Bukti: TI – 13, Bukti: TII - I), karena sudah dapat menyimpannya di deposit box bank milik Termohon Kasasi I;

Bahwa dengan adanya fakta dan bukti yang menunjukkan cacat yang tersembunyi di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) yang tidak sesuai dengan kehendak atau kata sepakat Para Penghadap (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I) dalam membuat akta tersebut, mengakibatkan telah kabur dan tidak jelas objek perjanjiannya atau tidak terpenuhi syarat objek perjanjian (Vide : Pasal 1320 KUHPerdato Jo. Pasal 1338 KUHPerdato) yang disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4), terbukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) tersebut telah dibantah oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pernah membuat dan menandatangerannya, dan begitupun Termohon Kasasi II/ Terbanding II/Tergugat II dan Termohon I/ Terbanding I/Tergugat I juga membantah kebenaran premis Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4), maka menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) sudah tidak dapat lagi dipertahankan sebagai akta otentik dan haruslah dinyatakan batal demi

Halaman 12 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

#### 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 sebagai dasar jual beli tanah objek perkara antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I, tetapi anehnya *Judex Facti* menjadikan dasar pertimbangannya menolak gugatan Pemohon Kasasi, karena *Judex Facti* berkeyakinan Termohon Kasasi I adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4), oleh karenanya tampak jelas *Judex Facti* telah salah menafsirkan dan atau menerapkan hukum yang tersebut dalam Pasal 1868 KUHPerdato Jo. Pasal 1320 KUHPerdato;

2. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Tentang Kewajiban Notaris Untuk Membacakan Setiap Akta Yang Dibuatnya Sebelum Dibacakan Kepada Para Penghadap Sebagaimana Disebutkan Dalam Pasal 16 (Ayat 1 Huruf m) Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Atas Perubahan Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2004

Bahwa menurut hukum Termohon Kasasi II wajib membacakan terlebih dahulu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) sebelum ditandatangani oleh Para Penghadap (dalam hal ini Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I), sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 16 (Ayat 1 Huruf m) Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Atas Perubahan Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2004, menyebutkan :

*“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib : membacakan akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh Penghadap, saksi, dan notaris”*

Bahwa membaca dan meneliti bagian akhir/penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) yang diberi judul “AKTA INI”, menyebutkan hal sebagai berikut :

*“.....Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada Para Penghadap dan Para Saksi, maka akta ini segera ditanda tangani oleh Para Penghadap, Para Saksi dan Saya Notaris”*

Artinya dari bagian akhir/penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) yang diberi judul “AKTA INI” , nampak seolah-olah Termohon Kasasi II telah melaksanakan kewajiban hukumnya yang diatur dalam Pasal 16 Undang Undang Kenotarisian tersebut, tetapi lagi-lagi apabila premis Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) yang diberi judul “Pihak Kedua”, menyebutkan hal sebagai berikut :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
mengalihkan tersebut kepada Pihak Kedua, sebagaimana juga Pihak Kedua bermaksud hendak membeli dari Pihak Pertama, tetapi karena sertifikat tanah tersebut masih berada di Bank, maka kedua belah pihak bermaksud mengadakan suatu pengikatan jual beli terlebih dahulu...dst”;

Maka, jelas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4), telah tidak dibacakan oleh Termohon Kasasi II kepada Para Penghadap (dalam hal ini Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I), karena nyatanya Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang Sertifikat Hak Milik Nomor 1628/Muktiwari (Bukti: TI – 13, Bukti: TII - I) tidaklah pernah hadir menghadap Termohon Kasasi II bersama-sama Termohon Kasasi I untuk membuat, menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4), dan andaikan benar nyata Pemohon Kasasi hadir membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) bersama-sama Termohon Kasasi I di hadapan Termohon Kasasi II, dan Termohon Kasasi II juga membacakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) tersebut sebelum ditanda tangani, pertanyaanya apakah semua Para Penghadap (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I) yang disaksikan 2 (dua) orang saksi tidak dapat mendengarkan, membaca atau mengetahui perihal adanya kesalahan atau cacat dalam bagian akhir/penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) yang diberi judul “Akta Ini”, oleh karenanya terlihat secara jelas, tegas dan terang benderang kalau Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) ini telah tidak benar dihadiri, dibuat, dan ditandatangani sendiri oleh Pemohon Kasasi, sebagaimana dalil jawaban Termohon Kasasi I pada halaman 11 huruf (a) Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 207/Pdt.G/2016/PN.Bks dan dalil jawaban Termohon Kasasi II pada halaman 12 poin 3 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 207/Pdt.G/2016/PN.Bks, dan telah tidak dibuat dan dibacakan dihadapan Para Penghadap (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I) yang disaksikan 2 (dua) orang saksi sebagaimana Pasal 16 (Ayat 1 Huruf m) Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Atas Perubahan Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2004, oleh karena jelas terlihat sekali kesalahan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum ketika menjadikan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) sebagai alat bukti yang

Halaman 14 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

### 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

### 3. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Jual Beli Tanah;

Pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 31-32 alinea 1-3, menyebutkan :

Menimbang, bahwa pada bukti surat P-2, yang juga sama diajukan oleh Tergugat I berupa bukti surat TI-1, yang merupakan sehelai kwitansi tertanggal 14 April 2000, yang mana oleh Tergugat I di ajukan untuk membuktikan bahwa Pulan Haryadi Bambang telah membayar lunas pembelian tanah perkara yang luasnya 50.380 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diterima oleh Lemono (Penggugat), namun Penggugat membantah isi kwitansi tersebut, karena menurut Penggugat kwitansi tersebut adalah suatu rekayasa, karena Penggugat tidak pernah menjual tanah perkara tersebut kepada Pulan Haryadi Bambang, kemudian dalam dalil repliknya, Penggugat menyebutkan, bahwa kwitansi tersebut (bukti P-2/TI-1) adalah tidak benar, dimana materai yang ditempelkan di kwitansi tersebut adalah materai dengan nominal Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) yang di keluarkan pada tanggal 3 Juli 2002 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia (KMK.RI) Nomor : 323/KMK.03/2002 tentang Bentuk, Ukuran dan Warna Benda Materai Desain Tahun 2002, sedangkan materai yang beredar dan berlaku dalam kurun waktu antara 1 Januari 2000 s/d 31 Desember 2000 hanya ada dengan nominal Rp1.000,00 dan Rp2.000,00 dengan demikian tidak mungkin materai yang lahir di tahun 2002 bisa di tempel di kwitansi tahun 2000, untuk membuktikan dalil repliknya itu, Penggugat mengajukan bukti surat berupa bukti P-3,P-4,P-5, dan P-6 ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 atau bukti TI-1 yang merupakan sehelai kwitansi/tanda terima uang oleh Lemono (Penggugat), meskipun di kwitansi tersebut di tanda tangani oleh Lemono (Penggugat) sendiri, namun kwitansi tersebut bukanlah akta otentik, tapi sebagai bukti pembayaran, dan Lemono (Penggugat) sendiri membantah kebenaran kwitansi (bukti P-2/TI-1) tersebut sebagaimana yang di dalilkannya pada repliknya dan disamping itu, peralihan hak atas sebidang tanah yang telah bersertifikat, haruslah berdasarkan akta otentik, bukanlah berdasarkan kwitansi semata. Sehingga demikian bukti P-2 atau bukti TI-1 untuk membuktikan telah beralihnya tanah perkara dari Lemono (Penggugat) kepada alm Pulan Haryadi Bambang haruslah di kesampingkan ;

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

#### 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  
Majelis Hakim berpendapat bahwa secara formal tidak terbukti adanya peralihan hak atas tanah perkara dari Lemono kepada alm Pulan Haryadi Bambang.

Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* tersebut tidak jelas hukum jual beli tanah objek perkara, melainkan *Judex Facti* hanya mendasarkan pertimbangannya pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) untuk menunjukan telah terjadi secara formil jual beli tanah objek perkara antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dihadapan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, karena pertimbangan *Judex Facti* tidak sama sekali mendasarkan pada pengakuan Termohon Kasasi I yang telah membeli tanah objek perkara dari almarhum Haryadi Bambang, sedangkan dalam dali jawaban Termohon Kasasi I mengakui membeli tanah objek perkara dari almarhum Haryadi Bambang, sebagaimana dalil jawaban Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I pada halaman 11 huruf a Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 207/Pdt.G/2016/PN.Bks., tanggal 21 November 2016, menyebutkan sebagai berikut :

- a. *Bahwa saudara Penggugat sejak tanggal 14 April 2000 telah mengalihkan sebidang tanah darat seluas 50.380 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan buku Sertifikat dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Wanasari sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1628/Mukti Wari kepada Almarhum Pulan Heryadi Bambang foto copy kwitansi terlampir yang ditandatangani oleh Penerima uang (Penggugat) dan telah diakui pada saat BAP di depan Penyidik Polri Kabupaten Bekasi”;*
- b. *Bahwa Saya (Tergugat I) sejak tanggal 4 Juli 2008, melaksanakan transaksi jual beli tanah seperti tersebut di atas berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 4 Juli 2008 yang dihadiri oleh Saudar Penggugat dan alm Pulan Heryadi Bambang selaku pemilik tanah secara de Fakto, dan saudara PARJAN yang turut hadir menyaksikan tanda tangan akta tersebut dihadapan Tergugat II, sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Bekasi;*

Bahwa dengan adanya ketidak sesuaian antara pengakuan Termohon Kasasi I dengan pertimbangan *Judex Facti*, dimana *Judex Facti* menyatakan tidak sah jual beli antara Termohon Kasasi I dengan almarhum Pulan Haryadi Bambang, sedangkan pengakuan Termohon Kasasi I jual beli yang dilakukannya hanyalah kepada almarhum Haryadi Bambang, sehingga

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

#### 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

Menimbang, bahwa Termohon Kasasi I kepada almarhum Pulan Haryadi Bambang dan bukannya kepada Pemohon Kasasi, dimana menurut pengakuan Termohon Kasasi I almarhum Pulan Haryadi Bambanglah yang melakukan pembayaran jual beli tanah objek perkara kepada Pemohon Kasasi, sedangkan Pemohon Kasasi telah membantah tidak pernah sama sekali menerima uang pembayaran harga jual beli tanah objek perkara dari almarhum Pulan Haryadi Bambang, artinya ketika Termohon Kasasi I sendiri mengakui membeli tanah dari alm Pulan Haryadi Bambang dan bukannya dari Penggugat sebagaimana bukti kwitansi (bukti P-2 atau bukti TI-1), tetapi justru *Judex Facti* telah menolak pengakuan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, sehingga konsekuensi pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan tidak terbukti jual beli antara Termohon Kasasi I dengan almarhum Pulan Haryadi Bambang, maka menurut hukum tidak terbukti pula pembayaran harga jual beli tanah objek perkara yang dilakukan oleh almarhum Pulan Haryadi Bambang kepada Pemohon Kasasi seperti pengakuan Termohon Kasasi I, karena menurut pengakuan Termohon Kasasi I bahwa Pemohon Kasasi hanya secara *de facto* menghadiri penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 4 Juli 2008 (Bukti : P – 15 dan Bukti : TI - 4) dihadapan Termohon Kasasi II dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi, oleh karenanya terlihat jelas, tegas dan terang benderang pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding adalah kabur dan tidak mendasarkan pada hukum dan perundang-undangan tentang jual beli tanah, dimana harus ada penjual dan pembelinya serta harga tanah harus disepatai dan lunasi oleh pembeli kepada penjualnya sesuai dengan kesepakatan pembeli dan penjual;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa peralihan obyek sengketa kepada atas nama Tergugat I merupakan perbuatan tipu muslihat dan rekayasa yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak ternyata dengan adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*ikracht van gewijsde*) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 2981 K/Pdt/2017

### 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 teruat 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)



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 LEMONO HJ 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 dalam semua tingkat peradilan;

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;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LEMONO HJ** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, 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. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP : 19630325 198803 1 001**