



P U T U S A N

Nomor 1008 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

WONG JONG KHENG, bertempat tinggal di Jalan Pluit Timur, Blok L Barat, Nomor 10 RT. 005/RW. 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Berman Sitompul, S.H., Advokat, berkantor di Perkantoran Pulomas Blok D - 7 Jalan Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I-Pembanding II;

m e l a w a n

PT. PEMBANGUNAN PERUMAHAN (Persero) Tbk, disingkat PT. PP (Persero) Tbk, diwakili oleh Tumiyana, selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Letjend. TB. Simatupang Nomor 57 Pasar Rebo, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irwin Setiawan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung AXA Tower, Lantai 45, Kuningan City, Jalan Prof. Dr. Satrio Kaveling 18 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2014, yang kemudian dicabut dengan Pencabutan Surat Kuasa tanggal 30 Desember 2014, selanjutnya Tumiyana, selaku Direktur PT PP (Persero) Tbk, memberi kuasa kepada Sugeng Purwanto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 20 Pondok Bambu, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding I-Terbanding;

Hal. 1 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



dan

1. **SITI DARJAH**, selaku ahli waris Rustamadji alias Anjung, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar III Nomor 21 RT. 002/RW. 003, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
2. **ISKANDARSYAH**, selaku ahli waris Rustamadji alias Anjung, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Kampung Pulo, RT. 003/RW. 008 Kelurahan Cipayung Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok;
3. **RUSSILAWATI**, selaku ahli waris Rustamadji alias Anjung, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar III Nomor 21 RT. 002/RW.003, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur;
4. **RUSPIATI**, selaku ahli waris Rustamadji alias Anjung, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar III Nomor 21 RT. 002/RW. 003, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur;
5. **RUSPIYANTI**, selaku ahli waris Rustamadji alias Anjung, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar III Nomor 21 RT. 002/RW. 003, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur;
6. **RUSHANDAYANI**, selaku ahli waris Rustamadji alias Anjung, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Lontar RT. 004/RW. 006, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
7. **FIRDAUS**, selaku ahli waris Rustamadji alias Anjung, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar III Nomor 21 RT. 002/RW. 003, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur;
8. **ACHMAD ZUBAEDI ARIEF**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah V Nomor 229 A, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kotamadya Bekasi;
9. **SRI BANDININGSIH, S.H.**, bertempat tinggal di Kompleks Pertokoan Mitra Bekasi Blok E 23, Jalan Haji Juanda Nomor 151, Kota Bekasi, dalam hal ini Nomor 1 sampai dengan Nomor 9 memberi kuasa kepada Sukarno JB, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat,

Hal. 2 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu berkantor di Jalan Rawa Bambu Raya Nomor 14 B, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sekarang di Jalan Gurame III Nomor 323, Depok Jaya, Kota Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2014;

10. PUJI REDJEKI IRAWATI, S.H., Notaris, berkantor di Kompleks Majapahit Permai Blok A-22, Jalan Majapahit Nomor 18-22, Jakarta Pusat;

11. KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, berkedudukan di Jalan Chairul Anwar Nomor 25, Bekasi;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II sampai dengan Tergugat XI, Turut Tergugat/Para Terbanding-Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding I-Terbanding telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Terbanding I-Pembanding II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II sampai dengan Tergugat XI, Turut Tergugat/Para Terbanding-Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Kedudukan hukum Penggugat dalam perkara *a quo*;

a. Bahwa pada tahun 1995 Penggugat telah melaksanakan pelepasan hak dengan membayar ganti rugi atas 11 (sebelas) bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik:

1. SHM Nomor 556;
2. SHM Nomor 557;
3. SHM Nomor 552;
4. SHM Nomor 551;
5. SHM Nomor 559;
6. SHM Nomor 560;
7. SHM Nomor 555;
8. SHM Nomor 118;
9. SHM Nomor 553;

Hal. 3 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



10. SHM Nomor 561;

11. SHM Nomor 562;

yang total keseluruhan luasnya adalah seluas 34.120 m², yang terletak di Blok Pekayon, Desa/Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik PT PP (Persero) Tbk;

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik PT PP (Persero) Tbk;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Perumahan Pondok Pekayon Indah;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Perumahan Pondok Pekayon Indah;

(untuk selanjutnya dalam gugatan ini disebut “bidang tanah”);

b. Bahwa ganti rugi atas pelepasan hak dari bidang tanah tersebut dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud surat-surat pelepasan hak yang dibuat di hadapan Camat Bekasi Selatan, selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai berikut:

1. SPH Nomor 55/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 556;
2. SPH Nomor 46/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 557;
3. SPH Nomor 56/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 552;
4. SPH Nomor 62/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 551;
5. SPH Nomor 51/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 559;
6. SPH Nomor 50/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 560;
7. SPH Nomor 47/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 555;
8. SPH Nomor 59/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 118;
9. SPH Nomor Nomor 58/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 553;

Hal. 4 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. SPH Nomor 63/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 561;
11. SPH Nomor 48/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 562;
- c. Bahwa adapun yang menjadi dasar dan/atau alasan Penggugat memberikan pembayaran ganti rugi atas pelepasan hak dari bidang tanah kepada Tergugat I adalah sebagai berikut:
- d. Bahwa secara administrasi Tergugat I telah menyerahkan segala dokumen terkait kepemilikan bidang tanah yang dinilai telah memenuhi syarat untuk ditransaksikan maka Penggugat membayar ganti rugi kepada Tergugat I;
- e. Bahwa 11 (sebelas) SHM tersebut di atas adalah sebagai tanda bukti hak atas bidang tanah yang diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) Bekasi dan tercatat atas nama pemilik Raden Jonathan Moekidjo;
- f. Bahwa pada tahun 1989 bidang tanah dialihkan haknya dari Raden Jonathan Moekidjo kepada Rustamadji alias Andjung (Pewaris dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII) dengan jual beli sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli (AJB) sebagai berikut:
 1. AJB Nomor 4423/551/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 556 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 2. AJB Nomor 4424/552/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 557 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 3. AJB Nomor 4419/546/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 552 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 4. AJB Nomor 4420/547/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 551 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 5. AJB Nomor 4426/554/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 559 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 6. AJB Nomor 4425/553/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 560 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 7. AJB Nomor 4417/554/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 555 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 8. AJB Nomor 4422/550/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 118 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;

Hal. 5 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

9. AJB Nomor 4419/551/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 553 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
10. AJB Nomor 4427/555/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 561 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
11. AJB Nomor 4421/549/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 562 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
- g. Bahwa jual beli sebagaimana dimaksud akta-akta jual beli tersebut di atas belum dilakukan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, sehingga belum terjadi perubahan dan/atau balik nama atas sertifikat-sertifikat hak milik atas bidang tanah yang masih tercatat atas nama Raden Jonathan Moekidjo;
- h. Bahwa pada tahun 1994 bidang tanah dialihkan haknya dari Rustamadji alias Andjung kepada Tergugat I;
- i. Bahwa mengingat sertifikat-sertifikat hak milik atas bidang tanah masih belum dibalik nama dan/atau belum dilakukan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, sehingga masih tercatat atas nama pemegang hak Raden Jonathan Moekidjo, maka pengalihan hak atas bidang tanah dari Rustamadji alias Andjung kepada Tergugat I tidak dapat dilakukan dengan akta jual beli;
- j. Bahwa pengalihan hak atas bidang tanah dari Rustamadji alias Andjung kepada Tergugat I dilakukan dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang dibuat oleh Turut Tergugat I selaku Notaris, akta pengikatan jual beli tersebut adalah sebagai berikut:
 1. APJB Nomor 317 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 556 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 2. APJB Nomor 294 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 557 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 3. APJB Nomor 299 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 552 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 4. APJB Nomor 315 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 551 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 5. APJB Nomor 297 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 559 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 6. APJB Nomor 318 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 560 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 7. APJB Nomor 316 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 555 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;

Hal. 6 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. APJB Nomor 319 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 118 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
9. APJB Nomor 298 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 553 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
10. APJB Nomor 296 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 561 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
11. APJB Nomor 295 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 562 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
- k. Bahwa pengalihan hak atas bidang tanah dari Rustamadji alias Andjung kepada Tergugat I sebagaimana tersebut akta-akta pengikatan jual beli di atas telah dilaksanakan dengan pelunasan pembayaran harga atas bidang tanah, sebagaimana dimaksud dan diterangkan dalam Pasal 2 dari masing-masing akta pengikatan jual beli tersebut di atas;
- l. Bahwa berdasarkan keterangan dan ketentuan Pasal 4 dari masing-masing akta pengikatan jual beli tersebut di atas dapat diketahui bahwa Tergugat I adalah sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah;
- m. Bahwa dengan demikian berdasarkan pada uraian fakta dan bukti sebagaimana disebutkan dan dijelaskan di atas, maka adalah sangat beralasan dan berdasar hukum jika pemberian ganti rugi atas pelepasan hak dari bidang tanah yang dilaksanakan oleh Penggugat diberikan kepada Tergugat I;
- n. Bahwa berdasarkan syarat dan ketentuan pelepasan hak sebagaimana dituangkan dalam surat-surat pelepasan hak ketentuan angka 9 dan 12 yang pada pokoknya adalah bahwa Tergugat I memberikan jaminan mengenai penguasaan dan kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah;
- o. Bahwa yang terjadi kemudian pada tahun 2010 kepemilikan bidang tanah dipermasalahkan dan/atau diperkarakan oleh Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register Perkara Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., tanggal 4 Mei 2010;
- p. Bahwa berdasarkan syarat dan ketentuan pelepasan hak sebagaimana dituangkan dalam surat-surat pelepasan hak ketentuan angka 12 yang pada pokoknya adalah bahwa Tergugat I selaku pihak yang melepaskan hak atas bidang tanah bertanggung jawab atas

Hal. 7 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



setiap kerugian yang diakibatkan dari adanya gugatan terkait bidang tanah;

- q. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX sebagaimana tersebut di atas, maka telah cukup bukti dan alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* terhadap para Tergugat dan Turut Tergugat;

II. Sifat perbuatan melawan hukum Tergugat I:

- a. Bahwa di dalam syarat dan ketentuan surat pelepasan hak angka 9 disebutkan mengenai jaminan dari Tergugat I terhadap Penggugat yang pada intinya adalah Tergugat I menjamin bidang tanah adalah merupakan hak sepenuhnya dari Tergugat I baik penguasaan dan/atau kepemilikannya;
- b. Bahwa atas dasar jaminan Tergugat I atas bidang tanah sebagaimana dimaksud syarat dan ketentuan surat pelepasan hak angka 9 tersebut, maka Penggugat melakukan pelepasan hak atas bidang tanah dengan memberikan dan/atau membayarkan ganti kerugian sebesar Rp2.020.787.360,00 (dua miliar dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh rupiah) kepada Tergugat I, pembayaran mana telah diterima secara tunai dan lunas oleh Tergugat I pada tanggal 2 Maret 1995;
- c. Bahwa yang menjadi dasar penguasaan dan pemilikan Tergugat I atas bidang tanah adalah jual beli antara Tergugat I dengan Rustamadji alias Andjung sebagaimana dituangkan dalam APJB (Akta Pengikatan Jual Beli);
- d. Bahwa kemudian pada tahun 2010 Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Penggugat terkait kepemilikan atas bidang tanah, gugatan mana tercatat dalam Register Perkara Nomor 258/PDT.G/2010/PN.Jkt.Tim., pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- e. Bahwa yang menjadi pokok perkara/sengketa dalam gugatan perkara Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., yang diajukan oleh Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX adalah terkait belum dilaksanakannya pembayaran dari Tergugat I kepada Rustamadji alias Andjung atas harga pelepasan hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud APJB;
- f. Bahwa dengan adanya pengajuan gugatan oleh Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX tersebut, maka telah cukup membuktikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa jaminan Tergugat I atas penguasaan dan kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah sebagaimana dimaksud syarat dan ketentuan angka 9 surat pelepasan hak menjadi tidak berlaku dan/atau setidaknya tidaknya mendapat gangguan dan/atau tuntutan dari pihak lain, dalam hal ini Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX;

g. Bahwa dengan diajukannya gugatan atas kepemilikan bidang tanah oleh Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX tersebut, maka dapat berakibat mendatangkan kerugian bagi Penggugat, yaitu hilangnya hak kepemilikan Penggugat atas bidang tanah yang saat ini jika dinilai dengan uang (harga per meter persegi bidang tanah berdasarkan NJOP tahun 2012 adalah Rp537.000,00/m² dikalikan 34.120 m²), setara dengan nilai uang sejumlah Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

h. Bahwa selain dari kerugian berupa hilangnya hak kepemilikan Penggugat atas bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga mengalami kerugian berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bidang tanah yang telah dibayarkan dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012, dengan perincian sebagai berikut:

- PBB tahun 1996 Rp1.842.480,00;
- PBB tahun 1997 Rp2.456.640,00;
- PBB tahun 1998 Rp3.275.250,00;
- PBB tahun 1999 Rp4.367.360,00;
- PBB tahun 2000 Rp5.595.680,00;
- PBB tahun 2001 Rp7.028.720,00;
- PBB tahun 2002 Rp8.734.720,00;
- PBB tahun 2003 Rp8.734.720,00;
- PBB tahun 2004 Rp22.860.400,00;
- PBB tahun 2005 Rp22.860.400,00;
- PBB tahun 2006 Rp22.860.400,00;
- PBB tahun 2007 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2008 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2009 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2010 Rp31.663.360,00;
- PBB tahun 2011 Rp31.663.360,00;
- PBB tahun 2012 Rp36.644.880,00;

Hal. 9 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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)



Sehingga total kerugian Penggugat terkait pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 adalah sebesar Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);

- i. Bahwa berdasarkan syarat dan ketentuan angka 12 surat pelepasan hak, Tergugat I wajib menanggung segala kerugian yang ditimbulkan akibat adanya gugatan atas bidang tanah yang dilepaskan haknya oleh Tergugat I tersebut di kemudian hari setelah dilaksanakannya pelepasan hak atas bidang tanah;
 - j. Bahwa dengan demikian berdasarkan pada fakta, argumentasi dan bukti sebagaimana diuraikan di atas, maka telah cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan karenanya menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa sejumlah uang yang senilai dengan harga bidang tanah saat ini atau setara dengan jumlah Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan kerugian berupa pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 sebesar Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);
- III. Sifat perbuatan melawan hukum Rustamadji alias Andjung selaku pewaris dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
- a. Bahwa Rustamadji alias Andjung adalah sebagai pihak yang menguasai dan memiliki hak atas bidang tanah sebelum kepemilikannya beralih kepada Tergugat I;
 - b. Bahwa dasar penguasaan dan/atau kepemilikan Rustamadji alias Andjung atas bidang tanah adalah jual beli yang dilakukan pada tahun 1989 antara Rustamadji alias Andjung dengan Raden Jonathan Moekidjo selaku pemilik awal bidang tanah, jual beli tersebut sebagaimana dituangkan dalam akta-akta jual beli sebagai berikut:
 1. AJB Nomor 4423/551/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 556 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 2. AJB Nomor 4424/552/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 557 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;

Hal. 10 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. AJB Nomor 4419/546/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 552 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 4. AJB Nomor 4420/547/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 551 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 5. AJB Nomor 4426/554/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 559 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 6. AJB Nomor 4425/553/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 560 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 7. AJB Nomor 4417/554/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 555 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 8. AJB Nomor 4422/550/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 118 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 9. AJB Nomor 4419/551/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 553 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 10. AJB Nomor 4427/555/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 561 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
 11. AJB Nomor 4421/549/BKS/1989 tanggal 30 Oktober 1989 untuk tanah SHM Nomor 562 dibuat oleh PPAT Soedirdja, S.H.;
- c. Bahwa dikarenakan peralihan hak atas bidang tanah dengan jual beli dari Raden Jonathan Moekidjo kepada Rustamadji alias Andjung sebagaimana dimaksud AJB tersebut di atas belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, maka sertifikat-sertifikat hak milik atas bidang tanah belum dibalik nama ke atas nama Rustamadji alias Andjung dan masih tercatat atas nama Raden Jonathan Moekidjo;
- d. Bahwa kemudian pada tahun 1994 hak atas bidang tanah dialihkan dengan cara jual beli dari Rustamadji alias Andjung kepada Tergugat I;
- e. Bahwa dikarenakan peralihan hak dari Raden Jonathan Moekidjo kepada Rustamadji alias Andjung sebagaimana dimaksud AJB tersebut di atas belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, sehingga sertifikat-sertifikat hak milik atas bidang tanah belum dibalik nama ke atas nama Rustamadji alias Andjung dan masih tercatat atas nama pemilik Raden Jonathan Moekidjo, maka proses peralihan hak atas bidang tanah dari Rustamadji alias Andjung kepada Tergugat I dengan jual beli dilaksanakan melalui pengikatan jual beli yang dituangkan dalam akta-akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh

Hal. 11 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

Disclaimer

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

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



Tergugat XI selaku Notaris, sebagaimana dimaksud akta-akta pengikatan jual beli sebagai berikut:

1. APJB Nomor 317 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 556 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 2. APJB Nomor 294 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 557 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 3. APJB Nomor 299 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 552 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 4. APJB Nomor 315 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 551 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 5. APJB Nomor 297 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 559 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 6. APJB Nomor 318 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 560 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 7. APJB Nomor 316 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 555 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 8. APJB Nomor 319 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 118 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 9. APJB Nomor 298 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 553 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 10. APJB Nomor 296 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 561 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
 11. APJB Nomor 295 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 562 dibuat oleh Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
- f. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 APJB *jo.* ketentuan Pasal 2 APJB, maka Rustamadji alias Andjung sudah tidak berhak lagi atas penguasaan dan/atau kepemilikan atas bidang tanah;
- g. Bahwa pada tanggal 25 September 2008 Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX mengadakan dan/atau membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pembayaran secara *termyn* yang dituangkan dalam Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 (selanjutnya disebut "PPJB") yang dibuat oleh Tergugat X selaku Notaris;
- h. Bahwa pada pokoknya PPJB tersebut dibuat oleh dan antara Rustamadji alias Andjung dengan Tergugat IX dalam rangka mengalihkan hak atas bidang tanah dari Rustamadji alias Andjung kepada Tergugat IX;

Hal. 12 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



- i. Bahwa di dalam Pasal 5a PPJB, Rustamadji alias Andjung menyatakan dan/atau menjamin bahwa dirinya adalah sebagai satu-satunya yang berhak untuk menjual bidang tanah;
- j. Bahwa pernyataan jaminan Rustamadji alias Andjung sebagaimana dituangkannya ke dalam PPJB Pasal 5a tersebut adalah merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut:
- k. Bahwa pada saat Rustamadji alias Andjung membuat PPJB dan membuat pernyataan jaminannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5a PPJB tersebut (dibuat tahun 2008) masih terikat pada ketentuan-ketentuan dalam APJB yang telah dibuat terlebih dahulu (dibuat tahun 1994);
- l. Bahwa APJB yang dibuat oleh dan antara Rustamadji alias Andjung dengan Tergugat I pada tahun 1994 tersebut tidak pernah dibatalkan baik oleh para pihak yang membuatnya (Rustamadji alias Andjung dan Tergugat I), maupun atas dasar suatu putusan pengadilan dan karenanya masih tetap berlaku hingga pada saat pembuatan PPJB pada tahun 2008 oleh dan antara Rustamadji alias Andjung dengan Tergugat IX;
- m. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 APJB *jo.* Ketentuan Pasal 2 APJB, maka Rustamadji alias Andjung sudah tidak berhak lagi atas penguasaan dan/atau kepemilikan atas bidang tanah, sehingga dengan demikian pernyataan jaminan yang dibuat/dinyatakan oleh Rustamadji alias Andjung sebagaimana dituangkan dalam Pasal 5a PPJB adalah merupakan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu Penggugat dapat kehilangan haknya atas bidang tanah atau setidaknya Penggugat menderita kerugian atas sejumlah uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I dalam rangka pemberian ganti rugi atas pelepasan hak atas bidang tanah;
- n. Bahwa berdasarkan pada uraian fakta, argumentasi dan bukti sebagaimana telah diuraikan di atas, maka cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan perbuatan Rustamadji alias Andjung yang membuat dan/atau menyatakan jaminan sebagaimana dituangkan dalam Pasal 5a Akta Notaris Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan

Hal. 13 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran secara *termyn* adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

- o. Bahwa karena Akta Notaris Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* yang dibuat oleh Tergugat X selaku Notaris, di dalamnya mengandung suatu pernyataan yang melawan hukum, dalam hal ini adalah pernyataan jaminan Rustamadji alias Andjung dalam Pasal 5a Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tersebut, maka cukup kiranya hal tersebut menjadi bukti dan alasan yang mendasar bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan Akta Notaris Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
 - p. Bahwa Rustamadji alias Andjung telah meninggal dunia pada tanggal 25 Oktober 2011;
 - q. Bahwa Rustamadji alias Andjung memiliki ahli waris yang masih hidup hingga saat diajukannya gugatan ini, yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
 - r. Bahwa karena telah dapat dibuktikan mengenai batalnya Akta Notaris Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* yang dibuat oleh Tergugat X selaku Notaris, maka sudah menjadi hukumnya Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII selaku para ahli waris dari Rustamadji alias Andjung tidak berhak atas penguasaan dan/atau kepemilikan atas bidang tanah dan menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk tunduk dan taat pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara *a quo*;
- IV. Sifat perbuatan melawan hukum Tergugat IX;
- a. Bahwa Tergugat IX adalah sebagai salah satu pihak yang bersama-sama dengan Rustamadji alias Andjung yang mengadakan dan membuat perjanjian pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 (selanjutnya disebut "PPJB") yang dibuat oleh Tergugat X selaku Notaris;

Hal. 14 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

- b. Bahwa adapun maksud dan tujuan Tergugat IX dan Rustamadji alias Andjung mengadakan dan/atau mengikatkan diri dalam PPJB pada pokoknya adalah untuk melaksanakan pengalihan hak dengan jual beli atas bidang tanah, dimana berdasarkan pada keterangan yang disebutkan dalam Pasal 1 PPJB Tergugat IX adalah berkedudukan sebagai pembeli dan Rustamadji alias Andjung berkedudukan sebagai penjual;
- c. Bahwa Tergugat IX yang berkedudukan sebagai pihak pembeli dalam PPJB adalah merupakan pembeli yang beriktikad buruk, dengan alasan dan dasar serta bukti yang akan diuraikan sebagai berikut:
- d. Bahwa Tergugat IX dengan kesadaran dan pengetahuannya telah mengetahui keadaan dan sifat bidang-bidang tanah yang akan dibelinya dari Rustamadji alias Andjung berdasarkan PPJB adalah bukan sebagai milik Rustamadji alias Andjung, melainkan milik Penggugat;
- e. Bahwa pengetahuan dan kesadaran Tergugat IX tersebut dapat dibuktikan dengan pengajuan surat minat untuk membeli tanah Penggugat yang ada di Kalimantan, Pekayon Jaya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, yaitu bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatan perkara *a quo*, sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan Minat tertanggal 3 September 2008, (selanjutnya disebut "Surat Minat") yang ditujukan kepada Penggugat;
- f. Bahwa menindaklanjuti surat minat dari Tergugat IX tersebut, maka pada tanggal 8 September 2008 Tergugat IX datang ke kantor Penggugat memenuhi undangan dalam rangka merespon surat minat tersebut dan Tergugat IX ditemui langsung oleh Kepala Divisi Pengembangan yang mewakili pihak Penggugat;
- g. Bahwa dalam pertemuan antara Tergugat IX dan Penggugat pada tanggal 8 September 2008 tersebut disampaikan oleh pihak Penggugat kepada Tergugat IX bahwa Penggugat tidak bermaksud menjual bidang tanah karena akan digunakan untuk dikelola dan dikembangkan oleh pihak Penggugat;
- h. Bahwa dengan berdasarkan pada surat minat yang diajukan Tergugat IX pada tanggal 3 September 2008 dan ditindaklanjuti dengan pertemuan antara Tergugat IX dengan pihak Penggugat pada tanggal 8 September 2008, maka telah sangat jelas dapat dibuktikan bahwa Tergugat IX dengan kesadaran dan pengetahuannya yang tidak

Hal. 15 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

terbantahkan telah mengetahui bahwa bidang tanah dalam perkara *a quo* adalah merupakan milik dan penguasaan dari Penggugat;

- i. Bahwa dengan demikian maka sudah dapat dibuktikan secara tidak terbantahkan perbuatan Tergugat IX dalam melaksanakan pengikatan jual beli pada tanggal 25 September 2008 dengan Rustamadji alias Andjung sebagaimana dimaksud dalam PPJB adalah merupakan perbuatan yang dilandasi dengan iktikad buruk untuk dapat menguasai dan/atau memiliki hak atas bidang tanah yang telah diketahui oleh Tergugat IX sebagai milik Penggugat dan karenanya perbuatan Tergugat IX tersebut melanggar kepatutan dan kelayakan serta tidak dilandasi oleh sebab yang halal, sehingga perbuatan Tergugat IX tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
- j. Bahwa berdasarkan pada uraian fakta dan argumentasi serta bukti sebagaimana tersebut di atas maka telah cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat IX dalam melaksanakan pengikatan jual beli pada tanggal 25 September 2008 dengan Rustamadji alias Andjung sebagaimana dimaksud dalam PPJB adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena dilandasi oleh iktikad buruk Tergugat IX untuk menguasai dan/atau memiliki bidang tanah secara tidak sah;
- k. Bahwa karena telah dapat dibuktikan secara tidak terbantahkan bahwa perbuatan Tergugat IX dalam melaksanakan pengikatan jual beli dengan Rustamadji alias Andjung sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 yang dibuat oleh Tergugat X selaku Notaris adalah merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, selain itu juga dengan mendasarkan pada uraian fakta dan bukti sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat di atas pada bagian III surat gugatan ini, maka cukuplah kiranya fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut menjadi alasan dan dasar hukum bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk membatalkan Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk Jual Beli dengan pembayaran secara *termyn* yang dibuat oleh Tergugat X adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

V. Sifat perbuatan melawan hukum Tergugat X;

Hal. 16 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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)



- a. Bahwa Tergugat X adalah merupakan Notaris yang membuat Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk Jual Beli dengan pembayaran secara *termyn* antara Rustamadji alias Andjung dengan Tergugat IX;
- b. Bahwa Tergugat X dalam membuat Akta Nomor: 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* tersebut telah mengabaikan asas kelayakan dan kepatutan, yaitu Tergugat X tidak memeriksa dan melakukan pengecekan atas status bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik atas bidang tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* tersebut, yaitu sertifikat-sertifikat sebagai berikut:
 - a. SHM Nomor 556;
 - b. SHM Nomor 557;
 - c. SHM Nomor 552;
 - d. SHM Nomor 551;
 - e. SHM Nomor 559;
 - f. SHM Nomor 560;
 - g. SHM Nomor 555;
 - h. SHM Nomor 118;
 - i. SHM Nomor 553;
 - j. SHM Nomor 561;
 - k. SHM Nomor 562;
- c. Bahwa akibat kelalaian Tergugat X untuk melakukan pengecekan dan/atau memeriksa status bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik atas bidang tanah tersebut di atas dalam membuat Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* telah mengakibatkan status hukum penguasaan dan pemilikan Penggugat atas bidang tanah menjadi tidak pasti dan dapat berakibat mendatangkan kerugian bagi Penggugat, yaitu berupa hilangnya hak Penggugat atas penguasaan dan/atau kepemilikan atas bidang tanah;
- d. Bahwa kelalaian Tergugat X tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Hal. 17 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat kelalaian Tergugat X tersebut adalah berupa kehilangan hak atas penguasaan dan/atau pemilikan Penggugat atas bidang tanah yang jika dinilai dengan uang, maka harga atas bidang tanah tersebut saat diajukannya gugatan ini (harga per meter persegi bidang tanah berdasarkan NJOP tahun 2012 adalah Rp537.000,00/m² dikalikan 34.120 m²), setara dengan nilai uang sejumlah Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
- f. Bahwa selain dari kerugian berupa hilangnya hak kepemilikan Penggugat atas bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga mengalami kerugian berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bidang tanah yang telah dibayarkan dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012, dengan perincian sebagai berikut:

- PBB tahun 1996 Rp1.842.480,00;
- PBB tahun 1997 Rp2.456.640,00;
- PBB tahun 1998 Rp3.275.250,00;
- PBB tahun 1999 Rp4.367.360,00;
- PBB tahun 2000 Rp5.595.680,00;
- PBB tahun 2001 Rp7.028.720,00;
- PBB tahun 2002 Rp8.734.720,00;
- PBB tahun 2003 Rp8.734.720,00;
- PBB tahun 2004 Rp22.860.400,00;
- PBB tahun 2005 Rp22.860.400,00;
- PBB tahun 2006 Rp22.860.400,00;
- PBB tahun 2007 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2008 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2009 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2010 Rp31.663.360,00;
- PBB tahun 2011 Rp31.663.360,00;
- PBB tahun 2012 Rp36.644.880,00;

Sehingga total kerugian Penggugat terkait pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 adalah sebesar Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);

Hal. 18 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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)



- g. Bahwa berdasarkan pada uraian fakta dan argumentasi serta bukti sebagaimana diuraikan di atas, maka telah cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan Tergugat X telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dikarenakan kelalaiannya dalam melakukan pemeriksaan dan/atau pengecekan sertifikat-sertifikat hak milik atas bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli sebagaimana dimaksud Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* yang dibuat Tergugat X tersebut;
- h. Bahwa karena Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* dibuat oleh Tergugat X mengandung cacat formil akibat kelalaian Tergugat X tersebut di atas dan selain itu juga dengan mendasarkan pada alasan, argumentasi serta bukti yang telah diuraikan Penggugat pada bagian III dan bagian IV surat gugatan ini, maka hal-hal tersebut telah cukup untuk dijadikan alasan dan dasar hukum bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk membatalkan Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* yang dibuat oleh Tergugat X;
- VI. Sifat perbuatan melawan hukum Tergugat XI;
- a. Bahwa Tergugat XI adalah merupakan Notaris yang membuat akta-akta pengikatan jual beli oleh dan antara Rustamadji alias Andjung dengan Tergugat I terkait pengalihan hak dengan jual beli atas bidang tanah, yaitu akta-akta pengikatan jual beli sebagai berikut:
1. APJB Nomor 317 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 556;
 2. APJB Nomor 294 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 557;
 3. APJB Nomor 299 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 552;
 4. APJB Nomor 315 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 551;
 5. APJB Nomor 297 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 559;
 6. APJB Nomor 318 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 560;
 7. APJB Nomor 316 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 555;
 8. APJB Nomor 319 tanggal 29 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 118;
 9. APJB Nomor 298 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 553;
 10. APJB Nomor 296 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 561;
 11. APJB Nomor 295 tanggal 28 Juli 1994 untuk tanah SHM Nomor 562;
- b. Bahwa dalam ketentuan Pasal 2 dari akta-akta pengikatan jual beli tersebut di atas disebutkan bahwa "harga jual beli tanah berikut segala

Hal. 19 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu yang terdapat di atasnya tersebut akan dilakukan dan diterima antara para pihak dengan harga enam puluh ribu rupiah (Rp60.000,00) per meter persegi, jumlah yang mana telah dibayar lunas oleh pihak kedua (baca: Tergugat I) kepada pihak pertama (baca: Rustamadji/Andjung) sebelum akta ini ditandatangani, dan untuk penerimaan jumlah uang mana maka pihak pertama telah memberikan kwitansi/tanda penerimaannya yang sah”;

- c. Bahwa Tergugat XI telah lalai untuk menyimpan dan/atau menjadikannya sebagai lampiran akta-akta pengikatan jual beli yang dibuatnya tersebut, yaitu kuitansi-kuitansi/tanda penerimaan yang sah atas transaksi pengalihan hak dengan jual beli atas bidang tanah sebagaimana dimaksud akta-akta pengikatan jual beli tersebut;
- d. Bahwa kelalaian Tergugat XI untuk menyimpan dan/atau menjadikan kuitansi-kuitansi/tanda penerimaan yang sah atas transaksi pengalihan hak dengan jual beli atas bidang tanah sebagai lampiran dari akta-akta pengikatan jual beli yang dibuatnya tersebut adalah melanggar asas kepatutan dan kelayakan yang seharusnya disadari oleh Tergugat XI selaku Notaris pembuat akta-akta pengikatan jual beli tersebut dan kelalaian Tergugat XI tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- e. Bahwa kelalaian Tergugat XI tersebut telah mengakibatkan ketidakpastian atas status transaksi pengalihan hak dengan jual beli atas bidang tanah yang dilakukan oleh Rustamadji alias Andjung dengan Tergugat I, sehingga dapat mempengaruhi pula status pelepasan hak yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat I sebagaimana dimaksud surat-surat pelepasan hak sebagai berikut:
 1. SPH Nomor 55/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 556;
 2. SPH Nomor 46/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 557;
 3. SPH Nomor 56/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 552;
 4. SPH Nomor 62/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 551;
 5. SPH Nomor 51/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 559;

Hal. 20 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

6. SPH Nomor 50/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 560;
7. SPH Nomor 47/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 555;
8. SPH Nomor 59/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 118;
9. SPH Nomor 58/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 553;
10. SPH Nomor 63/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 561;
11. SPH Nomor 48/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 562;

dan akibat yang harus ditanggung oleh Penggugat adalah kehilangan hak atas penguasaan dan/atau pemilikan Penggugat atas bidang tanah yang jika dinilai dengan uang, maka harga atas bidang tanah tersebut saat diajukannya gugatan ini (harga per meter persegi bidang tanah berdasarkan NJOP tahun 2012 adalah Rp537.000,00/m² dikalikan 34.120 m²), setara dengan nilai uang sejumlah Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

- f. Bahwa selain dari kerugian berupa hilangnya hak kepemilikan Penggugat atas bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga mengalami kerugian berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bidang tanah yang telah dibayarkan dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012, dengan perincian sebagai berikut:

- PBB tahun 1996 Rp1.842.480,00;
- PBB tahun 1997 Rp2.456.640,00;
- PBB tahun 1998 Rp3.275.250,00;
- PBB tahun 1999 Rp4.367.360,00;
- PBB tahun 2000 Rp5.595.680,00;
- PBB tahun 2001 Rp7.028.720,00;
- PBB tahun 2002 Rp8.734.720,00;
- PBB tahun 2003 Rp8.734.720,00;
- PBB tahun 2004 Rp22.860.400,00;
- PBB tahun 2005 Rp22.860.400,00;
- PBB tahun 2006 Rp22.860.400,00;

Hal. 21 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

- PBB tahun 2007 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2008 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2009 Rp26.886.560,00;
- PBB tahun 2010 Rp31.663.360,00;
- PBB tahun 2011 Rp31.663.360,00;
- PBB tahun 2012 Rp36.644.880,00;

Sehingga total kerugian Penggugat terkait pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 adalah sebesar Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);

- g. Bahwa berdasarkan pada uraian fakta dan argumentasi serta bukti sebagaimana diuraikan di atas, maka telah cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan Tergugat XI telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dikarenakan kelalaian Tergugat XI untuk menyimpan dan/atau menjadikan kwitansi-kwitansi/tanda penerimaan yang sah atas transaksi pengalihan hak dengan jual beli atas bidang tanah sebagai lampiran dari akta-akta pengikatan jual beli yang dibuatnya tersebut;
- h. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat XI sebagaimana diuraikan tersebut di atas, telah secara nyata dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan karenanya cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk menghukum Tergugat XI membayar kerugian kepada Penggugat senilai harga bidang tanah pada saat diajukannya surat gugatan ini, yaitu setara dengan nilai uang sebesar Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan kerugian berupa pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 sejumlah Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);

VII. Kedudukan hukum Turut Tergugat.

- a. Bahwa Turut Tergugat merupakan instansi/badan pemerintah yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran hak atas peristiwa-peristiwa hukum terkait peralihan hak dan/atau perolehan hak atas tanah;
- b. Bahwa sehubungan dengan adanya perkara sebagaimana dimaksud dalam gugatan *a quo* terkait bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik sebagai berikut:

Hal. 22 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



1. SHM Nomor 556;
2. SHM Nomor 557;
3. SHM Nomor 552;
4. SHM Nomor 551;
5. SHM Nomor 559;
6. SHM Nomor 560;
7. SHM Nomor 555;
8. SHM Nomor 118;
9. SHM Nomor 553;
10. SHM Nomor 561;
11. SHM Nomor 562;

maka sudah menjadi hukumnya jika Turut Tergugat tidak melaksanakan segala bentuk pencatatan dan/atau pendaftaran hak dan/atau pendaftaran pengalihan hak dan/atau pendaftaran-pendaftaran lainnya terkait bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik tersebut di atas hingga perkara gugatan yang diajukan Penggugat ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

- c. Bahwa berdasarkan pada alasan tersebut di atas, maka kiranya cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap putusan atas perkara gugatan ini;

VIII. Kerugian Immateriil.

Bahwa selain kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat juga mengalami kerugian yang bersifat immateriil, yaitu berupa kehilangan kesempatan untuk menikmati dan/atau memperoleh manfaat dari bidang tanah yang jika dinilai dengan uang setara dengan jumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

IX. Permohonan Provisionil.

- a. Bahwa mengingat telah adanya gugatan yang diajukan oleh Rustamadji alias Andjung selaku pewaris dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII yang diajukan bersama-sama dengan Tergugat IX sebagaimana dimaksud perkara yang terdaftar dengan Register Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 4 Mei 2010 pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang hingga saat diajukannya gugatan ini oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat perkara Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., tersebut dalam tahap pengajuan kasasi;

- b. Bahwa mengingat yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, adalah terkait dengan perkara yang saat ini sedang diajukan gugatannya oleh Penggugat, maka sudah menjadi hukumnya jika Pengadilan Negeri Bekasi menjatuhkan putusan *provisionil* atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik sebagai berikut:

1. SHM Nomor 556;
2. SHM Nomor 557;
3. SHM Nomor 552;
4. SHM Nomor 551;
5. SHM Nomor 559;
6. SHM Nomor 560;
7. SHM Nomor 555;
8. SHM Nomor 118;
9. SHM Nomor 553;
10. SHM Nomor 561;
11. SHM Nomor 562;

adalah dalam "*status quo*" dan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun dalam rangka penguasaan dan/atau pemilikan dan/atau pengalihan hak atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik tersebut di atas dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melaksanakan segala bentuk pencatatan dan/atau pendaftaran hak dan/atau pendaftaran pengalihan hak dan/atau pendaftaran-pendaftaran lainnya terkait bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik tersebut di atas hingga perkara gugatan yang diajukan Penggugat ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

X. Sita Jaminan.

Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat I, Tergugat X dan Tergugat XI akan menghindari dari pelaksanaan atas putusan dikabulkannya tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh

Hal. 24 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

Penggugat dalam perkara ini oleh Pengadilan Negeri Bekasi, maka cukup beralasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda milik Tergugat I dan Tergugat XI, dengan rincian sebagai berikut:

Sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I:

- 1) Tanah dan bangunan rumah di Jalan Pluit Timur Blok L Barat Nomor 10, RT 005 RW 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 2) Tanah dan bangunan di Gedung Harco Elektronik Mangga Dua Blok B Nomor 2 Jakarta 10730, setempat dikenal dengan nama Toko Kulit Dhenig;
- 3) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat I yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/atau harta benda lainnya milik Tergugat I tersebut;

Sita jaminan atas harta benda milik Tergugat X:

- 1) Tanah dan bangunan di Jalan Ir. Haji Juanda Nomor 151, Kota Bekasi 17111, setempat dikenal dengan nama Kompleks Pertokoan Mitra Bekasi Blok E 23;
- 2) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat X yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/atau harta benda lainnya milik Tergugat X tersebut;

Sita jaminan atas harta benda milik Tergugat XI:

- 1) Tanah dan bangunan di Jalan Majapahit Nomor 18-22, Jakarta Pusat 10160, setempat dikenal dengan nama Kompleks Majapahit Permai Blok A-22;
- 2) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat XI yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/atau harta benda lainnya milik Tergugat XI tersebut;

XI. Sita *Revindicatoir*.

Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX akan mengalihkan, memindahkan hak, atas bidang tanah milik Penggugat, maka Penggugat mohon agar

Hal. 25 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

Pengadilan Negeri Bekasi berkenan meletakkan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) terhadap bidang tanah milik Penggugat, sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik sebagai berikut:

- 1) SHM Nomor 556;
- 2) SHM Nomor 557;
- 3) SHM Nomor 552;
- 4) SHM Nomor 551;
- 5) SHM Nomor 559;
- 6) SHM Nomor 560;
- 7) SHM Nomor 555;
- 8) SHM Nomor 118;
- 9) SHM Nomor 553;
- 10) SHM Nomor 561;
- 11) SHM Nomor 562;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan status penguasaan dan kepemilikan atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik sebagai berikut:

- 1) SHM Nomor 556;
- 2) SHM Nomor 557;
- 3) SHM Nomor 552;
- 4) SHM Nomor 551;
- 5) SHM Nomor 559;
- 6) SHM Nomor 560;
- 7) SHM Nomor 555;
- 8) SHM Nomor 118;
- 9) SHM Nomor 553;
- 10) SHM Nomor 561;
- 11) SHM Nomor 562;

Berada dalam *status quo*;

- Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun dalam rangka penguasaan dan/atau pemilikan dan/atau pengalihan hak atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik tersebut di atas;

Hal. 26 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melaksanakan segala bentuk pencatatan dan/atau pendaftaran hak dan/atau pendaftaran pengalihan hak dan/atau pendaftaran-pendaftaran lainnya terkait bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik tersebut di atas hingga perkara gugatan yang diajukan Penggugat ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Menyatakan sah dan berharga sita *revindicatoir* atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik sebagai berikut:
 - 1) SHM Nomor 556;
 - 2) SHM Nomor 557;
 - 3) SHM Nomor 552;
 - 4) SHM Nomor 551;
 - 5) SHM Nomor 559;
 - 6) SHM Nomor 560;
 - 7) SHM Nomor 555;
 - 8) SHM Nomor 118;
 - 9) SHM Nomor 553;
 - 10) SHM Nomor 561;
 - 11) SHM Nomor 562;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I, berupa:
 - 1) Tanah dan bangunan rumah di Jalan Pluit Timur Blok L Barat Nomor 10, RT 005 RW 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
 - 2) Tanah dan bangunan di gedung Harco Elektronik Mangga Dua Blok B Nomor 2 Jakarta 10730, setempat dikenal dengan nama Toko Kulit Dhenig;
 - 3) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat I yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/atau harta benda lainnya milik Tergugat I tersebut;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda milik Tergugat X, berupa:
 - 1) Tanah dan bangunan di Jalan Ir. Haji Juanda Nomor 151, Kota Bekasi 17111, setempat dikenal dengan nama Kompleks Pertokoan Mitra Bekasi Blok E 23;
 - 2) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat X yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan

Hal. 27 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/ atau harta benda lainnya milik Tergugat X tersebut;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda milik Tergugat XI, berupa:
 - 1) Tanah dan bangunan di Jalan Majapahit Nomor 18-22, Jakarta Pusat 10160, setempat dikenal dengan nama Kompleks Majapahit Permai Blok A-22;
 - 2) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat XI yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/atau harta benda lainnya milik Tergugat XI tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan tuntutan dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4) Menyatakan Tergugat X telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5) Menyatakan Tergugat XI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 6) Menyatakan Akta Nomor 20 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan untuk jual beli dengan pembayaran secara *termyn* yang dibuat oleh Tergugat X selaku notaris batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;
- 7) Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak berhak atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik sebagai berikut:
 - a) SHM Nomor 556;
 - b) SHM Nomor 557;
 - c) SHM Nomor 552;
 - d) SHM Nomor 551;
 - e) SHM Nomor 559;
 - f) SHM Nomor 560;
 - g) SHM Nomor 555;
 - h) SHM Nomor 118;
 - i) SHM Nomor 553;
 - j) SHM Nomor 561;
 - k) SHM Nomor 562;

Hal. 28 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

- 8) Menyatakan bidang tanah seluas 34.120 m², yang terletak di Blok Pekayon, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik PT PP (Persero) Tbk;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik PT PP (Persero) Tbk;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Perumahan Pondok Pekayon Indah;
Sebelah Barat : berbatasan dengan Perumahan Pondok Pekayon Indah;
Sebagaimana dimaksud sertifikat-sertifikat hak milik sebagai berikut:

- a) SHM Nomor 556;
- b) SHM Nomor 557;
- c) SHM Nomor 552;
- d) SHM Nomor 551;
- e) SHM Nomor 559;
- f) SHM Nomor 560;
- g) SHM Nomor 555;
- h) SHM Nomor 118;
- i) SHM Nomor 553;
- j) SHM Nomor 561;
- k) SHM Nomor 562;

adalah berada dalam penguasaan Negara sebagaimana telah dilepaskan haknya berdasarkan surat-surat pelepasan hak sebagai berikut:

- a) SPH Nomor 55/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 556;
- b) SPH Nomor 46/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 557;
- c) SPH Nomor 56/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 552;
- d) SPH Nomor 62/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 551;
- e) SPH Nomor 51/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 559;
- f) SPH Nomor 50/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 560;
- g) SPH Nomor 47/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 555;
- h) SPH Nomor 59/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 118;

Hal. 29 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

- i) SPH Nomor 58/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 553;
- j) SPH Nomor 63/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 561;
- k) SPH Nomor 48/AG.593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995 untuk pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 562;
- 9) Menyatakan Penggugat berhak untuk mengajukan hak atas bidang tanah seluas 34.120 m², yang terletak di Blok Pekayon, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik PT PP (Persero) Tbk;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik PT PP (Persero) Tbk;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Perumahan Pondok Pekayon Indah;
Sebelah Barat : berbatasan dengan Perumahan Pondok Pekayon Indah;
yang merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara bekas sertifikat-sertifikat hak milik sebagai berikut:
 - a) SHM Nomor 556 berdasarkan pada SPH Nomor 55/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - b) SHM Nomor 557 berdasarkan pada SPH Nomor 46/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - c) SHM nomor 552 berdasarkan pada SPH Nomor 56/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - d) SHM Nomor 551 berdasarkan pada SPH Nomor 62/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - e) SHM Nomor 559 berdasarkan pada SPH Nomor 51/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - f) SHM Nomor 560 berdasarkan pada SPH Nomor 50/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - g) SHM Nomor 555 berdasarkan pada SPH Nomor 47/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - h) SHM Nomor 118 berdasarkan pada SPH Nomor 59/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - i) SHM Nomor 553 berdasarkan pada SPH Nomor 58/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - j) SHM Nomor 561 berdasarkan pada SPH Nomor 63/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;
 - k) SHM Nomor 562 berdasarkan pada SPH Nomor 48/AG. 593.5.1995 tanggal 2 Maret 1995;

Hal. 30 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10) Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas nilai bidang tanah sejumlah Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
- 11) Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 sejumlah Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);
- 12) Menghukum Tergugat X untuk membayar ganti kerugian atas nilai bidang tanah kepada Penggugat sejumlah Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
- 13) Menghukum Tergugat X untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 sejumlah Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);
- 14) Menghukum Tergugat XI untuk membayar ganti kerugian atas nilai bidang tanah kepada Penggugat sejumlah Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
- 15) Menghukum Tergugat XI untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 sejumlah Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);
- 16) Menghukum Tergugat I, Tergugat X dan Tergugat XI untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- 17) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I, berupa:
 - a) Tanah dan bangunan rumah di Jalan Pluit Timur Blok L Barat Nomor 10, RT 005 RW 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
 - b) Tanah dan bangunan di Gedung Harco Elektronik Mangga Dua Blok B Nomor 2 Jakarta 10730, setempat dikenal dengan nama Toko Kulit Dhenig;
 - c) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat I yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/atau harta benda lainnya milik Tergugat I tersebut;

Hal. 31 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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)



- 18) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda milik Tergugat X, berupa:
- a) Tanah dan bangunan di Jalan Ir. Haji Juanda Nomor 151, Kota Bekasi 17111, setempat dikenal dengan nama Kompleks Pertokoan Mitra Bekasi Blok E 23;
 - b) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat X yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/atau harta benda lainnya milik Tergugat X tersebut;
- 19) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda milik Tergugat XI, berupa:
- a) Tanah dan bangunan di Jalan Majapahit Nomor 18-22, Jakarta Pusat 10160, setempat dikenal dengan nama Kompleks Majapahit Permai Blok A-22;
 - b) Aset dan/atau harta benda lain milik Tergugat XI yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat dan Penggugat mencadangkan haknya untuk mengajukan sita terhadap aset dan/atau harta benda lainnya milik Tergugat XI tersebut;
- 20) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan Pengadilan atas perkara ini;
- 21) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya perkara yang timbul;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat I dalam eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini; Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*):

- Bahwa isi surat gugatan Penggugat kabur dalam hal adanya pencampuran atau penggabungan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dalam surat gugatan Penggugat. Bahwa Penggugat berulang kali mendalilkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatannya mengenai kewajiban atau prestasi Tergugat I dalam memberikan jaminan mengenai penguasaan dan kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah *a quo*, prestasi mana berdasarkan ketentuan angka 9 dan 12 surat-surat pelepasan hak antara Penggugat dan Tergugat I dan dibuat di hadapan Camat Bekasi Selatan selaku PPAT;

Bahwa dalam poin II huruf f surat gugatan, Penggugat mendalilkan:

- "Bahwa dengan adanya pengajuan gugatan oleh Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX tersebut, maka telah cukup membuktikan bahwa jaminan Tergugat I atas penguasaan dan kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah sebagaimana dimaksud syarat dan ketentuan angka 9 surat pelepasan hak menjadi tidak berlaku dan/atau setidaknya tidak mendapat gangguan dan/atau tuntutan dari pihak lain, dalam hal ini Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX";
- Bahwa ditariknya Tergugat I sebagai Tergugat dalam perkara ini karena adanya surat-surat pelepasan hak antara Penggugat dan Tergugat I yang di dalamnya terdapat ketentuan yang tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat I sebagaimana yang dalilkan Penggugat;
- Bahwa secara nyata dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* dalam hal tidak terpenuhinya ketentuan angka 9 surat-surat pelepasan hak antara Penggugat dan Tergugat I, namun nyatanya di dalam surat gugatan Penggugat berulang kali menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal mana nyata telah terjadi pencampuran dan penggabungan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sehingga mengakibatkan tidak jelasnya gugatan Penggugat, oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Eksepsi Tergugat II sampai dengan X:

1. Bahwa antara subjek hukum dalam perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/2013/PN.Bks., dengan subjek hukum dalam perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., adalah sama hanya berbeda kedudukannya saja;
2. Bahwa yang menjadi objek sengketa perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/2013/PN.Bks., sama dengan yang menjadi objek sengketa perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim.;
3. Bahwa perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., sudah diputus tanggal 6 Oktober 2010 (foto copynya terlampir sebagai bukti T.II s/d T.X 1);

Hal. 33 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa putusan perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde zaag*) karena dahulu Tergugat III sekarang sebagai Penggugat perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/2013/PN.Bks., ini banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta kalah, kemudian kasasi ke Mahkamah Agung juga kalah (foto copy putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta terlampir sebagai bukti T.I s/d T.X 2 dan foto copy putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi terlampir sebagai bukti T.I s/d T.X 3);
5. Bahwa ada Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi tanggal 20 Mei 2002 dalam perkara perdata Nomor 1226 K/Pdt/2001;
Klasifikasi : Tentang *nebis in idem*;
Kaidah hukum meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objek sengketa sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*;
6. Bahwa merujuk Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi tanggal 20 Mei 2002 dalam perkara perdata Nomor 1226 K/Pdt/2000 di atas, walaupun subjek hukumnya perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/2013/PN.Bks., dan perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., berbeda, tetapi karena yang menjadi objek sengketa perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/ 2013/PN.Bks., sama dengan yang menjadi objek sengketa perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., maka gugatan Penggugat perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/2013/PN.Bks., terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat ini adalah *nebis in idem*;
7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/ 2013/PN.Bks, terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat ini *nebis in idem*, maka Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang atau tidak berhak memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/ 2013/PN.Bks.;

Eksepsi Tergugat XI:

- Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat XI dalam eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;

Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*):

- Bahwa isi surat gugatan Penggugat kabur dalam hal adanya pencampuran atau penggabungan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dalam surat gugatan Penggugat. Bahwa Penggugat berulang kali mendalilkan

Hal. 34 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



dalam gugatannya mengenai kewajiban atau prestasi Tergugat XI dalam menyimpan dan/atau menjadikan kuitansi-kuitansi/tanda penerimaan yang sah sebagai lampiran dari akta-akta pengikatan jual beli atas transaksi pengalihan hak dengan jual beli atas bidang tanah *a quo*;

- Bahwa secara nyata dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* dalam hal tidak disimpannya dan dijadikannya menjadikan kuitansi-kuitansi/tanda penerimaan yang sah sebagai lampiran dari akta-akta pengikatan jual beli atas transaksi pengalihan hak dengan jual beli atas bidang tanah *a quo* oleh Tergugat XI, namun nyatanya di dalam surat gugatan Penggugat berulang kali menyatakan Tergugat XI telah melakukan perbuatan melawan hukum, halmana nyata telah terjadi pencampuran dan penggabungan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sehingga mengakibatkan tidak jelasnya gugatan Penggugat, oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan Tergugat X telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang sudah Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X Konvensi/ Penggugat Rekonvensi uraikan secara jelas dan tegas pada eksepsi, jawaban di atas, termasuk dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/2013/PN.Bks, ini;
2. Bahwa berdasarkan eksepsi dan jawaban Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi di atas sudah cukup jelas bahwa adanya hubungan hukum atau koneksitas (*innerlijke somen hangen*) antara gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana ditentukan oleh Pasal 132 b ayat (3) HIR;
3. Dalam putusan perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., (bukti T.II s/d T.X 1), sudah sangat jelas bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pihak yang kalah yang harus melaksanakan amar putusan perkara *a quo*, sedangkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pihak yang dimenangkan harus menikmati amar putusan

Hal. 35 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



perkara *a quo*. Tetapi dalam kenyataannya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau melaksanakan amar putusan perkara *a quo* justru malah melakukan perlawanan, menabrak aturan hukum perdata materiil maupun formil secara membabi buta antara lain:

3.1. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaporkan Rustamadji alias Andjung dahulu sebagai Penggugat I perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, ke Polres Bekasi (foto copy surat panggilan dari Polres Bekasi terlampir sebagai bukti T.II s/d T.X 5 dan 6);

3.2. Sebagai akibat laporan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Rustamadji alias Andjung menderita sakit dan stres berat yang akhirnya meninggal dunia pada tanggal 25 Oktober 2011 (foto copy surat keterangan kematian almarhum Rustamadji alias Andjung terlampir sebagai bukti T.II s/d T.X 7);

3.3. Bahwa sebagai akibat almarhum Rustamadji alias Andjung meninggal dunia, istri dan anak-anak yang ditinggalkan oleh almarhum Rustamadji alias Andjung sangat menderita baik secara material maupun secara immaterial;

Kerugian material berupa:

3.3.a. Biaya pengobatan almarhum Rustamadji alias Andjung selama di rumah sakit Ramsy Internasional (Mitra Keluarga Jatinegara) sebesar Rp200.000.000,00;

3.3.b. Biaya perawatan sampai dengan pemakaman almarhum sebesar Rp100.000.000,00;

Kerugian immaterial berupa penderitaan psikis istri dan anak-anak almarhum Rustamadji alias Andjung apabila dinilai dengan uang senilai Rp1.000.000.000,00;

3.4. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga melaporkan Achmad Zubaedi Arief sebagai Penggugat II dalam perkara perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., ke Polres Bekasi dan sudah pernah dipanggil untuk dimintai keterangan;

Ironisnya lagi, walaupun Tim Penyelidik/Penyidik Polres Bekasi sudah mengetahui bahkan sudah menerima foto copy surat keterangan kematian almarhum Rustamadji alias Andjung sebagai terlapor tetapi penyelidik/penyidik tidak menghentikan atau menutup penyelidikan/penyidikannya terhadap almarhum Rustamadji alias Andjung sampai sekarang karena keluarga atau istri dan anak-anak almarhum Rustamadji alias Andjung belum atau tidak pernah menerima



keterangan tentang penghentian penyelidikan/penyidikan atas laporan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap almarhum Rustamadji alias Andjung tersebut. Sedangkan status hukum almarhum Rustamadji alias Andjung dan Achmad Zubaedi Arief (keduanya) sebagai saksi;

- 3.5. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga melaporkan Achmad Zubaedi Arief sebagai Penggugat II dalam Perkara Perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., ke Polres Jakarta Timur dan sudah pernah dimintai keterangan oleh penyelidik Polres Jakarta Timur (foto copy surat panggilan terlampir sebagai bukti T.II s/d T.X 8).
- 3.6. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga melaporkan Siti Darjah istri almarhum Rustamadji alias Andjung ke Polres Jakarta Timur dan sudah pernah dipanggil untuk memberikan keterangan (foto copy surat panggilan Polres Jakarta Timur terlampir sebagai bukti T.II s/d T.X 9);
- 3.7. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga mengajukan bantahan atas permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh ahli waris almarhum Rustamadji alias Andjung ke Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur (foto copy bantahan atas eksekusi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah terdaftar dalam register perkara perdata Nomor 127/Pdt.G/ 2013/PN.Jkt.Tim, terlampir sebagai bukti T.II s/d T.X 11);
- 3.8. Sampai sekarang laporan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap almarhum Rusmadji alias Andjung, Achmad Zubaedi Arief di Polres Bekasi terkatung-katung begitu juga laporan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Achmad Zubaedi Arief dan Ibu Siti Darjah (istri almarhum Rustamadji alias Andjung) di Polres Jakarta Timur;
- 3.9. Seharusnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II s/d T.X Konvensi menikmati Putusan Perkara Perdata Nomor 58/Pdt.G/2010/PN.Jkt. Tim, tetapi akibat tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat II s/d T.X Konvensi menderita kerugian baik materiil maupun kerugian immaterial;
Kerugian materiil berupa:
 - 3.9.a. Biaya pengurusan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara perdata Nomor 58/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, perkara perdata Nomor 59/Pdt/2011/PT.DKI di Pengadilan

Hal. 37 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi DKI Jakarta dan di Mahkamah Agung dalam perkara perdata Nomor 11 K/PDT/2012 sebesar Rp150.000.000,00;

3.9.b. Biaya pengurusan perkara di Polres Bekasi sebesar Rp50.000.000,00;

3.9.c. Biaya pengurusan perkara di Polres Jakarta Timur sebesar Rp15.000.000,00;

3.9.d. Biaya pengurusan perkara di Pengadilan Negeri Bekasi sebesar Rp75.000.000,00;

Menimbang, berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti semua kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat gugatan Tergugat Rekonvensi baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial;

Kerugian materiil berupa:

- 2.1. Biaya pengobatan almarhum Rustamadji alias Andjung selama di Rumah Sakit Ramsy Internasional (Mitra Keluarga Jatinegara) sebesar Rp200.000.000,00;
- 2.2. Biaya perawatan sampai dengan pemakaman almarhum Rustamadji alias Andjung sebesar Rp100.000.000,00;
- 2.3. Biaya pengurusan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Perdata Nomor 258/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara perdata Nomor 59/Pdt/2011/PT. DKI dan di Mahkamah Agung dalam perkara perdata Nomor 11 K/PDT/2012 sebesar Rp150.000.000,00;
- 2.4. Biaya pengurusan perkara di Polres Bekasi sebesar Rp50.000.000,00
- 2.5. Biaya pengurusan perkara di Polres Jakarta Timur sebesar Rp15.000.000,00;
- 2.6. Biaya pengurusan perkara di Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara perdata Nomor 448/Pdt.G/2013/PN.Bks, sebesar Rp75.000.000,00;

Kerugian kerugian immaterial berupa penderitaan psikis istri dan anak-anak almarhum Rustamadji alias Andjung apabila dinilai dengan uang senilai Rp1.000.000.000,00;

Hal. 38 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

3. Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 448/Pdt.G/2012/PN.Bks., tanggal 13 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat XI;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas nilai bidang tanah sejumlah Rp18.322.440.000,00 (delapan belas miliar tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 sejumlah Rp291.248.320,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah);
- Menghukum Tergugat I membayar biaya perkara sebesar Rp2.391.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat I Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 220/PDT/2014/PT.BDG, tanggal 28 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada

Hal. 39 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I/Terbanding I-Pembanding II pada tanggal 26 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I-Pembanding II diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 448/Pdt.G/2012/PN.Bks., jo. Nomor 220/PDT/2014/PT.Bdg. jo. Nomor 40/Akta.K/2014/PN.Bks. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Oktober 2014;

Bahwa, memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat pada tanggal 24 November 2014;
- Tergugat II, IV sampai dengan VIII pada tanggal 27 November 2014;
- Tergugat III pada tanggal 17 Maret 2015;
- Tergugat IX pada tanggal 1 Desember 2014;
- Tergugat X pada tanggal 28 November 2014;
- Tergugat XI pada tanggal 18 November 2014;
- Turut Tergugat pada tanggal 25 November 2014;

Bahwa, kemudian Penggugat dan Tergugat II sampai dengan X mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi masing-masing pada tanggal 5 Desember 2014 dan 12 Desember 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II-Terbanding I telah diberitahukan kepada Para Termohon kasasi/Tergugat II sampai dengan Tergugat XI Para Terbanding pada tanggal 24 November 2014 kemudian Para Termohon kasasi/Tergugat II sampai dengan Tergugat XI Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 5 Desember 2014;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I-Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Adapun yang menjadi alasan Pemohon Kasasi dalam hal mengajukan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Agustus 2014,

Hal. 40 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Nomor 220/PDT/2014/PT.Bdg., tersebut adalah karena Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pada:

- Alinea ke-1 halaman 14 Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Agustus 2014, Nomor 220/Pdt/2014/PT.Bdg., yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang dikemukakan oleh kuasa Pembanding II semula Tergugat I, yang menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tersebut isinya adalah mengulangi jawaban atas gugatan Penggugat ataupun dupliknya yang bukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan secara tepat dan benar yang dapat disetujui dan dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, oleh karenanya memori banding dari kuasa Pembanding II/Tergugat I tersebut dikesampingkan";

- Alinea ke-2, ke-3 dan alinea ke-4 halaman 16 Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Agustus 2014, Nomor 220/PDT/2014/PT.Bdg., yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa perimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut akan diambil dan dijadikan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara *a quo* dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai yang diuraikan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 November 2013 Nomor 448/Pdt.G/2012/PN.Bks, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding II yang semula Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan";

Bahwa alasan keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pada alinea ke 1 halaman 14 Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Agustus 2014, Nomor 220/PDT/2014/PT.Bdg, tersebut adalah didasarkan pada alasan bahwa: Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, baik pertimbangan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara:

Hal. 41 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Dalam Eksepsi:

1. Putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, karena Putusan Pengadilan Tingkat Banding telah bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUHPerdata serta Yurisprudensi Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001:

Bahwa pada alinea ke 6 (alinea terakhir) halaman 55 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 448/Pdt.G/2012/PN.Bks, tanggal 13 November 2013, Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama memberikan pertimbangan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat I Tergugat I dan Tergugat XI, yakni adanya percampuran dalam gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, Majelis berpendapat bahwa percampuran antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dalam gugatan dapat dibenarkan karena sebenarnya sumber kedua konstruksi hukum tersebut adalah sama yakni “perbuatan-perbuatan dapat menjurus kepada perbuatan melawan hukum, dan dapat juga menjurus kepada *wanprestasi*, sehingga hal ini menyebabkan gugatan Penggugat kabur;”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang mengambillalih dan menjadikan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara *a quo* pada peradilan tingkat banding adalah pertimbangan yang salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku karena sesungguhnya konstruksi hukum *wanprestasi* adalah bersumber pada adanya perbuatan cidera janji dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH.Perdata, sedangkan konstruksi hukum Perbuatan Melawan Hukum (“PMH”) bersumber pada adanya perbuatan melawan hukum yang lahir karena undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Bahwa selanjutnya, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan *wanprestasi* dalam

Hal. 42 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya Termohon Kasasi I mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam huruf “p, q” angka I (kedudukan hukum Penggugat dalam perkara *a quo*) surat gugatannya (*vide* surat gugatan), Termohon Kasasi I secara tegas mendalilkan:

“(p). Bahwa berdasarkan syarat dan ketentuan pelepasan hak sebagaimana dituangkan dalam surat-surat pelepasan hak ketentuan angka 12 yang pada pokoknya adalah bahwa Tergugat I selaku pihak yang melepaskan hak atas bidang tanah bertanggungjawab atas setiap kerugian yang diakibatkan dari adanya gugatan terkait bidang tanah”;

- (q). Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX sebagaimana tersebut di atas, maka telah cukup bukti dan alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat”;

- Bahwa selanjutnya dalam huruf “f” angka II (sifat perbuatan melawan hukum Tergugat I) surat gugatannya (*vide* surat gugatan), Termohon Kasasi I secara tegas mendalilkan: “Bahwa dengan adanya pengajuan gugatan oleh Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX tersebut, maka telah cukup membuktikan bahwa jaminan Tergugat I atas penguasaan dan kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah sebagaimana dimaksud syarat dan ketentuan angka 9 surat pelepasan hak menjadi tidak berlaku dan/atau setidaknya mendapat gangguan dan/atau tuntutan dari pihak lain, dalam hal ini Rustamadji alias Andjung dan Tergugat IX”;

Bahwa merujuk pada dalil-dalil Termohon Kasasi I dalam gugatannya tersebut, yang pada pokoknya mendalilkan tentang tidak terlaksananya kewajiban hukum Pemohon Kasasi sebagaimana dituangkan dalam syarat dan ketentuan angka 9 dan angka 12 surat-surat pelepasan hak (*vide* bukti P-1 s/d bukti P-11) yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah-tanah objek sengketa *a quo*, maka mengingat surat-surat pelepasan hak (*vide* bukti P-1 s/d bukti P-11) tersebut adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I, maka

Hal. 43 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



tersebut apabila pelaksanaan isi dari syarat dan ketentuan angka 9 dan angka 12 surat-surat pelepasan hak (*vide* bukti P-1 s/d bukti P-11) adalah yang tidak terlaksana seperti yang telah didalilkan oleh Termohon Kasasi I, maka seharusnya gugatan yang diajukan adalah gugatan *wanprestasi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdara, bukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa dengan adanya *petitum* gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dalam perkara *a quo*, sementara di dalam posita gugatan Termohon Kasasi I mengajukan dalil-dalil tentang tidak terlaksananya syarat dan ketentuan angka 9 dan angka 12 surat-surat pelepasan hak (*vide* bukti P-1 s/d bukti P-11) sebagaimana mestinya, maka dengan demikian terdapat kontradiksi antara *petitum* gugatan dan posita gugatan dalam surat gugatan Termohon Kasasi I pada perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka terbukti kiranya bahwa terdapat percampuran antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum yang sebenarnya bersumber pada ketentuan dan konstruksi hukum yang berbeda, sehingga dengan demikian gugatan Termohon Kasasi I dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*);

2. Putusan Majelis Hakim Pada Pengadilan Tingkat Banding telah tidak mempertimbangkan serta tidak memperhatikan adanya pertimbangan dalam eksepsi Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama yang saling bertentangan atau kontradiktif:

Bahwa pada alinea ke 6 (alinea terakhir) halaman 55 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 448/Pdt.G/2012/PN.Bks, tanggal 13 November 2013, Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama memberikan pertimbangan yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat I Tergugat I dan Tergugat XI, yakni adanya percampuran dalam gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, Majelis berpendapat bahwa percampuran antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dalam gugatan dapat dibenarkan karena sebenarnya sumber kedua konstruksi hukum tersebut adalah sama yakni "perbuatan-perbuatan dapat menjurus kepada perbuatan melawan hukum, dan dapat juga menjurus kepada *wanprestasi*, sehingga hal ini menyebabkan gugatan Penggugat kabur;"

Hal. 44 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya pada alinea ke 1 dan ke 2 halaman 56 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 448/Pdt.G/2012/PN.Bks, tanggal 13 November 2013 tersebut, Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama memberikan pertimbangan yang bertentangan dengan pertimbangan tersebut di atas, yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang bahwa, disamping pertimbangan tersebut di atas, bukankah dalam suatu perkara para pihak cukup menyajikan peristiwa hukumnya kepada Hakim, lalu Hakim lah yang mengkonstatir peristiwanya apakah itu perbuatan melawan hukum atau *wanprestasi*;

Menimbang bahwa, dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat XI di atas harus dinyatakan ditolak”;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka jelaslah kiranya bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutuskan perkara *a quo* dalam peradilan tingkat banding, telah saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya, dimana disatu sisi Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama tersebut berpendapat bahwa percampuran antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dalam gugatan dapat dibenarkan, sementara dilain sisi Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama tersebut berpendapat bahwa hal tersebut menyebabkan gugatan Penggugat kabur; Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam Tingkat Kasasi untuk menyatakan gugatan Termohon Kasasi I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

3. Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum pembuktian karena telah mengabaikan bukti-bukti akta otentik yang dibuat dan ditandatangani sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah objek sengketa dari Rustamadji alias Andjung kepada Pemohon Kasasi yang dikuatkan oleh keterangan saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi serta bukti-bukti pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi kepada H. Rustamadji Alias Andjung dan telah mengabaikan fakta hukum tentang adanya kelalaian dari Termohon Kasasi I dalam hal melindungi hak dan kepentingannya di atas tanah objek sengketa *a quo*;
- 3.1. Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding telah mengabaikan bukti-bukti akta otentik yang dibuat dan ditandatangani sehubungan

Hal. 45 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pengalihan hak atas tanah objek sengketa dari Rustamadji alias Andjung Kepada Pemohon Kasasi sebagaimana ternyata berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I sebagai Penggugat maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I yang dikuatkan oleh keterangan saksi yang diajukan dalam pemeriksaan atas perkara *a quo*;

Bahwa dalam huruf “h, i, j, k” angka I (kedudukan hukum Penggugat dalam perkara *a quo*) surat gugatannya (*vide* surat gugatan), Termohon Kasasi I pada pokoknya secara tegas mendalilkan bahwa Rustamadji alias Andjung telah melakukan pengalihan atas tanah objek sengketa kepada Pemohon Kasasi yang dilakukan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 294, Nomor 295, Nomor 296, Nomor 297, Nomor 298, Nomor 299, masing-masing tanggal 28 Juli 1994, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 315, Nomor 316, Nomor 317, Nomor 318, Nomor 319, masing-masing tanggal 29 Juli 1994, yang keseluruhannya dibuat di hadapan Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi I), dan untuk membuktikan gugatan Termohon Kasasi I telah mengajukan bukti-bukti berupa keseluruhan salinan akta pengikatan jual beli yang keseluruhannya dibuat di hadapan Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi I) tersebut (*vide* bukti P-12 s/d P-22);

Bahwa selain dari pada dali-dalil Termohon Kasasi I tersebut di atas, dalam huruf “I” angka I (kedudukan hukum Penggugat dalam perkara *a quo*) surat gugatannya (*vide* surat gugatan), Termohon Kasasi I juga secara tegas mendalilkan: “bahwa berdasarkan keterangan dan ketentuan Pasal 4 masing-masing akta pengikatan jual beli tersebut (*vide* bukti P-12 s/d P-22), dapat diketahui bahwa Tergugat I adalah sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah (objek perkara *a quo*)”; Bahwa sejalan dengan apa yang didalilkan dan dibuktikan oleh Termohon Kasasi I tersebut, dalam acara pemeriksaan bukti-bukti dalam persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama, Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I (Tergugat XI) juga telah mengajukan bukti-bukti berupa: Minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 294, Nomor 295, Nomor 296, Nomor 297, Nomor 298, Nomor 299, masing-masing tanggal 28 Juli 1994, dan Minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 315, Nomor 316, Nomor 317, Nomor

Hal. 46 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

318, Nomor 319, masing-masing tanggal 29 Juli 1994, yang keseluruhannya dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N, Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi I) (*vide* bukti T.I/T.XI-1 s/d bukti T.I/T.XI-11);

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 294, Nomor 295, Nomor 296, Nomor 297, Nomor 298, Nomor 299, masing-masing tanggal 28 Juli 1994, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 315, Nomor 316, Nomor 317, Nomor 318, Nomor 319, masing-masing tanggal 29 Juli 1994, yang keseluruhannya dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N., Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi I) tersebut (*vide* bukti T.I/T.XI-1 s/d bukti T.I/T.XI-11 dan *vide* bukti P-12 s/d P-22) pada intinya menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Rustamadji (Haji Rustamadji) dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Siti Darjah telah menjual kepada Pemohon Kasasi keseluruhan tanah objek sengketa *a quo*, yaitu tanah-tanah sebagaimana dimaksud berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 562/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 561/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Pekayon Jaya, sertifikat, Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 555/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 556/Pekayon Jaya, sertifikat Hak Milik Nomor 560/Pekayon Jaya, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 118/Pekayon Jaya, keseluruhannya terdaftar atas nama Raden Jonathan Moekidjo, berikut segala sesuatu yang terdapat di atas keseluruhan tanah tersebut (objek sengketa *a quo*);
 - Bahwa dalam Pasal 2 akta-akta pengikatan jual beli tersebut telah disepakati bahwa harga jual beli dari tanah yang menjadi objek jual beli berdasarkan akta pengikatan jual beli tersebut adalah sebesar Rp60.000,00/m² (enam puluh ribu rupiah permeter persegi), dan jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi selaku pihak kedua (pembeli) kepada Rustamadji (Haji Rustamadji) selaku pihak pertama (penjual);
- Bahwa selain bukti-bukti Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I yang diberi tanda sebagai bukti T.I/T.XI-1 sampai dengan

Hal. 47 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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)



T.I/T.XI-11 tersebut, Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I juga mengajukan saksi, yaitu Purwono yang disampaikan di bawah sumpah dalam pemeriksaan atas perkara *a quo*, yang pada intinya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah merupakan salah satu saksi yang turut menandatangani minuta-minuta akta pengikatan jual beli tersebut serta membenarkan bahwa salah satu tandatangan yang ada dalam minuta-minuta akta pengikatan jual beli tersebut adalah tandatangannya;
- Bahwa Rustamadi (Haji Rustamadi) dan istrinya hadir dalam penandatanganan keseluruhan akta pengikatan jual beli tersebut di hadapan Drs. Sutjahjo Rudji, S.H.,C.N., yang pada waktu itu bertindak sebagai pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H.;
- Bahwa saksi mendengar pembicaraan dari kedua belah pihak, (Rustamadi selaku penjual dan Pemohon Kasasi selaku pembeli dan dari Notaris Pudji Redjeki Irawati, SH., bahwa jual beli semuanya sudah lunas;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sejak penandatanganan keseluruhan minuta akta pengikatan jual beli tersebut sampai dengan sebelum adanya perkara atas tanah-tanah tersebut, tidak terdapat pihak-pihak termasuk Rustamadi (Haji Rustamadi) yang mempersoalkan mengenai uang pembayaran atas pengalihan tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam minuta-minuta akta pengikatan jual beli tersebut;

Bahwa apabila bukti-bukti Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I yang diberi tanda sebagai bukti T.I/T.XI-1 sampai dengan T.I/T.XI-11 yang juga dijadikan bukti-bukti oleh Termohon Kasasi sebagaimana dinyatakan sebagai bukti P-12 sampai dengan P-22 tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi Purwono tersebut, maka sesungguhnya telah terbukti secara sah dan meyakinkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa penandatanganan keseluruhan minuta akta pengikatan jual beli tersebut, dilakukan oleh para pihak yang secara hukum mampu melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama dirinya sendiri;
- Bahwa penandatanganan keseluruhan minuta akta pengikatan jual beli tersebut Rustamadi (Haji Rustamadi) dan istrinya, yaitu Nyonya Siti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darjah dengan Pemohon Kasasi tersebut telah dilakukan secara sukarela dan kesadaran penuh, tanpa ada paksaan dari pihak manapun;

- Bahwa penandatanganan keseluruhan minuta akta pengikatan jual beli tersebut disertai dengan penyerahan atas bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa sertifikat dan bukti-bukti kepemilikan lain atas tanah tersebut dari Rustamadji (Haji Rustamadji) selaku penjual kepada Pemohon Kasasi selaku pembeli;
- Bahwa akta-akta pengikatan jual beli tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana selain adanya kesepakatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, akta-akta tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang menandatangani, sehingga karenanya akta-akta pengikatan jual beli tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak di dalamnya sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara;
- Bahwa oleh karena akta-akta pengikatan jual beli tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka jual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan mengenai jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang berbunyi: "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan";
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 294, Nomor 295, Nomor 296, Nomor 297, Nomor 298, Nomor 299, masing-masing tanggal 28 Juli 1994, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 315, Nomor 316, Nomor 317, Nomor 318, Nomor 319, masing-masing tanggal 29 Juli 1994, yang keseluruhannya dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H., C.N., Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta Turut Termohon Kasasi I adalah merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat". Akta-akta mana adalah merupakan bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat karena merupakan suatu bukti yang sempurna seperti yang diatur dalam Pasal 1870

Hal. 49 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



KUHPerdara yang berbunyi: “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”;

Bahwa ternyata keseluruhan fakta-fakta hukum yang terdapat dalam bukti-bukti berdasarkan akta otentik yang dibuat dan ditandatangani sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah objek sengketa dari Rustamadji alias Andjung kepada Pemohon Kasasi sebagaimana ternyata berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I sebagai Penggugat maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I yang dikuatkan oleh keterangan saksi Purwono;

- 3.2. Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding telah mengabaikan bukti-bukti tentang telah dilakukannya pelunasan atas pembayaran atas keseluruhan nilai transaksi sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah objek sengketa *a quo* oleh Pemohon Kasasi kepada H. Rustamadji alias Andjung;

Bahwa dalam Pasal 2 akta-akta pengikatan jual beli tersebut (*vide* bukti T.I/T.XI-1 sampai dengan bukti T.I/T.XI-11 dan *vide* bukti P-12 s/d P-22) telah disepakati bahwa harga jual beli dari tanah yang menjadi objek jual beli berdasarkan akta pengikatan jual beli tersebut adalah sebesar Rp60.000,00/m² (enam puluh ribu rupiah permeter persegi) dan keseluruhan jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi selaku pihak kedua (pembeli) kepada Rustamadji (Haji Rustamadji) selaku pihak pertama (penjual) sebelum akta-akta pengikatan jual beli tersebut ditandatangani;

Bahwa selain bukti-bukti Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I (*vide* bukti T.I/T.XI-1 s/d bukti T.I/T.XI-11) yang juga dijadikan bukti oleh Termohon Kasasi I (*vide* bukti P-12 s/d P-22) tersebut serta keterangan saksi tersebut di atas, untuk membuktikan bahwa dirinya telah melakukan pembayaran lunas atas keseluruhan harga jual beli tanah objek sengketa kepada Rustamadji (Haji Rustamadji) alias Andjung tersebut, dalam pemeriksaan terhadap perkara *a quo* pada Pengadilan Tingkat Pertama, Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I juga telah mengajukan bukti-bukti berupa:

- Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tahir Ferdian, tanggal 1 Oktober 2013 (*vide* bukti T.I/T.XI-12);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kartu Tanda Penduduk atas nama Tahir Ferdian, NIK: 3172012904510001, yang diterbitkan oleh Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal 17 Oktober 2012, ditandatangani oleh Lurah Kapuk Muara atas nama Camat Penjaringan (*vide bukti T.I/T.XI-13*);
- Perjanjian tanggal 20 Oktober 1993, yang dibuat dan ditandatangani oleh tuan Tahir Ferdian sebagai pihak pertama dan Sdr. H Rustamadji sebagai pihak kedua (*vide bukti T.I/T.XI-14*);
- Akta Risalah Rapat PT Tamarusindo Utama, tanggal 8 November 1993 Nomor 100, dibuat di hadapan Darsono Purnomosidi, S.H., Notaris di Jakarta (*vide bukti T.I/T.XI-15*);
- Akta Jual Beli Saham tanggal 8 November 1993 Nomor 101, dibuat di hadapan Darsono Purnomosidi, S.H., Notaris di Jakarta (*vide bukti T.I/T.XI-16*);
- Akta Jual Beli Saham tanggal 8 November 1993 Nomor 102, dibuat di hadapan Darsono Purnomosidi, S.H., Notaris di Jakarta, (*vide bukti T.I/T.XI-17*);
- Akta Jual Beli Saham tanggal 8 November 1993 Nomor 103, dibuat di hadapan Darsono Purnomosidi, S.H., Notaris di Jakarta, (*vide bukti T.I/T.XI-18*);
- Tanda terima uang sebesar Rp10.000.000,00 tanggal 12 Oktober 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide bukti T.I/T.XI-19*);
- Tanda terima uang sebesar Rp90.000.000,00 tanggal 20 Oktober 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide bukti T. I / T.XI-20*);
- Tanda terima uang sebesar Rp70.000.000,00 tanggal 27 Oktober 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji (*vide bukti T.I/T.XI-21*);
- Tanda terima uang sebesar Rp230.000.000,00 tanggal 11 November 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide bukti T.I/T.XI-22*);
- Tanda terima uang sebesar Rp5.000.000,00 tanggal 23 November 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide bukti T.I/T.XI-23*);
- Tanda terima uang sebesar Rp975.000.000,00 tanggal 6 Desember 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide bukti T.I/T.XI-24*);
- Tanda terima uang sebesar Rp5.000.000,00 tanggal 24 Desember 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide bukti T.I/T.XI-25*);
- Tanda terima uang sebesar Rp75.000.000,00 tanggal 29 Desember 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide bukti T.I/T.XI-26*);
- Tanda terima uang sebesar Rp25.000.000,00 tanggal 29 Desember 1993, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide bukti T.I/T.XI-27*);

Hal. 51 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



- Tanda terima uang sebesar Rp300.000.000,00 tanggal 12 Januari 1994, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-28);
- Tanda terima uang sebesar Rp15.000.000,00 tanggal 14 Januari 1994, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-29);
- Tanda terima uang sebesar Rp30.000.000,00 tanggal 15 Januari 1994, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-30);
- Tanda terima uang sebesar Rp20.000.000,00 tanggal 17 Januari 1994, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-31);
- Tanda terima uang sebesar Rp1.000.000,00 tanggal 21 Januari 1994, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-32);
- Tanda terima uang sebesar Rp45.000.000,00 tanggal 26 Januari 1994, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-33);
- Tanda terima uang sebesar Rp7.500.000,00 tanggal 1 Februari 1994, yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-34);
- Tanda terima uang sebesar Rp15.000.000,00 tahun 1994, (di dalamnya tertulis BG-078628-1, tanggal 25 Januari 1994, Rp5.000.000,00 dan cash Rp10.000.000,00) yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-35);
- Surat dari H. Rustamadji kepada Tahir Ferdian, tertanggal 23 Mei 1994, perihal: penangguhan pencairan bilyet giro, yang ditandatangani pada tanggal 1 Juni 1994, (*vide* bukti T.I/T.XI-36);
- Bilyet giro yang diterbitkan oleh Bank Bumi Daya-Cabang Jakarta PP. Plaza, Nomor GH 769678, tanggal 12 Mei 1994, sebanyak Rp600.000.000,00 yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-37);
- Bilyet giro yang diterbitkan oleh Bank Bumi Daya-Cabang Jakarta PP. Plaza, Nomor GH 769679, tanggal 16 Mei 1994, sebanyak Rp500.000.000,00 yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-38);
- Bilyet giro yang diterbitkan oleh Bank Bumi Daya-Cabang Jakarta PP. Plaza, Nomor GH 769682, tanggal 5 Juni 1994, sebanyak Rp500.000.000,00 yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-39);
- Bilyet giro yang diterbitkan oleh Bank Bumi Daya-Cabang Jakarta PP. Plaza, Nomor GH 769683, tanggal 10 Juni 1994, sebanyak Rp500.000.000,00 yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-40);

Hal. 52 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bilyet giro yang diterbitkan oleh Bank Bumi Daya-Cabang Jakarta PP. Plaza, Nomor GH 769684, tanggal 16 Juni 1994, sebanyak Rp400.000.000,00 yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-41);
- Bilyet giro yang diterbitkan oleh Bank Bumi Daya-Cabang Jakarta PP. Plaza, Nomor GH 769685, tanggal 28 Juni 1994, sebanyak Rp500.000.000,00 yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-42);
- Bilyet giro yang diterbitkan oleh Bank Bumi Daya-Cabang Jakarta PP. Plaza, Nomor GH 769686, tanggal 4 Juli 1994, sebanyak Rp500.000.000,00 yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-43);
- Bilyet giro yang diterbitkan oleh Bank Bumi Daya-Cabang Jakarta PP. Plaza, Nomor GH 769687, tanggal 10 Juli 1994, sebanyak Rp383.950.000,00 yang ditandatangani oleh H. Rustamadji, (*vide* bukti T.I/T.XI-44);
- Surat Pernyataan tanggal 2 Mei 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tahir Ferdian dengan disetujui oleh Pemohon Kasasi, (*vide* bukti T.I/T.XI-45);
- Pernyataan lunas tanggal 8 Agustus 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dengan disetujui oleh Tahir Ferdian, (*vide* bukti T.I/T.XI-46);

Keseluruhan bukti-bukti mana pada intinya menjelaskan:

- Bahwa sekitar tahun 1993, H. Rustamadji menawarkan kepada Tahir Ferdian tanah seluas \pm 34 hektar yang terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun, Desa Karang Satria, dengan nilai kesepakatan awal sebesar Rp4.150.000.000,00 pembayaran mana sudah termasuk biaya pembebasan, biaya pengukuran tanah, pembuatan peta lokasi, biaya pengurusan Surat Keputusan (SK) Gubernur lengkap dengan semua dokumen yang diperlukan untuk pengurusan SK tersebut;
- Bahwa untuk pelaksanaan pembebasan, biaya pengukuran tanah, pembuatan peta lokasi, biaya pengurusan Surat Keputusan (SK) Gubernur lengkap dengan semua dokumen yang diperlukan untuk pengurusan SK atas tanah seluas \pm 34 hektar yang terletak di Kabupaten Bekasi Kecamatan Tambun Desa Karang Satria tersebut, telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian tanggal 20 Oktober 1993 (*vide* bukti T.I/T.XI-14.), dengan perubahan harga menjadi Rp5.100.000.000,00 (lima miliar seratus juta

Hal. 53 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) atau sama dengan Rp15.000,00/m² (lima belas ribu rupiah per meter persegi);

- Bahwa untuk pengurusan permohonan SK Gubernur, H. Rustamadi telah menawarkan kepada Tahir Ferdian untuk memakai nama perusahaan miliknya, yaitu PT Tamarusindo Utama dengan alasan bahwa perusahaan tersebut sudah dikenal di kalangan Pemerintahan. Atas penjelasan H. Rustamadi tersebut maka dilakukan pengalihan/jual beli saham PT Tamarusindo Utama dari H. Rustamadi Cs kepada Tahir Ferdian Cs;
- Bahwa keseluruhan uang yang sudah diterima oleh H. Rustamadi dari pihak Tahir Ferdian berkisar Rp3.883.950.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah). Penyerahan uang tersebut adalah merupakan sebahagian besar dari keseluruhan nilai yang disepakati sebelumnya;
- Bahwa meskipun sudah berlangsung sejak tahun 1993 hingga saat bukti ini diajukan, masih terdapat sebahagian besar dari bukti-bukti tanda terima yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Rustamadi sehubungan dengan penerimaan uang dari pihak Tahir Ferdian berkenaan dengan penawaran tanah selus \pm 34 ha tersebut (*vide* bukti T.I/T.XI-19 s/d 35);
- Bahwa oleh karena ternyata H. Rustamadi tidak bisa menyerahkan surat-surat tanah seluas \pm 34 hektar berikut SK Gubernur dan surat-surat pelengkap lainnya sesuai yang diperjanjikan kepada Tahir Ferdian, maka karenanya Tahir Ferdian meminta kembali uang yang telah diterima oleh H. Rustamadi yang totalnya berkisar Rp3.883.950.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut;
- Bahwa sehubungan dengan permintaan pengembalian uang sebesar Rp3.883.950.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut, maka disepakatilah pengembalian uang berikut dengan pengembalian saham dalam PT Tamarusindo Utama kepada H. Rustamadi;
- Bahwa untuk pelaksanaan pengembalian uang milik Tahir Ferdian tersebut, H. Rustamadi telah menyerahkan 8 lembar bilyet giro (*vide* bukti T.I/T.XI-37 s/d 44.) kepada Tahir Ferdian yang nilai keseluruhannya sebesar Rp3.883.950.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa oleh karena ternyata H. Rustamadi tidak bisa menyediakan dana dalam rekeningnya, maka pada tanggal 23 Mei 1994 (*vide* bukti T.I/T.XI-36) H. Rustamadi mengirim surat kepada Tahir Ferdian, yang isinya meminta

Hal. 54 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

Tahir Ferdian supaya tidak mencairkan (menangguhkan pencairan) Bilyet Giro Nomor GH 769678, tanggal 12 Mei 1994, sebanyak Rp600.000.000,00 (*vide* bukti T.I/T.XI-37) dan Bilyet Giro Nomor GH 769679, tanggal 16 Mei 1994, sebanyak Rp500.000.000,00 (*vide* bukti T.I/T.XI-38) karena dana untuk bilyet giro tersebut tidak tersedia dalam rekening banknya;

- Bahwa untuk menunjukkan kesungguhan hati serta memberikan kepastian akan pencairan bilyet giro tersebut (Bilyet Giro Nomor GH 769678, tanggal 12 Mei 1994, sebanyak Rp600.000.000,00 (*vide* bukti T.I/T.XI-37) dan Bilyet Giro Nomor GH 769679, tanggal 16 Mei 1994, sebanyak Rp500.000.000,00 (bukti T.I/T.XI-38) juga bilyet giro lainnya (yaitu Bilyet Giro Nomor GH 769679, tanggal 16 Mei 1994 yaitu bilyet giro sebagaimana dimaksud dalam bukti T.I/T.XI-39 s/d 44) yang pada waktu itu akan segera jatuh tempo, maka H. Rustamadji tersebut telah menyatakan kesanggupannya untuk menyerahkan beberapa asset tanah yang nilainya memadai untuk diikat dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris dengan harga yang wajar;
- Bahwa dalam waktu yang bersamaan dengan pengiriman surat dari H. Rustamadji kepada Tahir Ferdian, tertanggal 23 Mei 1994 (*vide* bukti T.I/T.XI-36) yang meminta Tahir Ferdian supaya tidak mencairkan (menangguhkan pencairan) bilyet giro yang diserahkannya, Tahir Ferdian tersebut juga mempunyai kewajiban hutang yang sudah jatuh tempo pada tahun 1994 kepada Pemohon Kasasi dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sebagaimana ternyata berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 2 Mei 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tahir Ferdian dengan disetujui oleh Pemohon Kasasi (*vide* bukti T.I/T.XI-45);
- Bahwa oleh karena pada waktu itu, Tahir Ferdian tersebut juga mempunyai kewajiban hutang yang sudah jatuh tempo kepada Pemohon Kasasi dengan nilai keseluruhan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), maka atas kesepakatan antara Tahir Ferdian dengan H. Rustamadji yang kemudian disetujui oleh Pemohon Kasasi, keseluruhan tanah objek sengketa *a quo*, pada akhirnya dijual kepada Pemohon Kasasi sebagaimana dilaksanakan berdasarkan minuta-minuta akta pengikatan jual beli berdasarkan bukti Pemohon Kasasi dan (Turut Termohon Kasasi) (*vide* bukti T. I/T.XI-1. s/d T.I/T.XI-11);
- Bahwa dengan adanya penandatanganan akta-akta pengikatan jual beli berdasarkan akta-akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H., C.N., Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris

Hal. 55 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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)



di Jakarta (Turut Termohon Kasasi) (*vide* bukti T.I/T.XI-1. s/d. 11) antara Rustamadji (Haji Rustamadji) dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Siti Darjah selaku penjual dan Pemohon Kasasi selaku Pembeli, maka nilai keseluruhan jual beli tanah tersebut pada waktu itu adalah sebesar Rp2.047.200.000,00 (dua miliar empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah); Hal ini dihitung dari luas keseluruhan tanah x harga jual per meter persegi, yaitu = $34.120 \times \text{Rp}60.000,00 = \text{Rp}2.047.200.000,00$;

- Bahwa dengan adanya penandatanganan minuta-minuta akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N, Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi) (*vide* bukti T.I/T.XI-1 s/d. 11) antara Rustamadji (Haji Rustamadji) dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Siti Darjah selaku penjual dan Pemohon Kasasi selaku pembeli, maka keseluruhan kewajiban hutang Tahir Ferdian kepada Pemohon Kasasi yang jumlahnya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) menjadi lunas, sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp47.200.000,00 (empat puluh tujuh juta dua ratus ribu Rupiah) telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi kepada H. Rustamadji secara tunai sebelum penandatanganan minuta-minuta Akta Pengikatan tersebut di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N., Pengganti (Turut Termohon Kasasi);
- Bahwa dengan adanya penandatanganan akta-akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N., Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi) (*vide* bukti T.I/T.XI-1. s/d. 11) antara Rustamadji (Haji Rustamadji) dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Siti Darjah selaku penjual dan Pemohon Kasasi selaku pembeli, maka sisa hutang H. Rustamadji kepada Tahir Ferdian hingga saat ini masih sebesar Rp1.883.950.000,00 (satu miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa meskipun sebenarnya telah terlunasi kewajiban Sdr. H. Rustamadji kepada Tahir Ferdian sebesar Rp2.000.000.000,00 sehubungan dengan pengalihan asset tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi, namun demikian keseluruhan asli dari 8 lembar bilyet giro (bukti T.I/T.XI-37. s/d 44) tersebut hingga saat ini masih berada pada Tahir Ferdian. Hal ini terjadi karena Sdr. H. Rustamadji tidak pernah mengambil kembali sebahagian dari bilyet giro (senilai Rp2.000.000.000,00);
- Bahwa apabila bukti-bukti Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi yang diberi tanda sebagai bukti T.I/T.XI-12 sampai dengan bukti T.I/T.XI-44

Hal. 56 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihubungkan dengan bukti-bukti Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi yang diberi tanda sebagai bukti T.I/T.XI-12 sampai dengan bukti T.I/T.XI-12 tersebut di atas, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa kebenaran tentang adanya surat dari H. Rustamadji alias Andjung kepada Tahir Ferdian, tertanggal 23 Mei 1994, perihal: penangguhan pencairan bilyet giro, yang ditandatangani pada tanggal 1 Juni 1994 (*vide* bukti T.I/T.XI-36) yang isinya meminta Tahir Ferdian supaya tidak mencairkan (menangguhkan pencairan) bilyet giro yang diserahkannya, tidak terbantahkan dengan adanya Bilyet Giro Nomor GH 769678, tanggal 12 Mei 1994, sebanyak Rp600.000.000,00 (*vide* bukti T.I/T.XI-37) dan Bilyet Giro Nomor GH 769679, tanggal 16 Mei 1994, sebanyak Rp500.000.000,00 (*vide* bukti T.I/T.XI-38) serta bilyet giro lain (*vide* bukti T.I/T.XI-39 s/d T.I/T.XI-44);
- b. Bahwa pelaksanaan pengalihan hak atas tanah objek perkara berdasarkan akta-akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N., Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi I) (*vide* bukti T.I/T.XI-1. s/d T. I/T.XI-11) sesungguhnya terjadi karena hal-hal sebagai berikut:
 - Bahwa H. Rustamadji alias Andjung tidak mampu menyediakan dana dalam rekeningnya untuk membayar kewajibannya kepada Tahir Ferdian sehubungan dengan tidak terlaksananya pembebasan, biaya pengukuran tanah, pembuatan peta lokasi, biaya pengurusan Surat Keputusan (SK) Gubernur lengkap dengan semua dokumen yang diperlukan untuk pengurusan SK atas tanah seluas \pm 34 hektar yang terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun, Desa Karang Satria tersebut yang dijanjikan oleh H. Rustamadji kepada Tahir Ferdian, pada hal pada waktu itu H. Rustamadji telah menerima dana sebesar Rp3.883.950.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dari Tahir Ferdian, dimana untuk pengembalian dana tersebut H. Rustamadji alias Andjung pada waktu itu telah menyerahkan kepada Tahir Ferdian 8 (delapan) lembar bilyet giro (*vide* bukti T.I/T.XI-37 s/d bukti T.I/T.XI-44) yang nilai seluruhnya sebesar Rp3.883.950.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa ternyata H. Rustamadji alias Andjung pada waktu itu tidak mampu menyediakan dana dalam rekeningnya terhadap 8 (delapan) lembar bilyet giro (*vide* bukti T.I/T.XI-37 s/d bukti T.I/T.XI-44) yang nilai seluruhnya

Hal. 57 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

sebesar Rp3.883.950.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga karenanya H. Rustamadji alias Andjung menawarkan tanah miliknya yang menjadi objek sengketa *a quo* kepada Tahir Ferdian untuk dialihkan sebagai jaminan untuk pembayaran kewajibannya tersebut;

- Bahwa pada waktu yang bersamaan Tahir Ferdian mempunyai kewajiban senilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Pemohon Kasasi (*vide* bukti T.I/T.XI-45);
- Bahwa oleh karena Tahir Ferdian pada waktu itu tidak mampu membayar kewajiban sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Pemohon Kasasi, sementara disisi lain H. Rustamadji alias Andjung mempunyai kewajiban sebesar Rp3.883.950.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), dan H. Rustamadji pada waktu itu menawarkan tanah miliknya yang menjadi objek sengketa *a quo* kepada Tahir Ferdian untuk dialihkan sebagai jaminan untuk pembayaran kewajibannya tersebut, maka atas kesepakatan bersama antara H. Rustamadji dan Tahir Ferdian serta Pemohon Kasasi, untuk menyelesaikan hutang Tahir Ferdian kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), dan mengurangi kewajiban H. Rustamadji alias Andjung kepada Tahir Ferdian, dilakukanlah pengalihan tanah objek sengketa *a quo* dari Rustamadji (Haji Rustamadji) alias Andjung dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Siti Darjah kepada Pemohon Kasasi berdasarkan minuta-minuta akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N., Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi I) (*vide* bukti T.I/ T.XI-1. s/d.11). Sehingga karenanya kewajiban H. Rustamadji alias Andjung kepada Tahir Ferdian berkurang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Bahwa kebenaran tentang telah dilakukannya pelunasan atas pembayaran atas keseluruhan nilai transaksi tanah objek sengketa *a quo* oleh Pemohon Kasasi kepada H. Rustamadji berdasarkan Pasal 2 minuta-minuta akta pengikatan jual beli tersebut (*vide* bukti T.I/T.XI-1. s/d T.I/T.XI-11), yang nilainya sebesar Rp60.000,00/m² (enam puluh ribu rupiah permeter persegi) tidak terbantahkan dengan adanya surat dari H. Rustamadji alias Andjung kepada Tahir Ferdian, tertanggal 23 Mei 1994, perihal: penangguhan pencairan bilyet giro, yang ditandatangani pada tanggal 1 Juni 1994 (*vide* bukti T.I/T.XI-36) yang isinya meminta Tahir Ferdian supaya menangguhkan pencairan bilyet-bilyet giro yang

Hal. 58 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



diserahkannya, yang kemudian ditindaklanjuti dengan dilaksanakannya pengalihan tanah-tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan penandatanganan akta-akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N., Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi I) (*vide* bukti T.I/T.XI-1 s/d. 11) tersebut, serta berkurangnya kewajiban H. Rustamadji alias Andjung kepada Tahir Ferdian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan diterahkannya uang sebesar Rp47.200.000,00 (empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) oleh Pemohon Kasasi kepada H. Rustamadji alias Andjung secara tunai sebelum penandatanganan akta-akta pengikatan tersebut di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N., Pengganti (Turut Termohon Kasasi I) yang selanjutnya telah terjadi pula pelunasan kewajiban Tahir Ferdian kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) (yang diberi tanda bukti T.I/T.XI-46);

Bahwa pelaksanaan pengalihan hak atas tanah objek terperkara berdasarkan akta-akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H.,C.N., Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Termohon Kasasi I) (*vide* bukti T.I/T.XI-1 s/d T.I/T.XI-11 dan *vide* bukti P-12 s/d P-22) adalah merupakan pertemuan hutang di antara 3 (tiga) pihak, yaitu antara H. Rustamadji alias Andjung dan Tahir Ferdian serta Pemohon Kasasi;

Bahwa dengan telah dilaksanakannya pelunasan keseluruhan nilai transaksi tanah objek sengketa *a quo* oleh Pemohon Kasasi kepada H. Rustamadji alias Andjung berdasarkan kesepakatan antara H. Rustamadji alias Andjung dan Tahir Ferdian serta Pemohon Kasasi, serta dilaksanakannya penyerahan keseluruhan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa sertifikat dan bukti-bukti kepemilikan lain atas tanah tersebut dari Rustamadji (Haji Rustamadji) alias Andjung selaku Penjual kepada Pemohon Kasasi selaku Pembeli, maka dengan demikian asas terang dan tunai telah sebagaimana disyaratkan dalam pengalihan hak atas tanah pada umumnya telah terpenuhi secara sempurna dalam pengalihan hak atas tanah objek sengketa *a quo* dari Rustamadji (Haji Rustamadji) alias Andjung selaku penjual kepada Pemohon Kasasi selaku pembeli berdasarkan akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Sutjahjo Srudji, S.H., C.N. , Pengganti dari Pudji Redjeki Irawati, S.H.,

Hal. 59 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Notaris di Jakarta Turut Termohon Kasasi I tersebut (*vide* bukti T.I/T.XI-1 s/d. 11);

3.3. Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat banding telah mengabaikan fakta hukum tentang adanya kelalaian dari Termohon Kasasi I dalam hal melindungi hak dan kepentingannya di atas tanah objek sengketa *a quo*;

a. Tentang kelalaian Termohon Kasasi I yang tidak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Atas tanah dari tanah objek sengketa *a quo* menjadi atas nama dirinya;

Bahwa berdasarkan surat-surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta yang kesemuanya tertanggal 2 Maret 1995, yang dibuat di hadapan Camat Bekasi Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*vide* bukti P-1 s/d bukti P-11), ternyata sejak tanggal penandatanganan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta tersebut, yaitu sejak tanggal 2 Maret 1995, Termohon Kasasi I ternyata tidak melakukan balik nama atas sertifikat hak atas tanah dari tanah objek sengketa *a quo* menjadi atas nama dirinya sebagai pemilik, akan tetapi hingga saat ini Termohon Kasasi I masih membiarkan 11 (sebelas) SHM (Sertifikat Hak Milik) atas tanah objek perkara *a quo* tetap tercatat atas nama pemilik lama, yaitu Raden Jonathan Moekidjo;

Bahwa sehubungan dengan kelalaian yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dalam melindungi hak dan kepentingannya di atas tanah objek sengketa *a quo*, karena itu Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat kasasi untuk mempertimbangkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagai berikut:

- Bahwa dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Hal. 60 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”;
- Bahwa selanjutnya Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut juga mengatur sebagai berikut:

“(3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”;
- Bahwa selanjutnya Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut mengatur lebih lanjut sebagai berikut:

“(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data *yuridis* objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”
- Bahwa, mengenai ketentuan Pasal 36 di atas, Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut memberikan penjelasan tentang Pasal 36 tersebut sebagai berikut:

“Ayat (1).

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data *yuridis* terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar;

Bahwa merujuk pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 3, Pasal 4 ayat (3), serta Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, serta memperhatikan bahwa sejak tanggal 2 Maret 1995 Termohon Kasasi I memperoleh hak atas tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan surat-surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta yang kesemuanya tertanggal 2 Maret 1995, yang dibuat di hadapan Camat Bekasi Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*vide* bukti P-1 s/d bukti P-11), tanah-tanah objek sengketa mana adalah bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dengan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbitnya sertifikat-sertifikat hak di atasnya, yaitu tanah-tanah sebagaimana dimaksud berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 562/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 561/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 551/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 555/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 556/Pekayon Jaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 560/Pekayon Jaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 118/Pekayon Jaya dan keseluruhannya hingga saat ini masih terdaftar atas nama Raden Jonathan Moekidjo, maka dengan demikian selama hampir 20 tahun atau setidaknya sampai sebelum adanya sengketa di atas tanah objek perkara *a quo* (pada tahun 2010-*vide* huruf “d” angka II sifat perbuatan melawan hukum Tergugat I surat gugatan), Termohon Kasasi I sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan peralihan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah *a quo* kepada dirinya sebagaimana disyaratkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut. Sekiranya Termohon Kasasi I telah melakukan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat kepemilikan atas tanah *a quo* menjadi sertifikat (Sertifikat) Hak Guna Bangunan atas nama Termohon Kasasi I, tentulah tidak akan bisa terjadi pengalihan atas tanah objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Rustamadji (Haji Rustamadji) alias Andjung dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Siti Darjah (Termohon Kasasi II) kepada Achmad Zubaidi Arief (Termohon Kasasi IX) berdasarkan akta pengikatan jual beli dengan pembayaran secara *termyn* Nomor 20 tanggal 25 September 2008, dibuat di hadapan Ny. Sri Badiningsih, S.H, Notaris di Bekasi (Termohon Kasasi X) tersebut;

- b. Tentang kelalaian Termohon Kasasi I yang tidak merealisasikan pembangunan di atas tanah objek sengketa *a quo* hingga habisnya jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam izin lokasi yang dimilikinya;

Bahwa dalam pemeriksaan atas perkara *a quo* pada Pengadilan Tingkat Pertama, Termohon Kasasi I juga mengajukan bukti-bukti lain dalam pemeriksaan terhadap bukti-bukti dalam perkara *a quo*, bukti berupa:

Hal. 62 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

- Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.62/68/Tib/1994, tanggal 25 Juni 1994, perihal persetujuan prinsip pembangunan perumahan atas nama PT Pembangunan Perumahan (*vide* bukti P-34);
- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-146-05-1994, tanggal 18 Juli 1994, tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan terletak di Kelurahan Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, seluas 380.000 m² (38 ha) atas nama PT Pembangunan Perumahan (*vide* bukti P-35);
- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-432-05-1994, tanggal 7 September 1995 tentang Perpanjangan Masa Berlakunya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-146-05-1994, tanggal 18 Juli 1994 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan terletak di Kelurahan Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, seluas 380.000 m² (38 ha) atas nama PT Pembangunan Perumahan (*vide* bukti P-36);

Bahwa meskipun Termohon Kasasi I telah memiliki izin yang diberikan oleh instansi yang berwenang untuk itu, sebagaimana dimaksud berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.62/ 68/Tib/1994, tanggal 25 Juni 1994 (*vide* bukti P-34), izin lokasi berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-146-05-1994, tanggal 18 Juli 1994 (*vide* bukti P-35) yang kemudian telah diperpanjang berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-432-05-1994, tanggal 7 September 1995 (*vide* bukti P-36) tersebut, ternyata hingga habisnya jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam izin lokasi tersebut, pembangunan di atas tanah objek sengketa tidak pernah direalisasikan oleh Termohon Kasasi I.

- c. Tentang kelalaian Termohon Kasasi I yang tidak pernah menguasai tanah objek sengketa *a quo*;

Bahwa disamping tidak pernah direalisasikan pembangunan di atas tanah objek perkara *a quo* oleh Termohon Kasasi I, terdapat fakta yang lebih memprihatinkan lagi bahwa selama pemeriksaan terhadap perkara *a quo* di persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, Termohon Kasasi I tidak pernah bisa membuktikan bahwa dirinya telah menguasai

Hal. 63 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



tanah tersebut sejak dirinya menerima pelepasan hak dari Pemohon Kasasi berdasarkan surat-surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta yang kesemuanya dibuat pada tanggal 2 Maret 1995 (*vide* bukti P-1 s/d bukti P-11);

Bahwa meskipun sebenarnya pengalihan tanah-tanah objek sengketa *a quo* dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan karenanya sejak pengalihan tanah-tanah objek sengketa *a quo* dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I, yaitu sejak tanggal 2 Maret 1995 sesungguhnya Termohon Kasasi I telah menjadi pemilik dan yang berhak atas tanah objek sengketa *a quo*, namun demikian berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam pemeriksaan atas perkara *a quo* dalam persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama, ternyata Termohon Kasasi I telah melalaikan hak dan kepentingannya di atas tanah objek sengketa *a quo*. Oleh karena itu Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat kasasi untuk mempertimbangkan fakta-fakta tentang kelalaian yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dalam hal melindungi hak dan kepentingannya di atas tanah objek sengketa *a quo*;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana Pemohon Kasasi sebutkan di atas yang dihubungkan dengan adanya tindakan pengalihan atas tanah objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Rustamadji (Haji Rustamadji) alias Andjung dengan persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Siti Darjah (Termohon Kasasi II) kepada Achmad Zubaidi Arief (Termohon Kasasi IX) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Pembayaran Secara Termyn Nomor 20, tanggal 25 September 2008, dibuat di hadapan Ny. Sri Badiningsih, S.H., Notaris di Bekasi (Termohon Kasasi X) (*vide* bukti T II s/d X-3) serta adanya perkara yang diajukan oleh Rustamadji alias Anjung dan Achmad Zubaedi Arief (Termohon Kasasi IX) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 6 Oktober 2010, Nomor 258/PDT.G/2010/PN.Jkt.Tim, (bukti T II s/d X-1), yang kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 19 April 2011 Nomor 59/PDT/2011/PT.DKI (bukti T II s/d X-2) dan Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 24 Juli 2012, Nomor 11 K/PDT/2012 (bukti T II s/d X-3), maka terbuktilah kiranya bahwa adanya kesempatan Rustamadji alias Andjung mengalihkan tanah-tanah objek sengketa *a quo* kepada Achmad Zubaedi Arif (Termohon Kasasi IX) serta adanya gugatan Rustamadji alias Andjung dan Achmad Zubaedi Arif (Termohon Kasasi IX)

Hal. 64 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah karena adanya kelalaian dari Termohon Kasasi I sendiri dalam hal melindungi hak dan kepentingannya atas tanah objek sengketa *a quo*;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Termohon Kasasi I dan karenanya Pemohon Kasasi mohon kiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat kasasi untuk membebaskan Pemohon Kasasi dari seluruh beban pembayaran ganti kerugian yang dibebankan kepadanya berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Agustus 2014, Nomor 220/PDT/2014/PT.Bdg, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 November 2013, Nomor 448/Pdt.G/2012/PN.Bks, tersebut. Permohonan Pemohon Kasasi untuk dibebaskan dari kewajiban pembayaran ganti kerugian tersebut tentu saja sangat beralasan karena meskipun Pemohon Kasasi telah dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas nilai bidang tanah sejumlah Rp18.322.440.000,00 serta membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 sejumlah Rp291.248.320,00, namun demikian keseluruhan bukti-bukti kepemilikan tanah objek sengketa tersebut tidak pernah dipertimbangkan untuk dikembalikan kepada Pemohon Kasasi selaku pihak yang mengalihkan tanah objek sengketa *a quo* kepada Termohon Kasasi I;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Pemohon Kasasi mohon agar membatalkan seluruh amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Agustus 2014, Nomor 220/Pdt/2014/PT.Bdg. Jo Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 November 2013, Nomor 448/Pdt.G/2012/PN.Bks, tersebut;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Pemohon Kasasi mohon kiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat kasasi untuk memberikan keadilan dalam mengadili dan memutuskan perkara *a quo*, sehingga tidak terjadi upaya mengorbankan Pemohon Kasasi atas kelalaian dari Termohon Kasasi I dalam hal melindungi hak dan kepentingannya di atas tanah objek sengketa *a quo* yang berakibat adanya kesempatan bagi Rustamadji alias Andjung melakukan pengalihan kembali atas tanah objek sengketa *a quo* kepada Achmad Zubaedi Arif (Termohon Kasasi IX) serta adanya gugatan Rustamadji alias Andjung dan Achmad Zubaedi Arif (Termohon Kasasi IX) yang menjadikan tanah-tanah tersebut menjadi objek gugatannya;

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

Hal. 65 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa tindakan Pemohon Kasasi/Tergugat I yang telah menerima sejumlah uang dari Termohon Kasasi/Penggugat tetapi tidak menyerahkan tanah kepada Termohon Kasasi/Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **WONG JONG KHENG**, tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **WONG JONG KHENG** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 66 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat, tanggal 28 Agustus 2015**, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

K e t u a ,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.

Biaya kasasi :

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 67 dari 67 hal. Put. Nomor 1008 K/Pdt/2015.