



PUTUSAN

Nomor 73 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **AHMAD ALFAN RIFAIE**, bertempat tinggal di Kampung Ujung Harapan RT 003/RW 004, Nomor 52, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi;
2. **H. PAMUJI PRIAMBODO, S.H.**, bertempat tinggal di Kampung Irian RT 001/RW 004, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ekrom Maftuhi, S.Ag., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Kelurahan Margahayu, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 19 Juli 2017 dan tanggal 26 Juli 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

ALSEN MANULLANG, bertempat tinggal di Kampung Pengarengan RT 006/RW 012, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 29 Maret 2016;

Termohon Kasasi;

D a n

1. **ELVIAN, S.H.**, dalam hal ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Grand Galaxy, Ruko Sentra Niaga (RSN) B Nomor 11, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat;
2. **MALANTON AMBARITA**, bertempat tinggal di Kelurahan Mustika Sari RT 003/RW 05, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Jawa Barat;
3. **TATANG SIHOTANG**, bertempat tinggal di Perum, Permata Hijau Permai Blok AR-6 Nomor 30, RT 009/RW 017,

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara,
Kota Bekasi;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak milik yang sah atas tanah yang tercatat dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 Januari 2009 dengan luas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Kampung Irian RT 008/RW 004, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi. yang dahulu dengan batas-batas keseluruhan tanah *a quo* adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara tanah kaveling Agus;
- Sebelah Timur kaveling Muhadi;
- Sebelah Barat tanah/jalan kaveling;
- Sebelah Selatan kaveling Farid Madani, S.H.;

Dengan perubahan batas-batas tanah milik Penggugat yang sekarang adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara rumah Rohana;
 - Sebelah Timur Jalan Perkampungan;
 - Sebelah Barat kontrakan Marlan;
 - Sebelah Selatan Jalan Perkampungan;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan tanah milik Penggugat yang tercatat dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 Januari 2009 dengan luas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Kampung Irian RT 008/RW 004, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, kepada Turut Tergugat III kemudian dari Turut Tergugat III dijual lagi kepada Tergugat II, yang sebelumnya tanah *a quo* sudah pernah di jual oleh orang tua Tergugat I (H.Umar) kepada Turut Tergugat II tahun 1996, yang di tuangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 331/JB/Teluk Pucung/1996 tanggal 18 Desember 1996

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2018

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

kemudian dari Turut Tergugat II dijual kepada Penggugat yang tercatat dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 Januari 2009;

4. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah membangun rumah di atas tanah *a quo* milik Penggugat dan dengan sengaja tidak memberikan tanggapan serta mengabaikan itikat-itikat baik Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah *a quo* dengan musyawarah;
5. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli (AJB) Nomor 331/JB/Teluk Pucung/1996, tertanggal 18 Desember 1996 dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 15 Januari 2009, yang menjadi dasar atas hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah *a quo*;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat sejumlah Rp646.666.000,00 (enam ratus empat puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);
7. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakan atas harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan berharga;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara *a quo*;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan *nebis in idem*;
2. Gugatan keliru mengenai obyek perkara (*error in objecto*);
3. Gugatan cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Jual Beli atas tanah dimaksud sebagaimana



Akta Jual Beli Nomor 408/2001, yang ditanda tangani Pejabat Akta Tanah, Elvian, S.H., tertanggal 16 Agustus 2011, antara Ahmad AR sebagai Penjual dan Tatang Sihotang sebagai Pembeli;

3. Menyatakan Tergugat gugatan balik melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat gugatan balik untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat I/Penggugat gugatan balik sebesar Rp45.000.000,00 dengan perincian sebagai berikut:
 - 4.1. Materiil meliputi biaya mengikuti perkara ini dengan transportasi, serta tidak bekerja ketika persidangan atau pemeriksaan berlangsung termasuk dalam persidangan terdahulu, kerugian sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - 4.2. Immateriil berupa perasaan tidak nyaman, lelah, dipermalukan akibat fitnah atau tuduhan yang tidak terbukti Penggugat dengan kompensasi sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat (gugatan balik) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Atau

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekovensi/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah antara Turut Tergugat III Konvensi sebagai Penjual dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli terhadap tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 408/2011, yang ditanda tangani Pejabat Pembuat Akta Tanah, Elvian, S.H., tertanggal 16 Agustus 2011;
3. Menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah antara Turut Tergugat III Konvensi sebagai Penjual dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagai mana dimaksud dalam Kwitansi Kuitansi Pembayaran I transper via Bank Mandiri tertanggal 24 Januari 2014 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), Kuitansi pembayaran ke II tertanggal 25 Februari 2014 sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), Kuitansi pembayaran ke III tertanggal 27 Februari 2014 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah Pemilik yang sah dan berhak atas tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Kampung Irian RT 008/RW 004, Kelurahan Teluk Pucung, Kota Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara tanah pecahannya;
- Sebelah Timur Jalan;
- Sebelah Selatan tanah pecahannya;
- Sebelah Barat tanah milik H. Jalil;

Dan batas-batas tersebut memang saat ini telah berubah sebagai berikut:

- Sebelah Utara tanah pecahannya, sekarang menjadi milik Rohana;
- Sebelah Timur Jalan sekarang tetap menjadi jalan;
- Sebelah Selatan Jalan perkampungan;
- Sebelah Barat tanah milik H. Jalil sekarang menjadi kontrakan Marlan;

5. Menyatakan dengan Putusan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dapat mengajukan permohonan peningkatan status kepemilikan tanah menjadi Sertifikat Hak Milik melalui Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebesar Rp81.000.000,00 dengan perincian sebagai berikut:

A. Materii:

- a. Biaya pengurusan Perkara Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk di Pengadilan Negeri Bekasi dua kali;
 - b. Biaya dalam pemeriksaan Polisi sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
 - c. Ganti Rugi Pendapatan Tanah (sewa) sejak April 2014 sampai Agustus 2016 (perkiraan selesai proses) sebesar Rp1.000.000,00 x 29 = Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);
- Total kerugian adalah Rp100.000.000,00 + Rp40.000.000,00 + Rp29.000.000,00 = Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah);

B. Immateriil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2018

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

ketentuan hukum yang berlaku;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Bks., tanggal 7 Desember 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak milik yang sah atas tanah yang tercatat dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 Januari 2009 dengan luas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Kampung Irian RT 008/RW 004, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara rumah Rohana;
 - Sebelah Timur Jalan Perkampungan;
 - Sebelah Barat kontrakan Marlan;
 - Sebelah Selatan Jalan Perkampungan..
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan tanah milik Penggugat yang tercatat dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 Januari 2009 dengan luas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Kampung Irian RT 008/RW 004, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, kepada Turut Tergugat III kemudian dari Turut Tergugat III dijual lagi kepada Tergugat II;
- Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah membangun rumah di atas tanah *a quo* milik Penggugat;
- Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli (AJB) Nomor 331/JB/Teluk Pucung/1996, tertanggal 18 Desember 1996 dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 15 Januari 2009, yang menjadi dasar atas hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah *a quo*;

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2018



- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
Dalam Rekonvensi :
- Menolak Gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.071.000,00 (tiga juta tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 128/Pdt/2017/PT BDG., tanggal 20 April 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi masing-masing pada tanggal 17 Juli 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 26 Juli 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Bks., *juncto* Nomor 128/Pdt/2017/PT Bdg., *juncto* Nomor 40/Akta.K/2017/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 8 Agustus 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 8 Agustus 2017, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Pemohon Kasasi I:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, Pembanding I semula Tergugat I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 128/Pdt/2017/ PT Bdg., tertanggal 20 April 2017 *juncto* Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Bks., tertanggal 7 Desember 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah antara Turut Tergugat III Konvensi sebagai Penjual dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli terhadap tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 408/2011 yang ditanda tangani Pejabat Pembuat Akta Tanah, Elvian, S.H., tertanggal 16 Agustus 2011;
3. Menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah antara Turut Tergugat III Konvensi sebagai Penjual dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagai mana dimaksud dalam kuitansi-kuitansi Pembayaran I transfer via Bank Mandiri tertanggal 24 Januari 2014 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), kuitansi pembayaran ke II tertanggal 25 Februari 2014 sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), kuitansi pembayaran ke III tertanggal 27 Februari 2014 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah Pemilik yang sah dan berhak atas tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di kampung Irian RT 008/RW 004, Kelurahan Teluk Pucung, Kota Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara tanah pecahannya;
 - Sebelah Timur Jalan;
 - Sebelah Selatan tanah pecahannya;
 - Sebelah Barat tanah milik H. Jalil;Dan batas-batas tersebut memang saat ini telah berubah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara tanah pecahannya, sekarang menjadi milik Rohana;
 - Sebelah Timur Jalan sekarang tetap menjadi jalan;
 - Sebelah Selatan Jalan perkampungan;
 - Sebelah Barat tanah milik H. Jalil sekarang menjadi kontrakan Marlan;
5. Menyatakan dengan Putusan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2018

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)



dapat mengajukan permohonan peningkatan status kepemilikan tanah menjadi sertifikat hak milik melalui Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

6. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp81.000.000,00 (delapan puluh satu juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

A. Materiil

- Biaya pengurusan Perkara Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk di Pengadilan Negeri Bekasi dua kali;
- Biaya dalam pemeriksaan Polisi sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Ganti Rugi Pendapatan Tanah (sewa) sejak April 2014 sampai Agustus 2016 (perkiraan selesai proses) sebesar Rp1.000.000,00 x 29 = Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);

Total kerugian adalah Rp100.000.000,00 + Rp40.000.000,00 + Rp29.000.000,00 = Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah);

B. Immateriil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, *ex aequo ex bono*, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Pemohon Kasasi II:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II, Pembanding II semula Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 128/Pdt/2017/ PT Bdg., tertanggal 20 April 2017 *juncto* Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Bks., tertanggal 7 Desember 2016;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Pokok Perkara:

Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah antara Turut Tergugat III Konvensi sebagai Penjual dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli terhadap tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 408/2011 yang ditanda tangani Pejabat Pembuat Akta Tanah, Elvian, S.H., tertanggal 16 Agustus 2011;
3. Menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah antara Turut Tergugat III Konvensi sebagai Penjual dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagai mana dimaksud dalam kuitansi-kuitansi Pembayaran I transfer via Bank Mandiri tertanggal 24 Januari 2014 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), kuitansi pembayaran ke II tertanggal 25 Februari 2014 sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), kuitansi pembayaran ke III tertanggal 27 Februari 2014 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah Pemilik yang sah dan berhak atas tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di kampung Irian RT 008/RW 004, Kelurahan Teluk Pucung, Kota Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara tanah pecahannya;
 - Sebelah Timur Jalan;
 - Sebelah Selatan tanah pecahannya;
 - Sebelah Barat tanah milik H. Jalil;Dan batas-batas tersebut memang saat ini telah berubah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara tanah pecahannya, sekarang menjadi milik Rohana;
 - Sebelah Timur Jalan sekarang tetap menjadi jalan;
 - Sebelah Selatan Jalan perkampungan;



- Sebelah Barat tanah milik H. Jalil sekarang menjadi kontrakan Marlan;
- 5. Menyatakan dengan Putusan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dapat mengajukan permohonan peningkatan status kepemilikan tanah menjadi Sertifikat Hak Milik melalui Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
- 6. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
- 7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp81.000.000,00 dengan perincian sebagai berikut:

A. Materiil

- Biaya pengurusan Perkara Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk di Pengadilan Negeri Bekasi dua kali;
- Biaya dalam pemeriksaan Polisi sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Ganti Rugi Pendapatan Tanah (sewa) sejak April 2014 sampai Agustus 2016 (perkiraan selesai proses) sebesar Rp1.000.000,00 x 29 = Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);

Total kerugian adalah Rp100.000.000,00 + Rp40.000.000,00 + Rp29.000.000,00 = Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah);

B. Immateriil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

- 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi-memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi Pemohon Kasasi tanggal 26 Juli 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Bekasi/Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:



Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;

Bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi yang diperoleh berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 Januari 2009 dari Turut Tergugat II Konvensi dimana Turut Tergugat II Konvensi memperoleh obyek sengketa dari jual beli dengan H. Umar bin Jiman sesuai Akta Jual Beli Nomor 331/JB/Teluk Pucung/1996, dibuat dan ditanda tangani oleh Notaris/PPAT tanggal 18 Desember 1996;

Bahwa Dalil Tergugat I Konvensi yang mengatakan obyek sengketa adalah hibah dari orang tuanya H. Umar bin Jiman tidak dapat dibuktikan adanya surat bukti hibah, maka perbuatan Tergugat I Konvensi yang telah menguasai obyek sengketa dan menjual obyek sengketa kepada Turut Tergugat II Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **AHMAD ALFAN RIFAIE dan kawan** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. AHMAD ALFAN RIFAIE, 2. H. PAMUJI PRIAMBODO, S.H.**, tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2018, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Prim Haryadi, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 14 dari 13 hal. Put. Nomor 73 K/Pdt/2018