



P U T U S A N
Nomor 3067 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

**PARA AHLI WARIS ALMARHUM KOLONEL TOGI OLOAN
SIMANJUNTAK, S.H.:**

- 1. DUMARIAH;**
- 2. CHRISTIN;**
- 3. TETTY NURGAYA;**
- 4. BOY RANDO;**
- 5. JHON REEF;**
- 6. RICKI ULUNG;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Dermaga Baru Nomor 2 RT.008/RW.017, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pahala Manurung S.,H., Advokat pada kantor Lawfirm Pahala Manurung & Partner beralamat di Jalan KH. Hasyim Ashari Gang Sabar Nomor B2/1A, RT.007/RW.002, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terlawan/Terbanding;

L a w a n

WIDI DJATMIKO, bertempat tinggal di Jalan Pembina Nomor 41 RT.012/002, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, memberi kuasa kepada Zulkarnain, S.H. dan kawan, Para Advokat pada kantor hukum Zulkarnain, SH. & Associates, beralamat di Ciketing Rawamulya Nomor 45 Mustikajaya, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pelawan/Pembanding;

D a n :

- 1. MAKSUM BIN SAIN**, bertempat tinggal di Jalan Kemandoran Pekayon Jaya, RT.008/022 Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi;
- 2. DARWADI**, bertempat tinggal di Jalan Teluk Angsan RT.010/003, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi;

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **LIM TONG LET alias SYAMSUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Raya KH.Agus Salim RT.001/08, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi;

Nomor 2 dan 3 memberi kuasa kepada DJ Syarief, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor hukum Iqbal & Rekan, beralamat di Ruko Sentra Niaga Kalimalang Blok A.3 Nomor 11 Jalan Jenderal A. Yani Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2013;

4. **AMBIATI**, Notaris/PPAT berkantor di Komplek Duta Permai Blok C-2 Nomor 4, Kalimalang, Kota Bekasi;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,III,IV dan V/Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pelawan/Pembanding telah mengajukan Perlawanan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terlawan/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,III,IV dan V/Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan (semula Tergugat-II/Widi Djatmiko) membantah/menyangkal semua dalil-dalil gugatan Terlawan-I (Semua Penggugat I Para Ahli Waris Alm. Kolonel Togi Oloan Simanjuntak, S.H.,) sebagaimana dimaksud dalam Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 2 Juli 2013 yang diputus secara *Verstek* tersebut;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat Terlawan I (Para Ahli Waris Alm. Kolonel Togi Oloan Simanjuntak,SH) dalam Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN Bks tanggal 2 Juli 2013 yang di Putus secara *Verstek* tersebut Adalah, Kabur, tidak jelas, Karena didalam surat gugatan telah menyatakan Pelawan/Tergugat-II bernama : Widi Sudjtmiko Alamat Jalan Pembina Nomor 41 RT.012/012 Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur Karena Nama Tergugat-II/Pelawan adalah : Widi Djatmiko pekerjaan : Karyawan Swasta Alamat di Jalan Pembina Nomor 41 RT.012/02 Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur;
3. Bahwa Pelawan/Tergugat-II, dan Tergugat-III.IV/Terlawan-III, IV tidak pernah diberi tahu, dipanggil secara patut oleh jurusita Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

Bekasi untuk hadir dalam pemeriksaan Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks yang telah diputus secara *Verstek* Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 2 Juli 2013, Karena Hingga saat sekarang ini Pelawan/Tergugat-II, Dan Tergugat-III,IV/Terlawan-III,IV belum pernah menerima Surat Pemberitahuan/Panggilan Sidang atas Gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi atau Kepala Kelurahan Tempat Tinggal Para Tergugat, bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku Panggilan Sidang dianggap Sah Apabila Diterima Langsung oleh yang berkepentingan/Kuasanya Dan disampaikan dalam tenggang waktu 3 x 24 Jam (Tiga Hari Sebelum Sidang) Bahwa Apabila Pihak yang dipanggil tidak berada ditempat tinggalnya maka Panggilan disampaikan melalui Kepala Desa/Kepala Kelurahan dan sebagai bukti telah disampaikannya Panggilan Sidang tersebut Kepada Para Pihak maka Para Pihak membubuhkan tanda tangannya pada Relas Panggilan tersebut. Dan seandainya Alamat Tempat Tinggal Para Pihak tidak di ketahui keberadaannya di Wilayah Hukum RI Maka Pemanggilan dilakukan melalui Koran terbitan setempat. Dengan demikian Tergugat-II/Pelawan, Tergugat-III, IV/Terlawan-III, IV Tidak Pernah dipanggil secara Sah dan Patut;

4. Bahwa dalil gugatan yang diajukan Terlawan-I/Penggugat (Para Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H.,) Terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam Perkara Pendata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 2 Juli 2013 yang di Putus secara *Verstek* tersebut Adalah, Kabur, tidak jelas (*Obscuur libel*) Karena
 - = Didalam Surat gugatan Penggugat/Terlawan-I tidak secara cermat/ tidak Jelas menguraikan Kapasitas Tergugat-III (Darwadi) apakah sebagai Peribadi atau selaku Direktur Utama/mewakili PT. Mangala Persada;
 - = Didalam Surat Gugatan Penggugat/Terlawan-I telah dengan sengaja Menyatakan Alamat Tergugat-IV/Terbantah-IV Adalah di Kp.Teluk Angsan RT.00010 Rw.003 Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi. Padahal Berdasarkan Kartu Tanda Penduduk yang dimiliki Tergugat-IV/Terbantah-IV beralamat Jalan Raya KH Agus Salim RT.001/8 Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi; Pasal 118 Ayat 1 HIR : Gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri tempat Kediaman Tergugat;

Halaman 3 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

- = Didalam gugatan Penggugat (Terlawan-I telah menyatakan Objek Tanah milik Adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi *aquo* telah diperjual-belikan Tergugat-II/Pelawan Kepada Tergugat-III/Terlawan-III Dan Tergugat-III/Terlawan-III Jual-Kepada Tergugat-IV/Terlawan-IV Ternyata didalam Surat gugatan Penggugat .Terlawan-I *aquo* tidak diuraikan secara jelas sejak kapan Para Tergugat (Tergugat-II,II Dan IV) Memper Jual-Belikan Objek Tanah Adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi Dan Apa Bukti Peralihannya dilakukan para Tergugat ... ?;

Dengan demikian gugatan yang diajukan Terlawan-I/Penggugat (Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H.) Terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks Harus dinyatakan Tidak Dapat diterima;

5. Bahwa Gugatan yang diajukan Terlawan-I/Penggugat (Para Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H) Terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN Bks tanggal 2 Juli 2013 yang di Putus secara *Verstek* tersebut Adalah, Tidak Berdasar Hukum, karena :

- = Penggugat/Terlawan-I telah dengan sengaja menarik/mengikut sertakan Tergugat III, IV/Terlawan-III dan IV sebagai Pihak dalam Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks. Padahal Tergugat III, IV/Terlawan-III dan IV Tidak memiliki Hubungan Hukum, Tidak ada sengketa/Perselisihan Hukum dengan Penggugat/Terlawan Tergugat-I/Terlawan-II, Pelawan/Tergugat-II, Dan Turut Tergugat/Turut Terlawan atas objek Tanah Sengketa (Objek Tanah milik Adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi) *a quo*. *Jurisprudensi* MARI Nomor 4 K/Sip/1958 Tanggal 13 desember 1958 Syarat matriil/syurat Mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan Hukum antara kedua pihak;
- = Hak Penggugat/Terlawan-I atas objek tanah sengketa tidak jelas. Dan surat Pernyataan tanggal 10 November 1977 antara Maksum

Halaman 4 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

dan Abdul Rosid, surat Pernyataan tanggal 10 Januari 1979 antara Togi Oloan Simanjuntak, S.H., dengan Maksum Bin Sain, Bukan Surat Bukti Peralihan Hak atas Tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 10/61 Jo PP Nomor 24/1997;

- b. Gugatan yang diajukan Penggugat/Terbantah-I tersebut adalah kurang pihak, seharusnya Abdul Rosid (Orang yang ikut menandatangani surat Pernyataan tanggal 10 November 1997) Kepala Kelurahan Bekasi Jaya, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, James Manalu, S.H., dan LF.Simarmata harus diikutsertakan sebagai pihak dalam Perkara *Aquo.*, karena Pada 14 April 1999 antara Tergugat-I/Terbantah-II (Maksum Bin Sam) dan James Manalu. S.H.,. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H. dengan LF.Simarmata telah sepakat untuk membiayai Pengurusan Perkara;

Dengan demikian Gugatan yang diajukan Terlawan-II/Penggugat (Para Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H.,) harus dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa Gugatan yang diajukan Terlawan-I/Penggugat (Para Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H.,) Terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 2 Juli 2013 yang di Putus secara *Verstek* tersebut Adalah, Gugatan yang kurang pihak I Tidak lengkap : seharusnya Abdul Rosid (Orang yang ikut menandatangani surat Pernyataan tanggal 10 November 1997) Kepala Kelurahan Bekasi Jaya, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Dan James Manalu, S.H, M.,H harus diikutsertakan sebagai pihak dalam Perkara *Aquo.*

Dengan demikian Gugatan Penggugat (Para Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak S.H.,) Harus dinyatakan Tidak Dapat diterima;

7. Bahwa dalil Gugatan Pengugat I Terlawan -I (Para Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H.,) Terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara perdata Nomor 349/Pdt.G/2012/PN Bks tanggal 2 Juli 2013 yang di putus secara *verstek* tersebut adalah dalil gugatan yang tidak berdasar hukum.,karena:

= Penggugat/Terlawan-I telah Menyatakan Pada tanggal 10 November 1997 Tergugat-I/Maksum dan Abdul Rosid telah membuat surat pernyataan bersama akan menyerahkan sebagian dari objek tanah sengketa (tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan

Halaman 5 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

Bekasi Timur, Kota Bekasi) Kepada Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.,H., Ternyata didalam Surat Pernyataan *a quo* tidak diuraikan secara jelas letak dan batas-batas objek yang akan diserahkan;

= Penggugat/Terlawan-I telah menyatakan pada tanggal 10 Januari 1998 Tergugat-I/Maksum telah menjual tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) sebagian dari Tanah Milik Adat Girik C Nomor : 152 Persil 52 D-III Seluas ± 11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) Kepada Togi Oloan Simanjuntak,S.H., dengan Harga Rp300.000/meter, Ternyata apabila diperhatikan secara saksama Surat Jual-Beli Tanggal 10 Januari 1998 (Bukti - P-4) *a quo* adalah surat jual-beli yang cacat hukum, karena:

- Terlawan-II/Tergugat-I (Maksum Bin Sam) telah membantah secara tegas tentang jual-beli tanah seluas ±1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) Tanggal 10 Januari 1998 dan Menyatakan Tidak Pernah menjual dan menerima Uang dari T Simanjuntak,S.,H., Tidak Pernah menandatangani surat jual-beli tanggal 10 Januari 1998 tersebut;
- Transaksi Jual-Beli tersebut Tidak diketahui Oleh Kepala Kelurahan Bekasi Jaya Dan atau Tidak dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT, Dan yang menjadi Saksi didalam Surat Pernyataan tersebut adalah Bapak Inin yang menjabat sebagai Ketua RT.009 Dan Ketua RW.07 Kelurahan Bekasi Jaya-Kota Bekasi padahal letak Objek Tanah Sengketa terletak di Rt. 003/07 Kelurahan Bekasi Jaya-Kota Bekasi; Yurisprudensi MARI Nomor 1132 K/Pdt11987 tanggal, 23 Desember 1988 : jual beli tanah adalah sah dan mengikat karena telah memenuhi syarat tunai dan terang;
- Pada tanggal 10 Januari 1998 status objek Tanah Milik Adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas ±11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) masih dalam status sengketa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap objek tanah yang masih tersangkut Sengketa tidak boleh di Perjual-Belikan;

Dengan demikian Dalil Gugatan Penggugat/Terlawan-I *a quo* harus ditolak setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima karenanya Surat Pernyataan Bersama tanggal 10 November 1997 dari Tergugat-I /Maksum dan Abdul Rosid dan Surat Jual-beli Tanah

Halaman 6 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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)



seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) tanggal 10 Januari 1998 antara Tergugat-I/Terlawan-II dengan Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H., adalah cacat hukum;

8. Bahwa, benar dalil gugatan Penggugat/Terlawan-I (Para Ahli Waris Alm. Kolonel Togi Oloan Simanjuntak, S.H.) yang menyatakan Tergugat-I/Terlawan II (Maksum Bin Sain) adalah pemilik atas sebidang tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas ± 11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Jalan Raya Rumah Sakit Mekar Sari;
Sebelah Timur : Tanah Bapak Bayudin;
Sebelah Selatan : Tanah EmpekTimlo;
Sebelah Barat : Jalan Raya KH Agus Salim;
9. Bahwa, benar dalil gugatan Penggugat/Terlawan-I (Para Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H.) yang menyatakan objek tanah milik adat Tergugat-I/Terlawan I (Maksum Bin Sam) Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas ± 11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya, RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi telah tersangkut sengketa kepemilikan antara Tergugat-I/Terlawan-II (Maksum Bin Sain) dengan Sukandi Alias Kaye dan Pemerintah Kota Bekasi sebagaimana dimaksud Perkara Perdata Nomor 12/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 21 Juli 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 144/Pdt/1999/PT.Bdg Tanggal 15 Februari 2000 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2811 K/Pdt/2000 Tanggal 25 April 2002 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 295 PK/2004 tanggal 9 Oktober 2007;
10. Bahwa, benar dalam pemeriksaan perkara perdata (sengketa kepemilikan atas objek tanah milik Adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas ± 11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, antara Tergugat-I/Terlawan-II (Maksum Bin Sain) dengan Sukandi Alias Kaye dan Pemerintah Kota Bekasi sebagaimana dimaksud Perkara Perdata Nomor 12/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 21 Juli 1999 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 144/Pdt/1999/PT.Bdg Tanggal 15 Februari 2000 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2811 K/Pdt/2000 Tanggal 25 April 2002 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 295 PK/2004 tanggal 9 Oktober 2007. *A quo*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dimenangkan oleh Tergugat-I/Terlawan-II (Maksum Bin Sain);

11. Bahwa selanjutnya terhadap objek tanah sengketa (sebidang tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, telah dilakukan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Bekasi dimana objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Raya Rumah Sakit Mekar Sari;

Sebelah Timur : Tanah Bapak Bayudin;

Sebelah Selatan : Tanah EmpekTimlo;

Sebelah Barat : Jalan Raya KH Agus Salim;

telah diserahkan Kepada Tergugat-I/Terlawan-I (Maksum Bin Sain) sebagai pemilik tanah yang sah;

12. Bahwa dalam pemeriksaan perkara perdata antara Tergugat-I/Terlawan-II (Maksum Bin Sain) dengan Sukandi Alias Kaye dan Pemerintah Kota Bekasi sebagaimana dimaksud perkara perdata Nomor 12/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 21 Juli 1999 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 144/Pdt/1999/PT.Bdg Tanggal 15 Februari 2000 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2811 K/Pdt/2000 Tanggal 25 April 2002 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 295 PK/2004 tanggal 9 Oktober 2007. *A quo* Tergugat- I/Terlawan-II (Maksum Bin Sain) telah menunjuk/memberikan Surat Kuasa Khusus Kepada James Manalu,SH dan Kolonel Togi Oloan Simanjuntak,SH Advokat, Pengacara & Penasihat Hukum pada James Manalu,S.H., & Associates yang beralamat di Jalan Biduri Bulan Nomor 144 Bekasi Timur Kota Bekasi Pasal 1792 KUHPerdata Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kuasanya (wewenang) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan;

Pasal 1975 KUH.Perdata : Kuasa Khusus adalah pemberian kuasa hanya untuk melakukan suatu perbuatan hukum atau suatu kepentingan tertentu;

13. Bahwa selanjutnya untuk membiayai pengurusan perkara perdata antara Tergugat-I/Terlawan-II (Maksum Bin Sain) dengan Sukandi Alias Kaye dan Pemerintah Kota Bekasi sebagaimana dimaksud perkara perdata

Halaman 8 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

Nomor 12/PdtG/1999/PN.Bks tanggal 21 Juli 1999 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 144/Pdt/1999/PT.Bdg Tanggal 15 Februari 2000 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2811 K/Pdt/2000 Tanggal 25 April 2002 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 295 PK/2004 tanggal 9 Oktober 2007. dan atau segala sengketa, permasalahan yang berhubungan dengan objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) tersebut dimana pada Tanggal 21 Oktober 1997 antara Tergugat- I/Terlawan-II, (Maksum Bin Sain) dan James Manalu,S.H. telah sepakat bahwa Pihak-III James Manalu,S.H., sebagai kuasa hukum dari Maksum Bin Sain dan sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk membiayai perkara sampai selesai/tuntas. Bahwa apabila perkara telah selesai dan dimenangkan Tergugat-I/Terlawan-II dimana James Manalu,S.H./Pihak-II berhak memperoleh Bagian/Imbalan Jasa sebanyak 50 (lima puluh) persen dari luas tanah yang berhasil diselesaikan. Dengan demikian Surat Perjanjian tanggal 21 Oktober 1997 antara Tergugat-I/Terlawan-II (Maksum Bin Sain) dan James Manalu, S.H., adalah sah dan mengikat (Pasal 1338 KUH.Perdata);

Pasal 1338 KUHPerdata Segala Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang untuk mereka yang membuatnya. Dan Semua Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

14. Bahwa pada tanggal 11 September 2009 antara Pelawan/Tergugat II dengan Terlawan II/Tergugat I (Maksum Bin Sain) telah sepakat untuk melakukan Transaksi Jual-Beli objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi , dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Raya Rumah Sakit Mekar Sari;

Sebelah Timur : Tanah Bapak Bayudin;

Sebelah Selatan : Tanah Empek Timlo;

Sebelah Barat : Jalan Raya KH Agus Salim;

Sebagaimana dimaksud Akta Jual-Beli Nomor 44/2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Ambianti, S.H., Turut Terlawan/Turut Tergugat dengan demikian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Pasal 37 dan 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997, transaksi jual-beli tanah antara Pelawan I/Tergugat II dengan Terlawan II/Tergugat I adalah sah dan mengikat;

Halaman 9 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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)



Jurisprudensi MARI Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 telah dinyatakan suatu Akta Perjanjian Jual-Beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akte Tanah menurut Undang Undang Nomor 10/1961 dianggap sebagai akte yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;

15. Bahwa transaksi jual-beli tanah antara Pelawan/Tergugat-II dengan Terlawan II/Tergugat-I tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan penuh kehati-hatian, dimana sebelum Pelawan/Tergugat-II (Widi Djatmiko) membeli objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-IH seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi). *A quo* dari Terlawan-Tergugat I dimana Pelawan/Tergugat-II terlebih dahulu mempertanyakan kebenaran dan status/alas hak, surat bukti kepemilikan pihak penjual (Terlawan -Tergugat-I) atas objek tanah milik adat *a quo* kepada pihak penjual Terlawan-II/Tergugat-I dan kepada Kepala Kelurahan Bekasi Jaya, dimana berdasarkan Keterangan dari kepala Kelurahan Bekasi Jaya bahwa objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) *a quo* benar milik pihak penjual dan tercatat terdaftar di Buku Desa Bekasi Jaya, tidak dalam sengketa;

Jurisprudensi MARI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 telah dinyatakan pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

16. Bahwa selanjutnya perlu dijelaskan pada saat Pelawan/Tergugat II dan Terlawan II/Tergugat I Hadir menghadap dihadapan Notaris/PPAT Ambiat, S.H., Turut Terlawan/Turut Tergugat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual-Beli Nomor 4412009 Tanggal 11 September 2009 dan pada saat Pelawan/Tergugat-II menyerahkan uang atas harga penjualan tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-UI Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) *aqo* Terlawan II Tergugat I (Maksum Bin Sam) didampingi oleh kuasa hukumnya yaitu bapak James Manalu S.H.,M.H & Rekan dan setelah Pelawan/Tergugat II membeli objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 persil 52 D-HI seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) *a quo* dan Terlawan II/Tergugat I dimana pada tanggal 1 November 2009 Kuasa Hukum dari Terlawan II/Tergugat I (Maksum Bin Sam) yang bernama James Manalu,S.H., Ketua RT.003 dan Ketua RW.007 Kelurahan Bekasi Jaya yang dikuatkan/diketahui Kepala Kelurahan Bekasi Jaya dan Camat Bekasi Timur yang pada pokoknya telah menyatakan dan menerangkan : bahwa jual-beli dibawah tangan atas objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas \pm



11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) adalah tidak sah karena status tanah masih dalam sengketa dan berdasarkan surat penjelasan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor W.11.U.5/3518/HT.04/Xt/2009 tanggal 10 November 2009 pada pokoknya Pelawan/Tergugat II dinyatakan berhak untuk mengelola objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas \pm 11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) *a quo*. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat/Terlawan-I yang menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 44/2009 Tanggal 11 September 2009 antara Tergugat II/Terlawan I dengan Tergugat II/Pelawan yang dibuat Dihadapan Ny. Ambianti, Notaris/PPAT Kota Bekasi/Turut Tergugat/Turut Terlawan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah dalil gugatan yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

17. Bahwa setelah Pelawan I/Tergugat II membeli objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas \pm 11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) dari Terlawan II/Tergugat I dimana, Pelawan/Tergugat II telah memiliki, menguasai fisik tanahnya, membayar Wajib Pajaknya dan tidak pernah mendapat gangguan, keberatan/gugatan dari pihak manapun;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Akta Jual-Beli Nomor 44/2009 tanggal 11 September 2009 antara Pelawan/Tergugat II sebagai pembeli dengan Terlawan II/Tergugat I sebagai penjual telah disepakati secara tegas. Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual-beli di dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual-beli dan tidak saling menggugat, karenanya Penggugat tidak mempermasalahkan perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual-beli *a quo*;
19. Bahwa selanjutnya berdasarkan pasal 1 Akta Jual-Beli Nomor 44/2009 tanggal 11 September 2009 *a quo* telah dinyatakan secara tegas mulai hari ini (hari Jumat tanggal 11 September 2009) objek jual-beli yang diuraikan dalam akta ini (sebidang tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-TII seluas \pm 11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi) telah menjadi milik Pelawan/Tergugat-II (Pihak ke dua), karenanya segala keuntungan dan kerugian atas objek Jual-Beli tersebut menjadi hak/beban pihak ke-dua, Pelawan/Tergugat-I);



Jurisprudensi MARI Nomor 992 K/Sip/1979 Tanggal 14 April 1980 semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di hadapan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli;

20. Bahwa terhadap objek tanah memiliki adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi *a quo* tidak pernah dialihkan haknya oleh Pelawan/Tergugat II kepada Pihak manapun baik secara jual beli, hibah maupun dibebaskan (Pasal 19,25 ayat 2 PP Nomor 10/1961 Jo PP Nomor 24/1997). Dengan demikian dalil Gugatan Penggugat/Terlawan-I pada poin nomor 17 yang menyatakan bahwa Tergugat II/Pembantah telah menjual objek tanah sengketa/objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) kepada Tergugat-III/Terlawan-III dan Tergugat-IV/Terlawan-III jual kepada Tergugat-IV/Terlawan-IV adalah dalil Gugatan yang tidak benar, karenanya harus ditolak;

21. Bahwa mengingat antara Pelawan/Tergugat II dengan Tergugat-III,IV/ Terlawan-III, IV tidak pernah melakukan transaksi Jual-Beli objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Raya Rumah Sakit Mekar Sari;
Sebelah Timur : Tanah Bapak Bayudin;
Sebelah Selatan : Tanah Empek Timlo;
Sebelah Barat : Jalan. Raya KH Agus Salim;

Dengan demikian petitum gugatan Penggugat/Terlawan-I pada poin nomor 8 yang menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum peralihan Flak dari Tergugat I kepada Tergugat II, dari Tergugat II ke Tergugat III, dari Tergugat III ke-Tergugat IV atas tanah seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi), bekas tanah milik adat, berdasarkan Girik C Nomor 152 Persil 52 Klas D-III yang terletak di RT. 003/007 Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi adalah harus ditolak;

22. Bahwa berdasarkan dalil jawaban Terlawan-II/Tergugat-I didalam pemeriksaan perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2013/PN.Bks tanggal 15 Mei 2013 antara Pembantah (Widi Djatmiko sebagai Penggugat) dengan Terlawan-II (Maksum Bin Sam) sebagai Tergugat (dimana Maksum Bin Sain) pada pokoknya telah mengakui dan menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa pada tanggal 11 September 2009 Tergugat/Maksum Bin Sain telah menjual sebidang tanah milik adat milik Tergugat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi kepada Pengugat (Widi Djatmiko) dengan Akta Jual-Beli Nomor 44/2009 Tanggal 11 September 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ambiaty, S.H., dimana sebelum membeli objek tanah milik adat *a quo* dari Tergugat dimana Penggugat terlebih dahulu mempertanyakan kebenaran dan status/alas hak, surat bukti kepemilikan pihak penjual/Tergugat atas objek tanah milik adat *a quo* kepada pihak Penjual/Tergugat dan Kepala Kelurahan Bekasi Jaya. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Pasal 37 dan 38 Ayat 1 PP Nomor 24/1997 transaksi jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat;
- b. Bahwa benar setelah Penggugat (Widi Gjatmiko) membeli objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) dan Tergugat Penggugat telah memiliki, menguasai fisik tanahnya dan telah melakukan pengukuran atas objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) tersebut;
- c. Bahwa setelah Tergugat menjual objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) (menyerahkan segala surat-suratnya dan telah menerima uang sebesar Rp3.598.000.000 (tiga miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dari Penggugat dimana Tergugat tidak pernah mengakui sebagai pemilik atas objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) tersebut dan tidak pernah menawarkan dan meminta uang kepada pihak lain;
- d. Bahwa mengingat pada tanggal 11 September 2009 Tergugat telah menjual sebidang tanah milik adat milik Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi kepada Penggugat maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sejak tanggal 11 September 200

Halaman 13 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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 adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah milik adat milik Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi), sedangkan Tergugat tidak mempunyai hak atas tanah tersebut;

Dengan demikian telah terbukti secara jelas bahwa Pelawan/Tergugat II (Widi Djatmiko) adalah pemilik yang sah atas objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di RT.003/007 Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi;

Yurisprudensi MARI Nomor 496 K/Sip/1971 Tanggal 1 September 1971 dengan adanya pengakuan Tergugat, dianggap gugatan Penggugat Telah terbukti;

23. Bahwa selanjutnya apabila diperhatikan secara seksama dalil gugatan Penggugat/Terbantah-I (Para Ahli Waris Alm. Kolonel Togi Oloan Simanjuntak, S.H.) dalam perkara ini dimana Penggugat tidak memahami perjalanan dari Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H., dan James Manalu, S.H., yang bertindak selaku kuasa hukum dan Maksum Bin Sain/Tergugat-I/Terbantah-II dalam proses pengurusan atas sebidang tanah milik adat Girik C Nomor 52 Persil 52 Klas D-III seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di RT. 003/007 Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi seharusnya sebelum mengajukan gugatan sudah sepantasnya Para Ahli Waris Alm. Kolonel. Togi Oloan Simanjuntak, S.H., mempertanyakan kepada Bapak James Manalu, S.H.M.H yang merupakan rekan dari Alm. Kolonel Togi Oloan Simanjuntak, S.H., Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 21 Oktober 1997 antara Tergugat I/Terlawan II (Maksum Bin Sam) dan James Manalu, S.H., telah sepakat bahwa Pihak II/James Manalu, S.H., sebagai Kuasa Hukum dari Maksum Bin Sain dan sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk membiayai perkara sampai selesai/tuntas bahwa apabila perkara telah selesai dan dimenangkan Tergugat-I/Terlawan-II dimana James Manalu, S.H./Pihak II berhak memperoleh bagian/imbalan Jasa sebanyak : 50 (lima puluh) persen dari luas tanah yang berhasil diselesaikan, maka Surat Pernyataan tanggal 10 November 1997 yang ditandatangani Masum dan Abdul Rosid, dan Surat Jual-Beli tanggal 10 Januari 1979 antara Togi Oloan Simanjuntak, S.H., dengan Maksum Bin Sain adalah tidak berkekuatan hukum;

Halaman 14 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

24. Bahwa menurut sepengetahuan Pelawan/Tergugat II terhadap jasa dan hak-hak dari James Manalu, S.H.,M.H., & Rekan/Selaku Kuasa Hukum dari Tergugat I/Terlawan II setelah Pelawan/Tergugat II menyerahkan uang harga penjualan tanah kepada Tergugat I/Terlawan II dimana Tergugat I/Terlawan II telah menyelesaikan kewajibannya tersebut;
25. Bahwa Pelawan khawatir adanya iktikad buruk dari Terlawan/Terbantah I/Penggugat untuk mengalihkan/memperjual belikan objek tanah sengketa sehingga gugatan Penggugat menjadi sia-sia, karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek tanah milik adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III seluas $\pm 1500 \text{ m}^2$ (Seribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Jalan Raya Rumah Sakit Mekar Sari;
Sebelah Timur : Tanah Pecahannya;
Sebelah Selatan : Tanah Pecahannya;
Sebelah Barat : Jalan Raya KH Agus Salim;
26. Bahwa mengingat Perlawanan ini diajukan berdasarkan bukti bukti yang kuat dan authentic yang tidak dapat disangkal ke absahannya oleh Para Terbantah/Para Terlawan maka Pelawan/Pembantah mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Banding dan kasasi;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:
1. Mengabulkan Perlawanan (*Verzet*) dan Pelawan untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
 3. Membatalkan Putusan *Verstek* Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 2 Juli 2013 Nomor 349/Pdt.G/201 2/PN Bks;
 4. Menyatakan Sah Transaksi Jual-Beli antara Pelawan/Tergugat-II dengan Terlawan II/Tergugat-I dengan Akta Jual-Beli Nomor 44/2009 Tanggal 11 September 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Ambiat, S.H;
 5. Menyatakan Pelawan/Tergugat-II adalah pembeli yang beritikad baik
 6. Menyatakan Pelawan/Tergugat-II adalah pemilik yang sah atas sebidang Tanah Milik Adat Girik C Nomor 152 Persil 52 D-III Seluas $\pm 11.180 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya RT.03/07 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, dengan batas-batas:

Halaman 15 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

- Sebelah Utara : Jalan Raya Rumah Sakit Mekar Sari;
Sebelah Timur : Tanah Bapak Bayudin;
Sebelah Selatan : Tanah Empek Timlo;
Sebelah Barat : Jalan Raya KH Agus Salim;
7. Menyatakan Surat Pernyataan Bersama tanggal 10 November 1997 yang di tanda tangani Tergugat-I/Maksum dan Abdul Rosid adalah Cacat Hukum;
 8. Menyatakan Surat Jual-beli tanggal 10 Januari 1998 antar Tergugat I/Terbantah II dengan Togi Oloan Simanjuntak, S.H., adalah cacat hukum;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, banding dan kasasi;
 10. Menghukum Terlawan I/Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
Dan apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain Pembantah /Tergugat-II mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et bono*);

Menimbang, bahwa di persidangan, Pelawan telah mengajukan perbaikan atas dalil-dalil perlawanannya sebagai berikut:

1. Bahwa di dalam *Verzet*/Pelawan atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 2 Juli 2013 tertulis pada posita 5.b gugatan yang diajukan Penggugat/Terbantah I dst... mohon diperbaiki menjadi "gugatan Penggugat/Terlawan I dst..."
2. Bahwa di dalam *Verzet*/Pelawan atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 2 Juli 2013 yang diajukan Pelawan pada tanggal 01 Oktober 2013 pada posita 5 alinea akhir tertulis "dengan demikian gugatan yang diajukan Terlawan I/Penggugat" dst... mohon diperbaiki menjadi " dengan demikian gugatan yang diajukan Terlawan I/Penggugat..dst.."
3. Bahwa di dalam *Verzet*/Pelawan atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 2 Juli 2013 pada (Posita 11) alinea terakhir tertulis "telah diserahkan kepada Tergugat I/Terlawan I (Maksum bin Sain)"...dst.. mohon diperbaiki menjadi "telah diserahkan kepada Tergugat I/Terlawan II (Maksum bin Sain)..dst.."
4. Bahwa di dalam *Verzet*/Pelawan atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 2 Juli 2013 Posita 22 alinea pertama tertulis "Bahwa berdasarkan dalil jawaban Terlawan II/Tergugat I didalam pemeriksaan perkara perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2013/PN.Bks antara Pembantah (Widi Djatmiko sebagai Penggugat)"..dst.. mohon diperbaiki menjadi "Bahwa berdasarkan dalil jawaban Terlawan

Halaman 16 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

II/Tergugat I didalam pemeriksaan perkara perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2013/PN.Bks antara Pelawan (Widi Djatmiko)..dst..;

5. Bahwa di dalam *Verzet*/Pelawan atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks tanggal 2 Juli 2013 pada Posita 8 tertulis "Menyatakan Surat Jual-Beli Tanggal 10 Januari 1998 antara Tergugat I/Terbantah II dengan Togi Oloan Simanjuntak, S.H., adalah cacat hukum, mohon diperbaiki menjadi "Menyatakan Surat Jual-Beli Tanggal 10 Januari 1998 antara Terlawan II/Tergugat I (Maksum bin Sain) dengan Terlawan I (Togi Oloan Simanjuntak, S.H.) adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa atas perlawanan tersebut, Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Alasan Pertama : Perlawanan/*Verzet* Yang Diajukan Oleh Pelawan Telah Lewat Waktu (Kadaluwarsa)
 1. Bahwa adapun dasar pengajuan Perlawanan/*Verzet* Pelawan terhadap Putusan *Verstek* adalah berdasarkan Pasal 129 (1) HIR atau Pasal 83 Rv yang menyatakan:
"Tergugat yang dihukum sedang ia tak hadir (*verstek*) dan tidak menerima putusan itu, dapat mengajukan perlawanan atas putusan itu.";
 2. Bahwa meskipun berdasarkan Pasal 129 ayat (1) HIR diatur mengenai upaya Perlawanan/*Verzet* terhadap Putusan *Verstek*, akan tetapi Undang-undang dalam hal ini HIR, mengatur tentang jangka waktu pengajuan Perlawanan/*Verzet* tersebut. Pasal 129 ayat (2) HIR yang mengatur tentang jangka waktu pengajuan Perlawanan/*Verzet* menegaskan sebagai berikut:
"Jika putusan hakim itu diberitahukan kepada orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan itu boleh diterima dalam empat belas hari sesudah pemberitahuan ini. Jika Putusan hakim itu tiada diberitahukan kepada orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan itu boleh diterima sampai hari kedelapan sesudah teguran yang tersebut pada pasal 196, atau dalam hal tidak datang, sesudah dipanggil dengan patut, sampai hari kedelapan sesudah dijalankan surat perintah ketua, yang tersebut dalam Pasal 197";
 3. Bahwa fakta hukum membuktikan, Pengadilan Negeri Bekasi telah mengeluarkan Putusan *Verstek* atas perkara perdata Nomor 349/PDT.G/2013/PN.BKS yang dibacakan pada tanggal 2 Juli 2013.
 4. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2013, Putusan *Verstek* tersebut telah diberitahukan secara resmi oleh jurusita Pengadilan Negeri Bekasi kepada Pelawan. Hal ini dapat dilihat secara jelas dalam Turunan Putusan *Verstek*

Halaman 17 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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)



yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 25 September 2013;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 129 ayat (2) HIR, sebagaimana telah dikutip dalam butir 2 di atas, jelas ditentukan secara definitif dalam hal putusan *verstek* disampaikan kepada tergugat, maka tenggang waktu untuk mengajukan perlawanan adalah 14 (empat belas) hari sejak putusan tersebut diberitahukan kepada Tergugat *in casu* Pelawan. Sementara dalam perkara *a quo*, sebagaimana tertera dalam turunan Putusan *Verstek* yang dikutip di atas, Putusan *Verstek* telah disampaikan kepada Tergugat *in casu* Pelawan dan Terlawan II, III, IV serta Turut Terlawan pada tanggal 30 Agustus 2013;

Artinya, berdasarkan ketentuan Pasal 129 Ayat (2) HIR batas waktu terakhir bagi Pelawan untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet* terhadap putusan *verstek* adalah pada Tanggal 30 Agustus 2013;

6. Bahwa dikarenakan Pelawan baru mengajukan Perlawanan/*Verzet* terhadap Putusan *Verstek* pada tanggal 1 Oktober 2013, maka jelas terbukti Perlawanan/*Verzet* terhadap Putusan *Verstek* yang diajukan Pelawan adalah suatu Perlawanan/*Verzet* yang cacat hukum karena hal tersebut jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan mengenai tenggang waktu untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 129 ayat (2) HIR yakni 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal 30 agustus 2013 atau dengan kata lain Perlawanan/*Verzet* harus diajukan paling lambat pada tanggal 14 September 2013;

7. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan ketiga, halaman 402, mengemukakan:

"Apabila tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang dilampaui, perlawanan menjadi cacat formil, sehingga permintaan yang diajukan tidak dapat diterima.

Akibat lebih lanjut dari kelalaian seperti itu:

- Putusan *verstek* menjadi berkekuatan hukum tetap dan Tergugat dianggap menerima putusan, serta
- Tertutup hak untuk mengajukan banding dan kasasi;

8. Bahwa perintah Undang-undang (Pasal 129 ayat (2) HIR) agar hakim tidak menerima Perlawanan/*Verzet* yang diajukan setelah lewat waktu telah diimplementasikan dan dilaksanakan secara konsisten oleh Mahkamah Agung R.I. Hal ini dapat dilihat dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

290K/Sip/1973 tertanggal 1 Agustus 1974 yang telah menjadi *Yurisprudensi*, dimana kaidah hukumnya menyatakan:

"Perlawanan yang diajukan terlambat harus dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak."

9. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas serta mengingat bahwa ketentuan mengenai tengang waktu dalam hukum acara adalah ketentuan yang sifatnya memaksa (*mandatory*), yang mana dalam hal ini telah dilanggar oleh Pelawan, maka jelas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan adalah cacat hukum dikarenakan bertentangan dengan ketentuan Pasal 129 ayat (2) HIR dan oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- b. Alasan Kedua : Pasal 129 ayat (1) HIR atau Pasal 83 Rv Tidak Dapat Dijadikan Sebagai Dasar Hukum Untuk Mengajukan Perlawanan/*Verzet* mengingat tenggang waktu untuk mengajukan perlawanan sebagaimana diatur dalam pasal 129 ayat (2) HIR telah terlampaui;
10. Bahwa dalam perkara *a quo* Pelawan mengajukan Perlawan/*Verzet* dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 129 ayat (1) MR, ketentuan mana menyatakan:
"Tergugat yang dihukum sedang ia tak hadir (*verstek*) dan tidak menerima putusan itu, dapat mengajukan perlawanan atas putusan itu.";
11. Bahwa ketentuan Pasal 129 (1) HIR tersebut secara jelas dibatasi dengan persyaratan batas waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 129 (2) HIR dan oleh karena Putusan *Verstek* telah disampaikan kepada Tergugat *in casu* Pelawan pada tanggal 30 Agustus 2013, maka demi kepastian hukum dan keadilan serta demi tegaknya tertib beracara yang baik, dalam perkara *a quo* ketentuan Pasal 129 (1) HIR tersebut harus dibaca, dipahami dan diartikan sebagai berikut:
Bahwa Tergugat (*in casu* pelawan) yang dihukum dengan putusan *verstek* dan tidak menerima putusan itu dapat mengajukan perlawanan/*verzet* terhadap putusan tersebut dengan syarat perlawanan/*verzet* dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan *verstek* itu diberitahukan kepadanya;
12. Bahwa fakta hukum membuktikan, Putusan *Verstek* telah disampaikan kepada Pelawan pada tanggal 20 Agustus 2013 yang artinya berdasarkan ketentuan Pasal 129 ayat (2) batas waktu terakhir bagi Pelawan untuk

Halaman 19 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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)



mengajukan Perlawanan/*Verzet* adalah tanggal 14 September 2013;

13. Bahwa oleh karena Perlawanan/*Verzet* ini diajukan oleh Pelawan pada tanggal 1 Oktober 2013, maka patut dipertanyakan terlebih dahulu mengenai apa yang sesungguhnya menjadi dasar hukum bagi Pelawan untuk mengajukan Perlawanan terhadap Putusan *Verstek*, karena apabila Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan adalah berdasarkan Pasal 129 ayat (1) HIR, maka seharusnya syarat mengenai tenggang waktu untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet* sebagaimana diatur dalam Pasal 129 ayat (2) HIR telah dipenuhi oleh Pelawan, tetapi dalam hal ini justru sebaliknya, Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan telah lampau waktu/daluwarsa namun Pelawan tetap mengajukan Perlawanan/*Verzet* tersebut berdasarkan Pasal 129 ayat (1) HIR;
14. Lebih lanjut, dengan demikian jelas telah terbukti bahwa Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan adalah suatu Perlawanan/*Verzet* yang tidak memiliki dasar hukum (*onrechtmatige ongegrond*) karena faktanya tidak terdapat satupun peraturan hukum yang memberikan legitimasi atas pengajuan Perlawanan/*Verzet* yang nyata tidak memenuhi ketentuan tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 129 ayat (2) HIR, sedangkan dalam perkara *a quo* Pelawan mengajukan Perlawanan/*Verzet* dengan seolah-olah secara hukum Perlawanan/*Verzet* dapat diajukan kapan saja tanpa dibatasi dengan tenggang waktu dan maka dari itu sudah sepantasnya apabila dikatakan Perlawan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan hanyalah suatu rekayasa hukum yang dipaksakan;
15. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan adalah tidak berdasar secara hukum (*onrechtmatige ongegrond*);
- c. Alasan Ketiga : Putusan *Verstek* Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
16. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2013 Pengadilan Negeri Bekasi telah memberitahukan Putusan *Verstek* kepada Pelawan dan Terlawan II, III, IV dan Turut Terlawan dan berdasarkan ketentuan Pasal 129 ayat (1) HIR, Pelawan diberikan hak untuk mengajukan upaya hukum terhadap Putusan *Verstek* dengan cara mengajukan Perlawanan/*Verzet*, upaya mana dapat dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak Putusan *Verstek*



- diberitahukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 129 (2) HIR. Artinya sampai dengan 14 (empat belas) hari sejak Putusan *Verstek* diberitahukan, yaitu sampai dengan tanggal 14 September 2013, Pelawan masih berhak untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet* terhadap Putusan *Verstek*;
17. Bahwa pada kenyataannya Perlawanan/*Verzet* terhadap Putusan *Verstek* baru diajukan oleh Pelawan pada tanggal 1 Oktober 2013 atau kurang lebih 1 (Satu) bulan setelah tenggang waktu untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet* terlewati (tenggang waktu terakhir menurut untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet* adalah pada tanggal 14 September 2013), dan oleh karenanya jelas bahwa Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan adalah cacat hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 129 (2) HIR;
18. Bahwa dikarenakan Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan bertentangan dengan ketentuan Pasal 129 ayat (2) HIR, dalam hal tenggang waktu untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet* telah terlewati, maka konsekuensi yuridis (*legal consequences*) yang timbul sehubungan dengan hal tersebut adalah menjadi berkekuatan hukum tetapnya (*incracht van gewzjsde*) Putusan *Verstek* dan sekaligus menutup upaya hukum bagi Pelawan untuk mengajukan Perlawan/*Verzet*, Banding maupun Kasasi;
19. Berdasarkan bukti otentik berupa Turunan Putusan *Verstek* yang dikutip oleh Para Terlawan pada butir 4 di atas, jelas terungkap bahwa sejak Putusan *Verstek* diberitahukan kepada Pelawan/Tergugat II pada tanggal 30 Agustus 2013, sampai dengan terlewatinya jangka waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana ditentukan Pasal 129 (2) HIR, yaitu sampai dengan tanggal 14 September 2013 Pelawan tidak menggunakan haknya untuk melakukan upaya hukum Perlawanan/*Verzet* terhadap Putusan *Verstek*. Dengan terlewatinya tenggang waktu untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet*, maka harus diartikan Pelawan telah melepaskan haknya untuk mengajukan Perlawanan terhadap Putusan *Verstek* dan oleh karenanya Putusan *Verstek* menjadi berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
20. Bukti bahwa Putusan *Verstek* telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagaimana dikutip dan sebagian Turunan Putusan *Verstek* sebagai berikut:
"Bahwa putusan ini telah, diberitahukan kepada Tergugat II pada tanggal 30 Agustus 2013;
Bahwa setelah, diteliti di Register yang diperuntukkan untuk itu ternyata para pihak tidak mengajukan upaya hukum *Verzet*/Perlawanan dalam



tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-undang;

21. Bahwa demi tegaknya tertib hukum acara yang baik (*geode process orde*), Para Terlawan dalam kesempatan ini memohon agar disamping tidak menerima Perlawanan/*Verzet* yang diajukan Pelawan, Majelis Hakim yang terhormat juga dimohon agar mengesainpingkan dan tidak memeriksa lagi dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam pokok perkara, karena Putusan *Verstek* tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*), sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* menyatakan Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
 - d. Alasan Keempat Upaya Hukum Terhadap Putusan *Verstek* Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Adalah Bukan Perlawanan/*Verzet* Melainkan Peninjauan Kembali.
22. Bahwa jelas kiranya, dengan telah terlampauinya tenggang waktu untuk mengajukan Perlawanan/*Verzet* sebagaimana ditentukan Undang-undang telah mengakibatkan Putusan *Verstek* menjadi berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*), hal mana menegaskan pula bahwa upaya Perlawanan/*Verzet* bukanlah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pelawan dikarenakan Putusan *Verstek* telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*);
23. Bahwa Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", halaman 142, menjelaskan apa yang dimaksud dengan upaya hukum, yaitu suatu upaya yang diberikan oleh Undang-undang kepada seseorang atau badan hukuin dalam hal tertentu, untuk melawan putusan hakim. Artinya suatu tindakan atau upaya terhadap suatu putusan baru dapat dikatakan sebagai suatu upaya hukum sepanjang ketentuan mengenai hal itu diatur atau diberikan dasarnya oleh Undang-undang;
24. Bahwa dengan demikian, Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat dikatakan sebagai suatu upaya hukum karena:

Pertama: Tidak terdapat satupun peraturan hukum yang dapat melegitimasi tindakan atau dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan Perlawanan/*Verzet* karena Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan adatah Perlawanan/*Verzet* yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 129 ayat (2) HIR;

Kedua: Putusan *Verstek* telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van*



gewijsde) dan berdasarkan Undang-undang upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah dengan cara mengajukan Peninjauan Kembali;

25. Bahwa Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 4, Tahun 2004, Tentang Kekuasaan Kehakiman secara tegas menentukan, upaya hukum terhadap Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah Peninjauan Kembali. Adapun ketentuan pasal tersebut adalah sebagaimana dikutip di bawah ini:

"(1) Terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, pihak-pihak yang bersangkutan dapat mengajukan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung, apabila terdapat keadaan atau hal tertentu yang ditentukan dalam undang-undang";

26. Berdasarkan ketentuan pasal di atas, secara jelas ditegaskan bahwa satu-satunya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pelawan terhadap Putusan *Verstek* hanyalah Peninjauan Kembali dan bukannya dengan mengajukan Perlawanan/*Verzet*, dikarenakan telah terbukti bahwa Putusan *Verstek* telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

27. Bahwa dengan diajukannya Perlawanan/*Verzet* terhadap Putusan *Verstek* yang telah berkekuatan hukum tetap, maka tidak terbantahkan lagi Pelawan telah salah dan keliru dalam mengajukan upaya hukum terhadap Putusan *Verstek* dan oleh karenanya sudah sepatutnya dan beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Perlawanan/*Verzet* yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

28. Bahwa dengan demikian, dikarenakan Putusan *Verstek* telah berkekuatan hukum tetap, maka sesungguhnya disini tidak diperlukan lagi perdebatan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan substansi gugatan yang sebelumnya diajukan oleh Para Terlawan. Hal-hal yang berkaitan dengan substansi gugatan tersebut sudah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi dimana didalamnya telah pula dilalui proses pembuktian guna memverifikasi bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan I baik asli maupun fotokopi;

29. Bahwa perlu kami tegaskan disini, sesungguhnya dengan telah diuraikannya hal-hal di atas maka dalil-dalil Pelawan dalam halaman 3 s.d. 8 haruslah dikesampingkan dan ditolak karena dalil-dalil tersebut pada pokoknya hanya membahas hal-hal yang tertera dalam Putusan *Verstek*, padahal dalam hal ini telah terbukti bahwa Putusan *Verstek* telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Namun, meskipun

Halaman 23 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain dan untuk menghormati jalannya persidangan ini;

Bahwa terhadap Perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 349/PDT.VERZET/2012/PN.BKS tanggal 2 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Mempertahankan putusan verstek Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.BKS tanggal 02 Juli 2013;
3. Membebani pelawan untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan/Tergugat II, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 122/PDT/2015/PT.BDG tanggal 7 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat II/Pelawan;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.Bks Yo Nomor 349/Pdt. Verzet/2012/PN.Bks masing-masing tanggal 2 Juli 2013 dan tanggal 2 September 2014;

Mengadili Sendiri:

Menerima Perlawanan Pembanding semula Tergugat II/Pelawan ;

Menyatakan Pembanding semula Tergugat II/Pelawan adalah Pelawan Yang Baik Dan Benar;

Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat/Terlawan untuk seluruhnya;

Menghukum Terbanding semula Penggugat/Terlawan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang tingkat banding ditentukan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menolak Perlawanan Pembanding semula Tergugat II/Pelawan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan/Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Terlawan/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 349/Pdt.Verz/2012/PN.Bks Jo Nomor 122/Pdt/2015/PT.Bdg. Jo Nomor 12/Akta.K/2015/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi

Halaman 24 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Terlawan/ Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Pelawan/Tergugat II pada tanggal 3 Agustus 2015;
2. Turut Terlawan I,II,III/Tergugat I,III,IV masing-masing tanggal 4 Agustus 2015;
3. Turut Terlawan IV/Turut Tergugat pada tanggal 27 Agustus 2015;

Bahwa kemudian Pelawan/Tergugat II dan Turut Terlawan II dan III/Tergugat III dan IV mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi masing-masing pada tanggal 19 Agustus 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terlawan/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 122/2012/PT.BDG tertanggal 7 Mei 2015, karena putusan *Judex Facti* tersebut tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya (*Onvolddoende Gemotiveerd*).
2. Bahwa Putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dapat dilihat dari Putusan *a quo* halaman 6-7, dimana Pertimbangan Hukum *Judex Facti* mengambil alih begitu saja dalil-dalil Memori Banding halaman 12 (dahulu Pembanding/Pelawan/Tergugat II) sehingga *Judex Facti* hanya menyatakan Bukti P-3 tanggal 10 November 1997, "kalaupun itu benar adalah sama" dan Bukti P/T-4 tidak dapat dinyatakan sebagai bukti sah adanya jual beli disamping tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku antara lain dihadapan PPAT. dimana pertimbangan hukum *Judex Facti* tanpa memberikan dasar pertimbangan yang kuat secara yuridis tentang alasan yang menjadi landasan hukum dengan mengambil-alih dalil-dalil Memori Banding Termohon Kasasi (dahulu Pembanding/Pelawan/Tergugat II);
3. Bahwa untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi mengutip pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 6 alinea ke 5 dan 6 yang menyatakan:

Halaman 25 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 K/Pdt/2015



“Menimbang bahwa Surat bukti P/T-3 tanggal 16 November 2005 tidak terlampir dalam berkas kecuali P.3 tanggal Bekasi 10 November 1997, walaupun itu benar adalah sama, maka menurut isi surat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti adanya jual beli atas tanah seluas 1500 m² atau pun seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) ataupun kepindahannya kepemilikan atas tanah karena tidak memenuhi ketentuan yang ditentukan oleh undang-undang tentang tata cara peralihan hak atas tanah, lebih-lebih tanah tersebut masih dalam sengketa serta Bukti P/T-4 tidak dapat dinyatakan sebagai bukti sah adanya jual beli disamping tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku antara lain dihadapan PPAT;

4. Bahwa Putusan *Judex Facti* sangat tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya terkait adanya persoalan permasalahan hukum yang perlu dipertimbangkan *Judex Facti* mengenai surat pernyataan bersama tanggal 10 November 1997 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) (P/T-3) dan Surat Jual Beli tanggal 10 Januari 1998 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) (P/T-3), dimana surat pernyataan bersama dan surat jual beli tersebut ditandatangani secara bersama dan disaksikan oleh para-saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu sebagai Penggugat/Terlawan/Terbanding) saat persidangan dan tidak ada pencabutan dari surat pernyataan bersama tanggal 10 November 1997 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dan Surat Jual Beli tanggal 10 Januari 1998 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) tersebut sehingga surat pernyataan bersama tanggal 10 November 1997 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dan Surat Jual Beli tanggal 10 Januari 1998 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) tersebut menjadi suatu perjanjian yang mengikat dan sah secara hukum sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dan didalam surat pernyataan bersama tanggal 10 November 1997 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dan Surat Jual Beli tanggal 10 Januari 1998 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) tersebut sudah ditandatangani secara bersama dan tidak ada yang mengingkari/menolak tersebut baik di saat persidangan tersebut maupun tidak ada pencabutan surat pernyataan bersama tersebut semenjak ditandatangani sampai sekarang ini serta pada saat sidang di Pengadilan Negeri Bekasi, dimana para saksi-saksi memberikan keterangan saksi-saksi fakta di persidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah sumpah (saksi : Mohamad Safei, Muhammad Noin dan saksi Sutinah), tertera didalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/Pdt. Verzet/2012/PN.BKS;

5. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata("KUHPerdato") dan Pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement*("HIR"). Yang merupakan Alat-alat bukti didalam persidangan tersebut terdiri dari: a. Bukti tulisan, b. Bukti Saksi, c. Persangkaan, d. Pengakuan, dan e. Sumpah;
6. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdato tentang syarat sahnya suatu Perjanjian, yang berbunyi: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal;
7. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdato yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis (ada pembuktian Pemohon Kasasi (dahulu sebagai Penggugat/ Terlawan/Terbanding) yaitu P/T-3 P/T-4). Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, *pacta sun servanda* (vide: Pasal 1338 KUH Perdata);
8. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu (Vide Pasal 163 HIR) adalah alat bukti surat dan saksi-saksi. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait;
9. Bahwa Putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan surat pernyataan bersama tanggal 10 November 1997 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dan Surat Jual Beli tanggal 10 Januari 1998 seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) tersebut dibuat secara tertulis sesuai dengan ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR) dan ada saksi-saksi

Halaman 27 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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)



fakta dipersidangan yang mengetahui adanya surat pernyataan dan surat perjanjian tersebut sehingga Akta jual beli Nomor 44/2009 tersebut tidak sesuai dengan prinsip hukum *Unus Testis Nullus Testis*, yang ditegaskan dalam Pasal 1905 KUHPerdara sebagai berikut : “Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh dipercaya” dan fakta persidangan pun terkait jual beli dalam akta notaris/PPAT tersebut tidak dihadirkan saksi-saksi maupun pihak Masum Bin Sain Turut Terbanding semula Tergugat I/Turut Terlawan I;

10. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 1866 KUHPerdara, Pasal 1905 KUHPerdara, dikarenakan akta jual beli Nomor 44/2009 bersifat secara umum sehingga masih dalam proses pembuktian karena terjadi sengketa dan harus dibuktikan Akta Nomor 44 /2009 (dijadikan bukti T-II/P.7), dimana tanah dalam akta tersebut seluas 11.180 m² (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) sangat bertentangan dengan luas tanah didalam PBB dalam SPPT Nomor 32.18.710.006.022-0001.0/98-02 tahun 1998 sisa seluas 7.695 m² (tujuh ribu enam ratus sembilan puluh lima meter persegi), (Bukti P/T-20 tertera dalam Putusan *Verzet* Halaman 50) sesuai dengan adanya sidang Pemeriksaan Setempat (PS) yang disaksikan oleh para hakim Majelis di Pengadilan Negeri Bekasi serta Akta tersebut tidak ada saksi-saksi yang diajukan di persidangan dan bukan berdasarkan ketentuan peralihan hak atas tanah yang diatur oleh Undang Undang yakni dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diambil alih oleh *Judex Facti* dari Memori Banding Termohon Kasasi (dahulu Pembanding/Pelawan/Tergugat II) tertanggal 7 Januari 2015 halaman 12-13 yang menyatakan: “sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli Nomor 44/2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Ambiat, S.H.;
11. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan yang dimaksud dengan sahnya perjanjian adalah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (“KUHPerdara”) dan Pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (“HIR”), Pasal 1905 KUHPerdara;
12. Bahwa Putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan objek sengketa *a quo*, dimana objek sengketa *a quo* sudah diperjualbelikan dihadapan Notaris/PPAT



saja tanpa harus ada saksi-saksi fakta di Persidangan (padahal dijadikan bukti T-II/P.7) yang sangat bertentangan dengan Pasal 38 PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”, tetapi justru harus dihadirkan saksi-saksi penjual maupun pembeli namun sampai saat ini tidak ada satu orang pun saksi dari Termohon Kasasi (dahulu Pembanding/Pelawan/Tergugat II), *quod non*/padahal secara hukum perjanjian tidak demikian,, apakah *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum mengenai apakah Termohon Kasasi (dahulu Pembanding/Pelawan/Tergugat II) mempunyai saksi-saksi (apakah dihadirkan pihak Penjual/dahulu Tergugat I/Turut Terlawan I/Turut Terbanding), faktanya dalam putusan *Judex Facti* tersebut tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*);

13. Bahwa Putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya halaman 6 berbunyi “Menimbang bahwa surat bukti P/T-4 tertanggal bekasi, 10 Januari 1998 yang menurut Terbanding semula Terlawan/Penggugat sebagai surat bukti jual beli atas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah adat Girik C.152 Klas D.III juga tidak dapat dinyatakan sebagai bukti sah adanya jual beli, disamping tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hal jual beli tanah yang ditentukan Undang Undang antara lain harus dihadapan PPAT dan juga waktu terjadi transaksi jual beli tersebut pada tanggal 10 Januari 1998 sementara objek yang diperjualbelikan masih dalam sengketa“. Dimana Pertimbangan *Judex Facti* tersebut sangat bertentangan dengan Pasal 7 ayat 3 PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah sendiri. dan didalam PP Nomor 37/1998 tentang peraturan pejabat PPAT baru diundangkan dalam Lembaran Negara pada tanggal 5 Maret 1998 padahal Surat Jual Beli tanggal 10 Januari 1998 Pemohon Kasasi lebih dahulu dilaksanakan/telah terjadi sebelum terbitnya PP Nomor 37/1998 pada tanggal 5 Maret 1998, sehingga faktanya dalam putusan *Judex Facti* tersebut tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya (*Onvolddoende Gemotiveerd*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan Surat Pernyataan bersama tanggal 10 November 1997 untuk tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dan surat jual beli tanggal 10 Januari 1998 untuk tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi), dimana bukti P/T-3 dan bukti P/T-4 yang sesuai dengan syarat sah nya perjanjian sesuai aturan hukum yang berlaku/terpenuhi justru dinyatakan tidak sah tanpa ada pertimbangan hukum dari *Judex Facti*, namun pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut hanya menyatakan bukti P/T-4 tidak dapat dinyatakan sebagai bukti yang sah adanya disamping tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam jual beli tanah yang ditentukan Undang-undang antara lain harus dihadapan PPAT tanpa memberikan pertimbangan hukum yang lengkap dan tanpa memberikan dasar pertimbangan yang kuat secara juridis tentang syarat sah nya perjanjian menurut sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato"), Pasal 1338 KUHPerdato, Pasal 1866 KUHPerdato dan Pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement*("HIR"), Pasal 1905 KUHPerdato, bahkan dalil-dalil Memori Banding Termohon Kasasi (dahulu Pembanding/Pelawan/Tergugat II) saling bertentangan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* sendiri yang menyatakan secara hukum pengaturan yang bersifat sah nya jual beli tidak terpenuhi. Hal ini jelas membuktikan putusan *Judex Facti* tersebut tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*);
15. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dapat dilihat dari putusan *a quo* halaman 8, dimana pertimbangan hukum *Judex Facti* tanpa memberikan dasar pertimbangan yang kuat secara juridis tentang alasan yang menjadi landasan hukum mengenai tidak diserahkan tanah objek *aquo* oleh Turut Terbanding (semula Tergugat I/Turut Terlawan I);
16. Bahwa untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi (dahulu sebagai Penggugat/Terlawan/Terbanding) mengutip pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 8 yang menyatakan: "Menimbang oleh karena dalili-dalil ...atas kepemilikan tanah seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah Girik C.152 Persil 52 klas D.III tidak dapat dibuktikan secara hukum maka karena pokok sengeketta dalam perkara ini adalah tentang tidak diberikannya tanah tersebut oleh Masum bin Sain (Turut Terbanding semula Turut Terlawan I/Tergugat I) adalah tidak

Halaman 30 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 K/Pdt/2015



mempunyai dasar hukum yang sah, maka diktum gugatan yang lain dari Pemohon Kasasi (dahulu sebagai Penggugat/Terlawan/Terbanding) tidak perlu dipertimbangkan lagi;

17. Bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan yang dimaksud sahnya perjanjian adalah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") dan Pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement* ("HIR"), Pasal 1905 Kuhperdata, dimana sesuai perjanjian didalam Pasal 4 surat jual beli tanggal 10 Januari 1998 untuk tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) berbunyi : "bawah sejak penandatanganan surat jual beli tersebut, pihak kesatu (Masum Bin Sain/Turut Terbanding/Tergugat I/ Turut Terlawan I) telah menyerahkan sepenuhnya tanah tersebut kepada pihak kedua (Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terlawan I/Terbanding I);
18. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi dalam fakta di persidangan tersebut diatas dimana Putusan *Judex Facti* sangat tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126k/Sip/1976, tanggal 04 April 1978 yang menyatakan sebagai berikut :
"Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat hanyalah suatu alat bukti..";
19. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi dalam fakta di persidangan tersebut diatas dimana putusan *Judex Facti* sangat tidak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 251K/Pdt/1958, tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan :
"Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan Jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.";
20. Bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 698K/Sip/1969 tertanggal 18 Desember 1970 yang telah menjadi yurisprudensi secara tegas menyatakan:
"setiap menolak "suatu petitum gugatan", haruslah diberikan pertimbangan hukumnya. Apabila aturan ini tidak terpenuhi, maka putusan kurang pertimbangan hukumnya dan Mahkamah Agung membatalkan:"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa demikian juga, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 117K/Sip/1957 tertanggal 8 Mei 1957 yang telah menjadi yurisprudensi secara tegas menyatakan:
"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan apabila tidak disertai alasan yang cukup (*onvoeldoende gemotiveerd*)"
22. Bahwa jika putusan *Judex Facti* bersifat *onvoldoende gemotiveerd*, akibatnya seorang pencari keadilan (*in casu* Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terlawan/Terbanding) tidak dapat mengharapkan suatu putusan pengadilan yang berwibawa yang mempunyai nilai objektif yang didasarkan kepada pertimbangan hukum yang lengkap sebagai wujud pertanggungjawaban *Judex Facti* terhadap putusannya tersebut sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Pasal 184 ayat (1) HIR dan Pasal 319 HIR;
23. Bahwa oleh karena *Judex Facti* tidak memberikan dasar juridis yang menjadi alasan serta argumentasi hukumnya dalam membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi hanya dengan mengambil alih dalil-dalil dalam Memori Banding dari Termohon Kasasi, sehingga menyebabkan putusan *Judex Facti* tersebut menjadi tindak lengkap atau kurang dalam pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*), sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 178 ayat 1 HIR Putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan;
24. Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur sah nya perjanjian terhadap akta Nomor 44/2009 maka sesuai hukum harus dipandang tidak dapat dikategorikan sebagai sah nya akta jual beli yang sempurna, dengan demikian maka patutlah kiranya akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan Pasal 1320 Kuhperdata, 1338 Kuhperdata, Pasal 1866 Kuhperdata, Pasal 1905 Kuhperdata dan karena bertentangan dengan pasal-pasal tersebut maka akta Nomor 44/2009 adalah batal demi hukum dan/ atau cacat demi hukum serta terpenuhinya unsur syarat sah nya perjanjian jual beli didalam Surat Pernyataan bersama tanggal 10 November 1997 untuk tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dan surat jual beli tanggal 10 Januari 1998 untuk tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi), (bukti P/T-3 dan bukti P/T-4) adalah sah secara hukum;
25. Bahwa dari pertimbangan diatas jelas terlihat kalau *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan keliru dalam menerapkan sah nya perjanjian jual beli akta Nomor 44/ 2009 terhadap objek sengketa *a quo* maupun,

Halaman 32 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana *Judex Facti* menerapkan dengan mengacu akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT semata Padahal akta Nomor 44/2009 tersebut tidak sesuai/bertentangan/bertolak belakang dengan Pasal 1320, Kuhperdata, 1338 Kuhperdata, Pasal 1866 Kuhperdata, Pasal 1905 Kuhperdata;

Bahwa dari uraian diatas jelas terbukti kalau *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menyatakan tidak sahnya Surat Pernyataan bersama tanggal 10 November 1997 untuk tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dan surat jual beli tanggal 10 Januari 1998 untuk tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi), dan sahnya Akta Jual-beli Nomor 44/2009 tanpa ada dasar hukum pertimbangan *Judex Facti* sehingga pertimbangan hukum *Judex facti* telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pelawan tidak dapat dilindungi sebagai Pembeli beriktikad baik, karena sebahagian dari tanah yang dibelinya dikuasai oleh orang lain, sudah dipagar tersendiri dan seharusnya Pelawan menyelidiki terlebih dahulu kepemilikan tanah yang akan dibelinya;

Bahwa ternyata Maksu Bin Sain/Tergugat I/Turut Terlawan belum pernah memenuhi prestasinya menyerahkan 50 (lima puluh) persen dari objek perkara yang dimenangkannya, sebagaimana di perjanjikan, dan Maksu sudah menjual kepada kuasanya Togi Oloan Simanjuntak, S.H. sebagian tanah yang dimenangkannya tanggal 10 Januari 1998, maka penjualan kedua kalinya oleh Maksu kepada Pelawan tanah seluas 1500 m² (Seribu lima ratus meter persegi) yang dulu sudah dijualnya kepada Togi Oloan Simanjuntak, S.H. bersamaan dengan seluruh objek sengketa seluas 11.180 m² adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PARA AHLI WARIS ALMARHUM KOLONEL TOGI OLOAN SIMANJUNTAK, S.,H., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 122/PDT/ 2015/PT.BDG tanggal 7 Mei 2015 yang

Halaman 33 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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

membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/PDT.VERZET/2012/PN.BKS tanggal 2 September 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PARA AHLI WARIS ALMARHUM KOLONEL TOGI OLOAN SIMANJUNTAK, S.H.: 1. DUMARIAH, 2. CHRISTIN, 3. TETTY NURGAYA, 4. BOY RANDO, 5. JHON REEF dan 6. RICKI ULUNG** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 122/PDT/2015/PT.BDG tanggal 7 Mei 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 349/PDT.VERZET/2012/PN.BKS tanggal 2 September 2014;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
 2. Mempertahankan putusan *Verstek* Nomor 349/Pdt.G/2012/PN.BKS tanggal 02 Juli 2013;
- Menghukum Termohon Kasasi/Pelawan/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 8 Maret 2016 oleh Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting.,S.H.,C.N.,M.Kn. dan H Hamdi S.H.,M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

Halaman 34 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan S.H.,M.H.,Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

H. Hamdi S.H.,M.Hum

Ketua Majelis,

ttd

Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan S.H.,M.H

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 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..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Halaman 35 dari 35 hal. Put. Nomor 3067 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)