



PUTUSAN

Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **YAYANG HANDJOYO**, bertempat tinggal di Komplek DPA Nomor 6A RT/RW 004/003, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parsaoran Marbun, S.H., Advokat berkantor di Harlys Residence (basement), Jalan Tomang Tinggi Raya Nomor 2, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai-----**PENGUGAT I**;
2. **DANIEL**, bertempat tinggal di Jalan Kemandoran I Nomor 22 RT/RW 03/011, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parsaoran Marbun, S.H., Advokat, berkantor di Harlys Residence (basement), Jalan Tomang Tinggi Raya Nomor 2, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai----- **PENGUGAT II**;

Lawan:

1. **INDRA CONGKI JAYA**, bertempat tinggal di Jalan Taman Ratu Asia Blok C2 Nomor 76, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya , selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT I**;
2. **DR. DADANG WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Bojongsari, depan Polsek Kedung Waringin, Bekasi , selanjutnya disebut sebagai----- **TERGUGAT II**;
3. **NOTARIS SETIABUDI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Cilemah Abang Nomor 50, Kawasan Industri Jababeka 2, Cikarang, Bekasi, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya , selanjutnya disebut sebagai-----**TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



4. **NOTARIS PPAT TETI HARYATI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Industri Tegal Gede, Pintu Tol Cikarang Bekasi (persis disebelah kanan Hotel Santika), selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2017 dalam Register Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas \pm 546 m2, beserta bangunan yang ada diatasnya berupa rumah sarang burung walet, yang terletak di Jl. Raya Bojong, Desa Kedung Waringin, Kec. Kedung Waringin, Kab. Bekasi, Persil No. 158 blok I/5, Kohir No. 306, C No. 308, yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 30/MPD-AJB/V/2005, dihadapan Mahpudin, SH, PPAT di Bekasi;
2. Bahwa kepemilikan para Penggugat, juga telah diakui pengadilan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tgl. 07 April 2010, hal 28, yang berbunyi :
“Menyatakan sebidang tanah seluas 546 m2 beserta bangunan yang ada diatasnya berupa rumah sarang burung wallet terletak di Jl. Raya Bojong, Desa Kedung Waringin, Kab. Bekasi, persil No. 158 blok I/5, kohir No. 306, C No. 308, yang dibeli oleh Para Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli No. 30/MPD-AJB/V/2005 diterbitkan oleh Mahpudin, SH, PPAT di Kabupaten Bekasi adalah milik Para Penggugat;” (P-1 s/d P-3);
3. Bahwa oleh karena kepemilikan para Penggugat berdasarkan putusan No. 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tgl. 07 April 2010, telah berkekuatan hukum tetap (incrach van gewijsde), seharusnya dipatuhi dan ditaati serta dilaksanakan secara sukarela oleh para Tergugat, khususnya Tergugat II yang menguasai objek tanah/bangunan sengketa berikut asli surat-suratnya, yaitu mengosongkan objek tanah/bangunan sengketa dan mengembalikan seluruh asli surat-suratnya kepada para Penggugat, sehingga para Penggugat tidak perlu lagi mengajukan surat permohonan

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



eksekusi riil, oleh karena kepemilikan Tergugat II atas objek tanah/bangunan sengketa telah dibatalkan. (vide Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tgl. 07 April 2010, hal 26, yang berbunyi : **“Menyatakan bahwa jual beli tanah milik para Penggugat tersebut beserta bangunan yang ada di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena itu Akta Jual Beli No. 274/2008 tertanggal 15 Desember 2008 yang dibuat oleh Turut Tergugat II dinyatakan batal”**);

4. Bahwa kenyataannya para Tergugat menolak menaati, mematuhi dan melaksanakan isi putusan No. 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tgl. 07 April 2010, secara sukarela, maka perbuatan para Tergugat tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, baik materiil maupun immaterial;
5. Bahwa oleh karena itu, para Penggugat mengajukan Surat Permohonan Eksekusi Riil berdasarkan surat No. 606/XII/PM&R, tgl. 08 Desember 2015, kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, ternyata permohonan eksekusi tersebut ditolak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dengan alasan bahwa **amar putusan No. 283/Pdt.G/2009/PN.Bks, tgl. 07 April 2010, tidak memuat kalimat “menghukum dst” (kondemnator/condemnatoir), akan tetapi amar hanya memuat kalimat “menyatakan ... dst” (deklarator/declaratoir vonnis)**;
6. Bahwa ternyata untuk memenuhi kekurangan amar putusan No. 283/PDT/G/2009/PN.Bks yang telah berkekuatan hukum tetap (incrach van gewijsde), yang berbunyi “menghukum” para Tergugat dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah/bangunan yang terletak di Kabupaten Bekasi Jl. Raya Bojong, Kec. Kedungwaringin, Desa Kedungwaringin, seluas ± 546 m2, Persil No. 158, Blok I/5, Kohir No. 306, C No. 308, serta mengembalikan asli surat-suratnya kepada para Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun, upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan baru dalam perkara ini. (vide **Yurisprudensi MARI No. 3221K/PDT/G/1985, tgl. 7 Oktober 1986, antara perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta tanggal 14 Pebruari 1985 No. 427/PDT/G/1984 dengan tanggal 21 Oktober 1982 No. 137/PDT/G/1982, bukanlah nebis in idem, sebab walaupun kedua**

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



perkara tersebut pihak-pihak yang berperkara sama, tetapi dasar gugatan dari masing-masing perkara itu tidaklah sama);

7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat dengan menolak dan/atau tidak menaati, mematuhi dan melaksanakan putusan No. 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tgl. 07 April 2010, secara sukarela, oleh karena itu para Penggugat mengalami kerugian materiil maupun immateriil sbb :

Kerugian materiil :

Para Penggugat mengalami kerugian materiil yang seharusnya diperoleh dari uang sewa tanah/bangunan sengketa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/bulan, apabila telah dikosongkan Tergugat II dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya, terhitung sejak bulan Januari 2015 s/d bulan Agustus 2017 (32 bulan) = 32 bulan x Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) = Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah);

Kerugian immateriil :

Akibat perbuatan para Tergugat, para Penggugat menjadi stress dan malu, oleh karena tidak dapat menggunakan/menyewakannya kepada orang lain, yang tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi setara dengan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

8. Bahwa karena gugatan dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yaitu putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tgl. 07 April 2010 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 192/Pdt/2010/PT.BDG, tgl. 09 Nopember 2010 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1228K/PDT/2012, tgl. 24 Desember 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap (incrach van gewijsde), oleh karena itu sangat beralasan menurut hukum putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), berdasarkan **pasal 180 ayat 1 HIR yang berbunyi : “Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan hak kepunyaan” jo Yurisprudensi MARI No. 840K/PDT/2005, tgl. 26 April 2006, yang berbunyi antara lain “..... menyatakan**

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dapat dijalankan dengan serta merta meskipun adanya banding, kasasi, maupun perlawanan/verzet (uitvoerbaar bij vooraad) “ jo Pasal 66 ayat 2 UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi sbb : “Permohonan peninjauan kembali tidak menangguhkan atau menghentikan putusan Pengadilan”;

9. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diajukan para Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang otentik, karenanya sangat beralasan menurut hukum gugatan para Penggugat dikabulkan seluruhnya.

Permohonan :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon diputus sbb :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Meyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tanah/bangunan objek sengketa adalah milik para Penggugat;
4. Menghukum para Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar sebesar \pm Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
5. Menghukum para Tergugat dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek tanah/bangunan sengketa, yang terletak di Kabupaten Bekasi Jl. Raya Bojong, Kec. Kedungwaringin, Desa Kedungwaringin, seluas \pm 546 m2, Persil No. 158, Blok I/5, Kohir No. 306, C No. 308, serta mengembalikan seluruh asli surat-suratnya kepada para Penggugat selaku pemilik yang sah, secara sukarela dan tanpa syarat apapun;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);
7. Menghukum para Turut Tergugat mematuhi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara.

Subsider :

Ex aquo et bono, apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan: Penggugat hadir Kuasanya tersebut di atas, Tergugat I tidak hadir meskipun telah

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil dengan sah dan patut dengan surat panggilan tanggal 6 September 2017 untuk hadir di persidangan tanggal 2 Oktober 2017 dan surat panggilan tanggal 3 Oktober 2017 untuk hadir di persidangan tanggal 6 November 2017, serta surat panggilan tanggal 8 November 2017 untuk hadir sidang tanggal 4 Desember 2017, Tergugat II hadir Kuasanya Ir.Didi Sujadi, S.H., Advokat dan Pengacara berkantor di gedung Is Plaza Lantai 5 Suite 504, Jalan Pramuka Raya Kav. 150, Matraman Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa tanggal 12 Desember 2017, Turut Tergugat I tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut dengan surat panggilan tanggal 4 September 2017 untuk hadir di persidangan tanggal 2 Oktober 2017 dan surat panggilan tanggal 6 Oktober 2017 untuk hadir di persidangan tanggal 6 November 2017 serta surat panggilan tanggal 8 November 2017 untuk hadir di persidangan tanggal 4 Desember 2017, Turut Tergugat II hadir stafnya di persidangan bernama Dede Hidayat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yunto Safarillo Hamonangan Tampubolon S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Desember 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

GUGATAN Para PENGGUGAT " NE BIS JN IDEM"

Bahwa para PENGGUGAT telah mendaftarkan surat GUGATAN nya di Pengadilan Negeri Bekasi Tertanggal, 29 agustus 2017 namun berdasarkan data dan fakta pada Pengadilan Negeri yang sama (IN CASU PN.Bekasi) pada tanggal 19 agustus 2009 dibawah Register No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS, Pihak para PENGGUGAT juga pernah mendaftarkan GUGATAN nya dengan Formasi para pihak yang sama,

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks

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

Obyek yang sama dan alasan-alasan yang sama dalam perkara ini (IN CASU 466/Pdt.G/2017/PN.BKS, dahulu yaitu perkara No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS, dan putusannya telah mempunyai kekuatan Hukum tetap (INCRACH VAN GEWIJSDE), bahwa para PENGGUGAT di dalam mengajukan perkara GUGATAN No.466/Pdt.G/2017/PN.BKS, sangat jelas tidak memiliki dasar Hukum, ITIKAD baik dan bertujuan hanya mengacaukan Hukum acara yang berlaku dan tindakan para PENGGUGAT menimbulkan ketidak pastian Hukum bagi TERGUGAT II dimana TERGUGAT II ada lah bertindak sebagai pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi oleh undang-undang, asas NEBIS IN IDEM ini sesuai dengan ketentuan pasal 1917 kitab Undang-Undang, Hukum perdata (KUH perdata) dengan tegas menyatakan :

"Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai Soal putusannya, Untuk dapat Mengajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang di tuntutan adalah sama, bahwa tuntutan di dasarkan atas alasan yang sama, lagi pula di tunjukan oleh dan terhadap Pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama Pula"

Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (Di kutip dari buku Hukum acara perdata M. Yahya Harahap,SH hal 42) berdasarkan hal terurai diatas, bahwa perkara perdata No.283/Pdt.G/ 2009/PN.BKS, seluruh acara persidangan dan pertimbangan hukum-nya telah dengan lengkap dicatat oleh Panitera Pengganti perkara perdata No.283/Pdt.G/ 2009/PN.BKS yaitu Ibu Anita Sihombing,SH dan telah di uji Analisa pertimbangan Hukumnya oleh majelts hakim yaitu Bapak Johnpiter SH, MH, Bapak Muchtadi Rivaie, SH, MH dan Bapak Gatot Susanto,SH,MH melalui tahapan-tahapan persidangan dan putusan perkara No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS, tanggal, 7 April 2010 telah berkekuatan Hukum tetap (INCRACH VAN GEWIJSDE), oleh karena itu seluruh isi GUGATAN, pertimbangan pasal-pasal dan amar putusan perkara No.283/Pdt.G/2009 /PN.BKS yang telah di uji, tidak dapat dimohonkan Pengujian kembali, pelaksanaan asas NEBIS IN IDEM ini di tegaskan pula dalam surat Edaran Mahkamah agung Republik Indonesia No.3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan asas NE BIS IN IDEM dalam surat edaran tersebut ketua mahkamah agung Republik Indonesia Bagir Manan menghimbau para ketua pengadilan. untuk dapat melaksanakan asas NE BIS IN IDEM dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



menhindari adanya putusan yang berbeda, jadi suatu GUGATAN dapat dinyatakan NE BIS IN IDEM dalam hal telah ada keputusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama dengan pihak yang sama alasan-alasan yang sama pada waktu tempat yang sama dan tempat kejadian yang sama maka pengadilan Negeri wajib menolak dan/atau mengeluarkan penetapan penghentian perkara yang melanggar asas NEBIS IN IDEM demi adanya kepastian Hukum bagi TERGUGAT II sudah Sepatutnya majelis hakim menolak GUGATAN para PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat di terima (NIET ONTUAN KELIJK VERKLAARD)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Uraian jawaban pada bagian dalam pokok perkara ini mutatis mutandis Menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Uraian Dalil dan Agumen TERGUGAT II yang disampaikan sebelumnya pada bagian dalam Eksepsi
2. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh Dalil-Dalil GUGATAN para PENGGUGAT, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II.
3. Bahwa Untuk kepentingan terang benderangnya Suatu Fakta-Fakta Hukum yang telah terjadi Antara para PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan maksud agar Majelis Hakim yang mulia mendapatkan mengenai hubungan hukum antara para PENGGUGAT dengan TERGUGAT I , TERGUGAT II , dan agar tidak terkecoh dengan Dalil-Dalil yang di kemukakan oleh para PENGGUGAT maka dengan ini TERGUGAT II (Dr.DADANG WIJAYA) merasa perlu untuk terlebih dahulu menjelaskan Kronologis singkat sebagai berikut:
Bahwa pada sekitar tahun 2008, TERGUGAT I pernah menawarkan sebidang tanah darat yang berlokasi di jalan raya bojong sari, kecamatan kedungwaringin, desa kedungwaringin kepada TERGUGAT II, dan TERGUGAT II memang saat itu pada saat yang tepat sedang mencari lokasi untuk tempat Usaha, sebelum menawar harga tanah yang dimaksud, TERGUGAT II minta ditunjukan tanah berikut bangunan rumah burung walet yang mau dijualnya oleh TERGUGAT I, ternyata TERGUGAT I dapat menunjukan tanah berikut bangunan rumah burung walet yang mau dijual nya kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT I juga memegang kunci bangunan rumah burung lalu membuka pintu gerbang bangunan rumah burung walet tersebut, dan ditunjukannya batas'-batas

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah berikut kondisi bangunan rumah burung walet kepada TERGUGAT II, dan TERGUGAT I memperlihatkan salinan Akta Kuasa menjual No. 13 tanggal 25 November 2008 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Notaris Setia Budi,SH (Turut TERGUGAT I) kepada TERGUGAT II setelah itu TERGUGAT II menawar harga tanah berikut bangunan rumah burung walet tersebut kepada TERGUGAT I setelah beberapa minggu kemudian terjadilah kecocokan harga sebesar Rp.550.000.000.- (lima ratus lima puluh juta rupiah) karena TERGUGAT II adalah seorang Dokter yang awam di bidang Hukum maka TERGUGAT II hanya memberikan tanda jadi sebesar Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) kepada TERGUGAT I, dan sisanya sebesar Rp. 545.000.000.- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah) akan di bayar dihadapan Notaris / PPAT Teti Haryati,SH (TURUT TERGUGAT II) yang beralamat di jalan kawasan Industri depan pintu tol Cikarang, lemah abang,kabupaten bekasi, selanjutnya TERGUGAT I menyerahkan kunci dan surat tanah yang asli berikut KTP para PENGUGAT dan KTP TERGUGAT I serta PBB dan salinan Akta kuasa menjual No.13 tertanggal 25 november 2008 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Notaris Setia Budi.SH (TURUT TERGUGAT I) kepada turut TERGUGAT II lalu TERGUGAT II menanyakan kepada turut TERGUGAT II dengan salinan Akta kuasa menjual boleh dibeli atau tidak, jawaban turut TERGUGAT II minta waktu beberapa hari nanti Turut TERGUGAT II akan menghubungi TERGUGAT II dan beberapa hari kemudian turut TERGUGAT II menghubungi TERGUGAT II menyatakan dengan salinan Akta kuasa menjual boleh dibeli, setelah itu TERGUGAT II datang ke kantor turut TERGUGAT II masih menanyakan kepada turut TERGUGAT II, apakah boleh dibayar sisanya yang sebesar Rp.545.000.000.- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah) jawab turut TERGUGAT II boleh dibayar karena data-data/Dokumen sudah memenuhi persyaratan untuk di laksanakan penanda tangan akta jual beli, selanjutnya TERGUGAT II membayar sisa pembayaran jual beli tersebut sebesar Rp. 545.000.000 melalui Transfer di BANK kepada TERGUGAT I setelah beberapa hari turut TERGUGAT II menghubungi TERGUGAT II Untuk mengambil akta jual beli No.274/2008 tanggal 15 desember 2008 dihadapan PPAT Teti Haryati,SH (TURUT TERGUGAT II).

Maka terbukti TERGUGAT II adalah pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan jujur harus dilindungi oleh hukum, karena Proses jual belinya berdasarkan Prosedur Hukum yaitu melakukan jual beli atas

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks

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

Obyek tanah tersebut dengan tata cara/Prosedur dan dokumen yang SAH, dihadapan pejabat pembuat Akta tanah (PPAT), maka dari itu akta jual beli No.274/2008, tertanggal 15 desember 2008 dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Teti Haryati,SH (TURUT TERGUGAT II) adalah SAH dan mempunyai kekuatan Hukum dan tidak dapat dibatalkan dan Hak atas tanah tersebut sudah beralih kepada TERGUGAT II dan sesuai lampiran surat edaran mahkamah agung RI No.5 tahun 2014 tentang kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat 3 BW Sesuai Yuris Prudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia .

- Yuris Prudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.251.K/Sip/1958, tanggal 26 desember 1958, dengan tegas menyatakan pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus di anggap SAH.
- Yuris Prudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.52.K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975 dengan tegas menyatakan untuk melindungi pembeli yang jujur jual beli tanah tidak dapat dibatalkan.

Oleh karenanya Dalil-Dalil GUGATAN Para PENGGUGAT dengan tegas harus ditolak.

4. Bahwa seharusnya Para PENGGUGAT dapat Menjelaskan secara lengkap dan Terintegrasi pada posita GUGATAN Para PENGGUGAT Prihal apa tindakan TERGUGAT II yang dikategorikan sebagai Perbuatan melawan Hukum (PMH) dan Peraturan Undang-Undang yang mana yang dianggap oleh para PENGGUGAT telah dilanggar oleh TERGUGAT II, Untuk menentukan ada tidaknya perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Suatu pihak harus memenuhi Unsur-Unsur perbuatan melawan Hukum, apabila dihubungkan dengan putusan perkara No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS, Majelis Hakim di dalam perimbangan hukumnya halaman 25 putusan perkara No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS, sangat jelas Amar putusan tersebut tidak mengabulkan Petitum sebagai berikut : menyatakan TERGUGAT II bukan pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan hal tersebut diatas TERGUGAT II (Dr.DADANG WIJAYA) adalah pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan jujur, karena perbuatan Hukum yang dilakukan TERGUGAT II telah berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku didalam meakukan Proses perbuatan hukum jual - beli tanah yang dibuktikan

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks

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)



dengan akta jual beli No.274/2008 tertanggal, 15 desember 2008 dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Teti Haryati.SH (TURUT TERGUGAT II) tidak dapat dikategorikan sebagai suatu kesalahan, oleh karena itu perbuatan jual beli yang dilakukan TERGUGAT II dihadapan PPAT telah sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah Republik Indonesia No. 7 Tahun 1997, maka sudah sepantasnya dengan tegas Majelis Hakim menolak seluruh Dalil-Dalil GUGATAN Para PENGGUGAT.

5. Bahwa Dalil Para PENGGUGAT dalam Posita GUGATAN butir 5 halaman 4, yang pada pokok nya menyatakan para PENGGUGAT telah mengajukan surat permohonan Eksekusi Riil. Sesuai surat No.606/XXI/PM&R, tanggal, 08 desember 2015 adalah tidak benar dan sangat menyesatkan, Eksekusi Riil hanya dapat di jalankan dengan Amar putusan yang bersifat CON DEMNATOIR.
6. Bahwa TERGUGAT II adalah bertindak sebagai pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh Hukum/undang-Undang, Para PENGGUGAT tidak dapat menguraikan Unsur-Unsur Perbuatan melawan Hukum, yang di tujukan kepada TERGUGAT II yaitu Perbuatan melawan Hukum, ada nya kesalahan dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain, berdasarkan Hal-Hal Uraian diatas maka sudah sepatutnya Majelis hakim memeriksa perkara ini secara tagas menolak seluruh Dalil-Dalil surat GUGATAN para PENGGUGAT yang tidak berdasarkan Hukum dan GUGATAN INI juga Akal-Akalan para PENGGUGAT CQ kuasa Hukumnya bertujuan secara licik untuk mengelabui Majelis Hakim dan TERGUGAT II dalam perkara ini.
7. Bahwa para PENGGUGAT pernah mengajukan permohonan Eksekusi Riil adalah merupakan hal yang sangat aneh karena para PENGGUGAT berusaha membohongi Majelis Hakim dalam perkara No.466/Pdt.G/2017/PN.BKS yang mana pertimbangan Hukum majelis Hakim dalam putusan perkara terdahulu yaitu perkara No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS pada halaman 25 dengan tegas menyatakan perkara No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS, bukan lah perkara yang dapat dilakukan dengan Eksekusi Riil, Maka dengan demikian surat GUGATAN para PENGGUGAT harus lah ditolak untuk seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum.
8. Bahwa permohonan Aan maning yang diajukan oleh para PENGGUGAT telah ditolak dan tidak dikabul kan oleh ketua Pengadilan Negeri Bekasi

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Arozidulu Waruwu, SH.MH oleh karena itu ketua pengadilan negeri bekasi telah tepat dan benar di dalam mengeluarkan RESUME/Catatan dalam menyikapi secara Hukum surat permohonan Aan maning dari para PENGGUGAT, serta Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Arozidulu Waruwu,SH, MH telah bertindak sebagaimana mestinya.

9. Bahwa TERGUGAT II membantah Dalil-Dalil Para PENGGUGAT Posita surat GUGATAN poin 7 dan poin 8. Halaman 5, sangat jelas termuat didalam pertimbangan Hukum putusan perkara perdata terdahulu yaitu perkara No.283/Pdt.G/20j)g/PN.BKS Hal 25 tuntutan para PENGGUGAT mengenai pasal 180 ayat (1) thr tiHak dapat di kabulkan dan dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim dalam putusannya perkara No.283/Pdt.G/2009/ PN.BKS yang berkaitan dengan putusan serta merta (UITVOEBAAR BIJVOORAAD). Sebagaimana diatur didalam pasal 180 ayat(l) Hir Jo surat edaran mahkamah agung Republik Indonesia No. 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta dan Provisi onil dan surat edaran mahkamah agung Republik indonesia No.4 tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta, hal ini jelas sudah tersurat dalam pertimbangan hukum dalam perkara No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS halaman 25 oleh karena GUGATAN dan tuntutan tersebut tidak disertai oleh bukti-bukti yang cukup serta Kuallifait dan tidak terbantahkan maka sudah sepatutnya Majelis hakim menolak seluruh Dalil-Dalil GUGATAN Para PENGGUGAT.
10. Bahwa yang terbukti melakukan perbuatan melawan Hukum di persidangan perkara No.283/Pdt.G/2009/PN.BKS adalah TERGUGAT I maka yang harus di Hukum adalah TERGUGAT I bukan TERGUGAT II karena fakta Hukum dtpersidangan TERGUGAT II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan TERGUGAT II tidak terbukti pembeli yang tidak beritikad baik karena TERGUGAT II membeli tanah tersebut dihadapan Notaris/PPAT Teti Haryati,SH (TURUT TERGUGAT II) yang sesuai dengan peraturan PerUndang-Undangan yang beriakui di Negara Republik Indonesia, maka dari itu TERGUGAT II adalah pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan jujur yang harus dilindungi oleh Hukum/Peraturan PerUndang-Undangan, terbukti lah di dalam surat GUGATAN para PENGGUGAT No.466/Pdt.G/2017/PN.BKS point 6 yang berbunyi pada FRASE :

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



"Menguhukum para TERGUGAT dan/atau Pihak ketiga" inilah akal-akalan dan kelicikan dari kuasa hukum para PENGGUGAT yang digabungkan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertujuan untuk mengelabui Majelis hakim, seharusnya berdasarkan fakta hukum Peran TERGUGAT I dan Peran TERGUGAT II adalah berbeda, maka sepatutnya yang harus di hukum adalah pihak TERGUGAT I saja sesuai hasil rapat kamar perdata mahkamah agung RI tanggal 14 S/d 16 maret 2011 dihotel Arya duta tangerang dalam point IX menyatakan perlindungan arus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (Obyek jual beli tanah) pemilik asal hanya dapat mengajukan GUGATAN ganti rugi, kepada penjual yang tidak berhak, maka dari itu para PENGGUGAT hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada TERGUGAT I karena TERGUGAT I yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan tergugat II tidak terbukti pembeli yang tidak itikad baik melainkan tergugat II pembeli yang beritikad baik dan jujur yang harus dilindungi oleh hukum/undang-undang.

11. Bahwa TERGUGAT II Menguasai tanah berikut bangunan rumah burung tersebut adalah milik TERGUGAT II dan TERGUGAT II dapat membuktikan tanda bukti hak atas tanah tersebut dengan bukti sertifikat No.192/Kedungwaringin pemegang hak Dr.DADANG WIJAYA. Yang terdaftar di buku taoah. Kantor BPN kabupaten bekasi oleh karena itu TERGUGAT II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan Hukum oleh karena itu Dalil-Dalil GUGATAN Para PENGGUGAT secara tegas harus ditolak.
12. Bahwa karena GUGATAN Para PENGGUGAT dalam Perkara AQUO tidak di, dasarkan pada bukti - bukti surat yang Otentfk dan bukti yang cukup (Vide berdasarkan pertimbangan Hukum putusan perkara No.283/Pdt.G/ 2009/PN.BKS halaman 25) serta tidak memiliki kekuatan hukum sempurna, maka pasal 180 ayat (1) Hir dan memperhatikan sema No. 3 tahun 2000 atau putusan serta merta (UITV OEBAAR BIJ VOORAAD) tidak dapat dilakukan dan / atau di terapkan dalam perkara AQUO, mahkamah agung menginstruksi kan agar hakim jangan secara mudah memberi putusan UITVOEBAAR BIJ VOORAAD (INSTRUSI mahkamah-agung tanggal, 13 febuari 1958).

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



13. Bahwa surat permohonan Eksekusi Riil yang diajukan oleh para PENGUGAT sesuai surat No.606/XII/PM&R tertanggal 08 desember 2015, yang diterima bagian umum Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 Desember 2015, dengan SKUM No.I5/EKS.G/2016/PN.BKS No.283/ Pdt.G/2009/PN.BKS adalah catat hukum dan telah ditolak oleh ketua Pengadilan Negeri bekasi Bapak Aroziduhu waruwu,SH,MH;
14. Bahwa berdasarkan Dalil-Dalil bantahan TERGUGAT II tersebut di atas perbuatan melawan hukum yang di ajukan oleh para PENGUGAT dalam Dalil-Dalil surat GUGATAN nya adalah tidak benar serta mengelabui Majelis Hakim, oleh karena segala ketentuan atau peraturan yang diajukan oleh para PENGUGAT dalam surat GUGATAN nya jelas lah tidak RELEVAN untuk mendukung Dalil-Dalil surat GUGATAN nya dalam perkara AQUO, sehingga secara tegas sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

Bahwa berdasarkan Fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT II (Dr. DADANG WIJAYA) memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara dengan Amar Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena asas Hukum " NEBIS IN IDEM " karena perkara diajukan kembali dengan pihak dan Objek yang sama dan alasan yang sama.
3. Menyatakan GUGATAN para PENGUGAT tidak dapat diterima (NIET ON TVANKELIJK.VERKLAARD).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak GUGATAN Para PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT II (Dr.DADANG WIJAYA) tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan TERGUGAT II bertindak sebagai pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan jujur Patut dilindungi oleh Hukum/ Undang-Undang.
4. Menghukum Para PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Sesuai dengan Hukum.

ATAU : apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang Seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO);

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



JAWABAN TURUT TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PARA PENGGUGAT " NE BIS IN IDEM "

Bahwa para PENGGUGAT telah mendaftarkan surat gugatannya di Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29-Agustus 2017 dengan No perkara 466/PDT.G/2017/PN Bks.

Namun berdasarkan data fakta pada pengadilan negeri yang sama yaitu pengadilan negeri bekasi pada tgl 19 Agustus 2009 dibawah register No. 283/ PDT.G / 2009 / PN. BKS pihak para PENGGUGAT yang sama objek tanah yang sama PN. Bekasi dahulu yaitu perkara No. 283/ PDT.G/ 2009/ PN.BKS dan putusannya telah berkekuatan Hukum tetap, bahwa para PENGGUGAT di dalam mengajukan perkara GUGATAN No. 466/ PDT.G / 2017/ PN.BKS sangat jelas tidak memiliki dasar hukum, tidak ada itikad baik dan bertujuan hanya mengacaukan hukum acara yang berakibat dan tindakan para PENGGUGAT menimbulkan ketidak pastian hukum bagi TERGUGAT II dimana TERGUGAT II adalah bertindak sebagai pembeli yang beritikad baik patut dilindungi oleh undang- undang, azas INE BIS IN IDEM ini sesuai dengan ketentuan pasal 1917 kitab undang - undang hukum pertada (BW) maka putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama dengan pihak yang sama dan objek tanah yang sama dan alasan - alasan yang sama tidak boleh diajukan GUGATAN kedua kali karena GUGATAN sudah sepatutnya majelis hakim menolak GUGATAN para PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat di terima (NIET ONTVAAN KELIJK VERKLAARD).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa uraian jawaban pada bagian dalam pokok perkara ini Mutatis Mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari uraian Dalil dan argumen turut TERGUGAT II yang disampaikan sebelumnya pada bagian dalam eksepsi
2. Bahwa turut TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh Dalil - Dalil GUGATAN PARA PENGGUGAT, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh turut TERGUGAT II
3. Bahwa akta surat kuasa No. 13 tgl 25 November 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris SETIA BUDI SH Turut TERGUGAT I benar adanya
4. Akta jual beli No. 274 / 2008 Tgl 15 Desember 2008 dihadapan NOTARIS

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



/ PPAT TETI HARYATI SH (TURUT TERGUGAT II)

TERGUGAT II adalah pembeli yang beritikad baik karna perbuatan hukum jual beli yang dilakukan TERGUGAT II di hadapan PPAT telah sesuai dengan peraturan pemerintah No. 7, 1997

TERGUGAT II adalah pembeli yang bertindak dengan baik dan jujur karena perbuatan hukum yang di lakukan TERGUGAT II (Dr. DADANG WIJAYA) telah berdasarkan proses perbuatan hukum jual beli tanah dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah perundang - undangan yang berlaku di Negeri Indonesia (peraturan No 7 tahun 1997

Peraturan Mentri Negara Agraria/kepala badan pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah .

Pasal 101.

Ayat (1) pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan Hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku

PENUTUP

Maka dari itu dengan tegas menyatakan Dalil-Dalil GUGATAN

Maka sudah sepatutnya majelis hakim menolak seluruh Dalil-Dalil GUGATAN para PENGGUGAT

Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum yang telah di uraikan di atas maka turut TERGUGAT II

memohon pada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi turut TERGUGAT II untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa pengadilan negeri bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karna azas hukum " NE BIS IN IDEM " karna perkara di ajukan kembali dengan pihak yang sama, objek tanah yang sama dan alasan-alasan yang sam
3. Menyatakan gugat para PENGGUGAT tidak dapat diterima (NET ON TVANKELIK VERKLAARD)

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak GUGATAN para PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa akta jual beli No. 274 / 2008 / Tgl 15 Desember 2008 dihadapan turut TERGUGAT II (PPAT/ NOTARIS) adalah sah mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan TERGUGAT II sebagai pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan jujur patut dilindungi oleh hukum / undang-undang ;
4. Menghukum para PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini yang timbul sesuai dengan hukum ;

ATAU :

Apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (EX AQUO ET BONO) ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat II dan Turut Tergugat II, Penggugat mengajukan replik tanggal 7 Februari 2018, kemudian terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan duplik tanggal 19 Februari 2018 dan Turut Tergugat II mengajukan duplik tanggal 19 Februari 2018 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tanggal 7 April 2010, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT.Bdg, tanggal 9 November 2010, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012, tanggal 24 Desember 2014, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Nomor 606/XII/PM&R, tanggal 8 Desember 2015, dari Kuasa Hukum Penggugat ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Nomor 617/VIII/PM&R, tanggal 2 Agustus 2016, dari Kuasa Hukum Penggugat ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi perihal susulan surat Nomor 606/XII/PM&R, tanggal 8 Desember 2015, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Nomor 15/Eks.G/2016/PN.Bks Jo. 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tanggal 28 April 2016 tentang panjar biaya aanmaning perkara Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks, diberi tanda P-6;

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Informasi Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia, tentang penolakan perkara Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat II, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 645/Pdt.G/2016 PN.Bks tanggal 12 Juli 2017 diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 247PK/Pdt/2017, tanggal 12 Juli 2017, diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-7 tidak dapat ditunjukkan aslinya, dan seluruhnya telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tanggal 7 April 2010, diberi tanda T II-1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT.Bdg, tanggal 9 November 2010, diberi tanda T II-2;
3. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012, tanggal 24 Desember 2014, diberi tanda T II-3;
4. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 13 dari Notaris Setia Budi, S.H., tanggal 25 November 2008, diberi tanda T II-4;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak atas nama wajib pajak H.Nurhasan, tanggal 2 Desember 2008, diberi tanda T II-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 30/MPD-AJB/V/2005 dari Notaris Mahpudin, S.H., M.Si., tanggal 3 Mei 2005, lembar untuk Pembeli, diberi tanda T II-6;
7. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 30/MPD-AJB/V/2005 dari Notaris Mahpudin, S.H., M.Si., tanggal 3 Mei 2005, lembar untuk Izin Peralihan Hak, diberi tanda T II-7;
8. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/004/DP2B/D/DCK yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 21 Oktober 2008, diberi tanda T II-8;
9. Fotokopi Peta Situasi Nomor 503/004/DP2B/D/DCK yang ditandatangani oleh Kepala Bidang Perizinan Bangunan Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 20 Oktober 2008, diberi tanda T II-9;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



10. Fotokopi Gambar Rancang Bangun Proyek Budidaya Burung Walet, diperiksa oleh Kepala Bidang Perizinan Bangunan Pemerintah Kabupaten Bekasi, diberi tanda T II-10;
11. Fotokopi SPPT Nomor 32.18.050.002.019-0023.0, letak obyek pajak Jalan Raya Bojong RT 001 RW 01 Kedung Waringin Bekasi tanggal 20 Mei 2005, diberi tanda T II-11;
12. Fotokopi SPPT Nomor 32.18.050.002.019-0023.0, letak obyek pajak Jalan Raya Bojong RT 001 RW 01 Kedung Waringin Bekasi tanggal 3 Januari 2006, diberi tanda T II-12;
13. Fotokopi SPPT Nomor 32.18.050.002.019-0023.0, letak obyek pajak Jalan Raya Bojong RT 001 RW 01 Kedung Waringin Bekasi tanggal 8 Januari 2007, diberi tanda T II-13;
14. Fotokopi SPPT Nomor 32.18.050.002.019-0023.0, letak obyek pajak Jalan Raya Bojong RT 001 RW 01 Kedung Waringin Bekasi tanggal 2 Januari 2008, diberi tanda T II-14;
15. Fotokopi Surat Setoran Pajak atas nama wajib pajak Yayang Handoyo/Daniel, tanggal 2 Desember 2008, diberi tanda T II-15;
16. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama wajib pajak Dokter Dadang Wijaya tanggal 10 Desember 2008, diberi tanda T II-16;
17. Fotokopi Kwitansi Pembayaran satu bidang tanah dan wallet di Bojong ditandatangani oleh Indra tanggal 1 Desember 2008, diberi tanda T II-17;
18. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 274/2008 dari Notaris Teti Haryati, S.H., tanggal 15 Desember 2008, diberi tanda T II-18;
19. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 192 Kedung Waringin atas nama Dokter Dadang Wijaya, diberi tanda T II-19;
20. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Lapang oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 14 April 2009, diberi tanda T II-20;
21. Fotokopi Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Nomor 310.1-70-32.16-2009 tanggal 30 April 2009, diberi tanda T II-21;
22. Fotokopi Resume Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012, diberi tanda T II-22;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T II-1, T II-2, T II-4, T II-20, T II-21, T II-22 tidak dapat ditunjukkan aslinya, dan seluruhnya telah dibubuhi meterai secukupnya;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 13 dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Setia Budi, S.H, tanggal 25 November 2008, diberi tanda TT II-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 274/2008 dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Teti Haryati, S.H., tanggal 15 Desember 2008, diberi tanda T II-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Setia Budi, S.H., diberi tanda TT II-3;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 26 April 2018, Tergugat II mengajukan kesimpulan tanggal 26 April 2018 dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan tanggal 26 April 2018 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak hadir atau tidak menyuruh wakilnya untuk hadir ataupun tidak mengirim jawaban di persidangan tanpa alasan yang sah menurut hukum maka persidangan ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Turut Tergugat I;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya, Tergugat II mengajukan eksepsi bahwa gugatan Para Penggugat *nebis in idem* dengan alasan perkara ini sudah pernah diajukan, diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 7 April 2010 dengan formasi para pihak yang sama, obyek yang sama dan alasan-alasan yang sama serta perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sehingga gugatan ini sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya, Turut Tergugat II mengajukan eksepsi bahwa gugatan Para Penggugat *nebis in idem* dengan alasan perkara ini sudah pernah diajukan, diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 7 April 2010 dengan formasi para pihak yang sama, obyek yang sama dan alasan-alasan yang sama serta perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sehingga gugatan ini sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa baik dalam Replik maupun Duplik, para pihak tetap pada eksepsinya masing-masing;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan perkara-perkara perdata, yang dimaksud dengan eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, dengan tujuan agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa memeriksa lebih lanjut pokok perkaranya. Jika gugatan yang diajukan mengandung cacat formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah maka gugatan tidak dapat diterima. Dengan demikian eksepsi yang diajukan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut pada pokoknya sama yaitu gugatan Para Penggugat *nebis in idem* dengan alasan pernah diperiksa dalam perkara di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 7 April 2010, oleh karenanya Majelis Hakim akan menanggapinya sekaligus sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pasal 1917 KUHPerdata mengatur bahwa “kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula”;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, S.H., mengemukakan pendapatnya bahwa intisari dari ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata adalah:

- Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
- Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsure *nebis in idem* atau *res judicata*;

- Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya dikemukakan bahwa agar suatu perkara dapat dinyatakan *nebis in idem* harus dipenuhi syarat kumulatif sebagai berikut:

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat positif (putusan berisi menolak atau mengabulkan);
4. Subyek atau pihak yang berperkara sama;
5. Obyek gugatan sama;

Menimbang, bahwa selanjutnya dijelaskan bahwa tidak melekat *nebis in idem* dalam putusan *contentiosa* (gugatan yang bersifat partai), meskipun putusan bersifat positif berisi mengabulkan gugatan akan tetapi putusan tersebut hanya bersifat deklaratif dan tidak mencantumkan amar *comdemnatoir* maka untuk melekatkan sifat *condemnatur* dari putusan itu (agar dapat dieksekusi) penggugat semula dapat mengajukan gugatan baru agar terhadap putusan terdahulu dicantumkan amar *condemnatoir*;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Para Penggugat, gugatan ini pada pokoknya diajukan dengan tujuan untuk memenuhi kekurangan amar putusan perkara sebelumnya yaitu Perkara Nomor 283/Pdt.G/2009/PN.Bks yang telah diputus dengan putusan yang sifatnya *deklaratoir* sehingga agar putusan tersebut dapat dilaksanakan (dieksekusi) maka Penggugat mengajukan gugatan ini yang intinya agar Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum berupa tidak mentaati Putusan Perkara Nomor 283/Pdt.G/2009/PN.Bks dan menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk mengosongkan obyek sengketa serta mengembalikan seluruh asli surat-suratnya kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, dengan mengingat tujuan gugatan ini sebagaimana yang tertera dalam surat gugatan yaitu memenuhi kekurangan amar putusan hakim yang sifatnya *comdemnatur* agar nantinya putusan ini dapat dilaksanakan (*eksekutable*) sehingga meskipun para pihak dan obyek sengketa dalam perkara ini sama

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan gugatan dalam perkara sebelumnya akan tetapi pokok perkaranya tidak sama, maka gugatan perkara yang demikian itu tidak *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa oleh karenanya eksepsi tentang hal ini dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial, yang dilakukan oleh Para Tergugat berupa tidak mematuhi, tidak mentaati dan tidak melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2009/PN.Bks. tanggal 7 April 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan sukarela atas tanah obyek sengketa yang sudah ditetapkan sebagai milik yang sah dari Para Penggugat. Oleh karenanya Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum mengosongkan tanah obyek sengketa dan mengembalikan seluruh asli surat-suratnya kepada Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Para Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II menguasai tanah tersebut berdasarkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 192/Kedung Waringin atas nama Dokter Dadang Wijaya dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga patut untuk dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak dalil gugatan, dengan alasan Akta Surat Kuasa Nomor 13 tanggal 25 November 2008 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Notaris Setia Budi, S.H. adalah benar adanya, Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum dan menuntut supaya Akta Jual Beli Nomor 274/2008 dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II (Notaris Teti Haryati, S.H.) tanggal 15 Desember 2008 adalah sah mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah sebagai berikut:

- Bahwa tanah obyek sengketa perkara ini adalah sebidang tanah sebagaimana telah disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2009/PN. Bks. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1228K/PDT/2012 yaitu sebidang tanah seluas \pm 546 m², beserta bangunan yang ada di atasnya berupa rumah sarang burung walet, yang terletak di Jalan Raya Bojong, Desa Kedung Waringin, Kecamatan Kedung Waringin, Kabupaten Bekasi, Persil No. 158 blok I/5, Kohir Nomor 306, C Nomor 308;

- Bahwa dalam putusan tersebut obyek sengketa dinyatakan milik Penggugat;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2009/PN. Bks. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012 telah berkekuatan hukum tetap namun tidak dapat dieksekusi karena tidak memuat amar yang menghukum Para Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut sekarang berada dalam kekuasaan Tergugat II;

Menimbang, yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah perbuatan Para Tergugat memenuhi criteria perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9;

Menimbang, bahwa bukti P-1 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tanggal 7 April 2010, yang amarnya berbunyi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi pihak Tergugat II tidak beralasan karena itu menolak Eksepsi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II tanpa seijin dari Para Penggugat;
- Menyatakan sebidang tanah seluas \pm 546 M² beserta bangunan yang ada di atasnya berupa rumah sarang burung wallet terletak di Jalan Raya Bojong, Desa Kedung Waringin, Kecamatan Kedung Waringin, Kabupaten Bekasi, Persil No. 158 Blok I/5/ Kohir No. 306 C. No.308, yang dibeli oleh Para Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Akta

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Jual Beli No. 30/MPD-AJB/V/2005 diterbitkan oleh Mahpudin, SH, PPAT di Kabupaten Bekasi adalah milik Para Penggugat;

- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.12 tertanggal 25 Nopember 2008 dan Akta Kuasa Menjual No.13 tertanggal 25 Nopember 2008 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hokum mengikat karena itu kedua akte tersebut dinyatakan batal;
- Menyatakan bahwa jual beli tanah milik Para Penggugat tersebut beserta bangunan yang ada di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II di hadapan Turut Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hokum mengikat, karena itu Akte Jual Beli No. 274/2008 tertanggal 15 Desember 2008 yang dibuat oleh Turut Tergugat II dinyatakan batal;
- Menyatakan bahwa setiap perbuatan hokum yang telah dilakukan dan/atau yang akan dilakukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak dari padanya dengan menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 25 Nopember 2008 dan Akta Kuasa Menjual No.13 tertanggal 25 Nopember 2008 serta Akta Jual Beli No. 274/2008 tertanggal 15 Desember 2008, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hokum mengikat;
- Memerintahkan Tergugat II dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan obyek tanah sengketa dalam perkara ini yaitu tanah seluas \pm 546 M2, Persil No. 158 Blok I/5, Kohir No. 306 C. No.308 berikut bangunan rumah sarang burung wallet yang ada di atasnya, terletak di Jalan Raya Bojong, Desa Kedung Waringin, Kecamatan Kedung Waringin, Kabupaten Bekasi, beserta surat-suratnya kepada Para Penggugat;
- Menyatakan bahwa sita yang telah dilakukan dalam perkara ini berdasarkan Penetapan No. 01/CB/2010/283/Pdt.G/2009/PN.BKS. yang pelaksanaannya sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 01/CB/2010/283/Pdt.G/2009/PN.BKS. tertanggal 11 Januari 2010, sah dan berharga, kecuali penyitaan yang dilakukan terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat II terletak di Jl. Bojongsari No. 503 RT 001, RW 01 Kelurahan Kedung Waringin, Kecamatan Kedung Waringin, Kabupaten Bekasi yang batas-batasnya: sbelah Utara berbatasan dengan Bank Bumi Asih NBP 2 Kantor Kas Bojongsari, sebelah Selatan berbatasan dengan bengkel bubut, sebelah Timur berbatasan dengan Jl.

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya Bojongsari/bengkel bubut Darma Jaya, dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah/rel Kereta Api, diangkat;

- Menolak tuntutan Para Penggugat selebihnya;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp2.116.000,00 (dua juta seratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT Bdg, tanggal 9 November 2010, yang amarnya berbunyi:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 April 2010 Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks;

Menimbang, bukti P-3 berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012, tanggal 24 Desember 2014, yang isinya Tergugat II dalam perkara ini mengajukan kasasi dan dalam pertimbangannya Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut menyatakan bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan Judex Facti tidak bertentangan dengan hokum dan undang-undang sehingga permohonan kasasi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa bukti P-9 berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 247PK/Pdt/2017, tanggal 12 Juli 2017, isinya bahwa terhadap alasan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon, dalam hal ini adalah Tergugat II dalam perkara ini, Majelis Hakim Peninjauan Kembali tidak menemukan kehilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan Judex Juris dan Judex Facti, putusan Judex Juris dan Judex Facti telah tepat dan benar sesuai dengan hokum dan peraturan perundang-undangan, keberatan-keberatan yang diajukan hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Judex Juris sehingga permohonan Peninjauan Kembali tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa bukti selebihnya tidak cukup relevan sehingga tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat II mengajukan bukti berupa bukti T II-1 sampai dengan T II-22;

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T II-1 sampai dengan bukti T II-3 merupakan bukti yang sama dengan bukti Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T II-1 dan T II-2 merupakan fotokopi yang tidak ditunjukkan aslinya akan tetapi bukti tersebut merupakan bukti yang sama dengan bukti dari Penggugat P-1 dan P-2 yang dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T II-1, sangkalan Tergugat II dalam Perkara Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tanggal 7 April 2010, pada pokoknya sama dengan alasan sangkalan Tergugat II dalam perkara ini, yaitu Tergugat II membeli obyek sengketa dengan itikad baik dan mempunyai alas hak berupa sertifikat hak milik atas tanah, dan bukti yang diajukanpun sama dengan bukti yang diajukan dalam perkara ini, kecuali bukti T II-3, T II-5, T II-8, T II-9, T II-10, T II-15, T II-16, T II-20, T II-21 dan T II-22;

Menimbang, bahwa sangkalan tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tanggal 7 April 2010 dan bukti-bukti tersebut telah ditetapkan status hukumnya, oleh karenanya baik sangkalan maupun bukti-bukti Tergugat II dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T II-1 yang berupa Putusan Perkara Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tanggal 7 April 2010, pada halaman 25 dipertimbangkan bahwa “.....perlindungan yang harus diberikan kepada pihak Tergugat II tidak harus dilakukan dengan cara melanggar hukum yaitu dengan menyatakan akta jual belinya tersebut sah, akan tetapi perlindungan tersebut dapat dilakukan oleh Tergugat II dengan cara menuntut Tergugat I atas kerugian yang telah dideritanya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T II-2 yang berupa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT Bdg, tanggal 9 November 2010 dan bukti T II-3 yang berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012, tanggal 24 Desember 2014 pada pokoknya menguatkan Putusan Perkara Nomor 283/PDT.G/2009/PN.Bks, tanggal 7 April 2010 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa bukti selebihnya yaitu bukti, T II-3, T II-5, T II-8, T II-9, T II-10, T II-15, T II-16, T II-20, T II-21 dan T II-22, Majelis menganggap tidak cukup relevan untuk dipertimbangkan sehingga patut dikesampingkan;

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks

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)



Menimbang, bahwa demikian halnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II telah diberikan status hukum dalam Putusan Perkara Nomor 283/Pdt/G/2009/PN Bks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 247PK/Pdt/2017, tanggal 12 Juli 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap maka tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHPdata mengatur bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa kriteria perbuatan melawan hukum meliputi berbuat atau tidak berbuat yang berupa:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- Melanggar hak subyektif orang lain, atau;
- Melanggar tata susila, atau;
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa pokok gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat berupa perbuatan tidak mentaati Putusan Perkara Nomor 283/Pdt/G/2009/PN Bks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 247PK/Pdt/2017, tanggal 12 Juli 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini telah ditetapkan dalam suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai milik Para Penggugat. Oleh karenanya tuntutan Penggugat angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum bahwa obyek sengketa berada dalam kekuasaan Para Tergugat khususnya Tergugat II dan Para Tergugat tidak menyerahkannya berikut surat-suratnya adalah perbuatan yang

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mentaati perintah Hakim dalam Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga perbuatan tersebut adalah perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya;

Menimbang, bahwa sudah selayaknya seorang pemilik barang dapat mengambil manfaat ekonomis barang yang menjadi miliknya. Namun demikian oleh karena obyek sengketa dalam perkara ini masih dalam kekuasaan Tergugat II sehingga Para Penggugat tidak dapat menikmatinya dan hal itu menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat;

Menimbang, bahwa hal yang demikian itu memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum sehingga Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian tuntutan Para Penggugat angka 2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat pada petitum ke 4, perbuatan Para Tergugat tersebut menimbulkan kerugian pada Para Penggugat sehingga Para Penggugat menuntut ganti kerugian materiil sejumlah Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah) dengan perhitungan harga sewa perbulan Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dikalikan angka 32 (tiga puluh dua) yang merupakan angka kumulatif dari kerugian yang dihitung sejak bulan Januari 2015 sampai dengan bulan Agustus 2017;

Menimbang, bahwa terhadap perhitungan tersebut Para Tergugat tidak membantah baik perihal harga sewa maupun perhitungan jumlah bulan yang dituntut maka Majelis Hakim berpendapat perhitungan yang demikian itu dianggap cukup adil sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi immaterial uang sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dengan alasan para Penggugat menjadi stress dan malu, oleh karena tidak dapat menggunakan/menyewakannya kepada orang lain, Majelis Hakim menganggap tidak cukup beralasan oleh karenanya tuntutan ganti rugi immaterial dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 5, Para Penggugat menuntut agar menghukum para Tergugat dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek tanah/bangunan sengketa, yang terletak di Kabupaten Bekasi Jl. Raya Bojong, Kec. Kedungwaringin, Desa Kedungwaringin, seluas \pm 546 m², Persil No. 158, Blok I/5, Kohir No. 306, C No. 308, serta mengembalikan seluruh asli surat-suratnya kepada para Penggugat selaku pemilik yang sah, secara sukarela dan tanpa syarat apapun;

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Majelis Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap Para Penggugat telah ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa maka seharusnya Para Penggugat dapat menguasai dan memanfaatkannya. Namun demikian dalam faktanya putusan Hakim tersebut tidak dilaksanakan dan obyek sengketa masih dalam kekuasaan Para Tergugat. Oleh karenanya terdapat cukup alasan untuk mengabulkan tuntutan Para Penggugat angka 5;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 6 Para Penggugat menuntut Majelis Hakim agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Menimbang, bahwa pasal 180 Ayat (1) HIR menentukan syarat agar putusan Hakim dapat dilaksanakan terlebih dulu meskipun ada upaya-upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) yaitu:

1. Terdapat bukti akta autentik atau akta di bawah tangan yang diakui tanda tangannya oleh tergugat;
2. Putusan didasarkan pada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
3. Gugatan provisional dikabulkan;
4. Dalam hal sengketa *bezit* bukan sengketa hak milik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia memberikan pedoman yang lebih terperinci tentang putusan serta merta tersebut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisional Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Perkara Nomor 283/Pdt/G/2009/PN Bks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 192/Pdt/2010/PT Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1228K/PDT/2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 247PK/Pdt/2017, tanggal 12 Juli 2017 obyek perkara ini dalam status disita, penyitaan mana kemudian dinyatakan sah dan berharga, oleh karenanya Majelis Hakim menganggap tidak terdapat alasan yang mendesak agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (putusan serta merta atau *uitvoerbaar bij vooraad*) sehingga tuntutan tentang hal ini dinyatakan ditolak;

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Menimbang, bahwa pada petitum ke 7, Penggugat menuntut supaya Para Turut Tergugat dihukum untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok dikabulkan maka tuntutan Para Penggugat angka 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, Herziene Indonesisch Reglement, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tanah/bangunan objek sengketa adalah milik para Penggugat;
4. Menghukum para Tergugat membayar ganti rugi materiil sejumlah Rp 64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah);
5. Menghukum para Tergugat dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan objek tanah/bangunan sengketa, yang terletak di Kabupaten Bekasi Jalan Raya Bojong, Kecamatan Kedungwaringin, Desa Kedungwaringin, seluas \pm 546 m², Persil No. 158, Blok I/5, Kohir No. 306, C No. 308, serta mengembalikan seluruh asli surat-suratnya kepada para Penggugat selaku pemilik yang sah, secara sukarela dan tanpa syarat apapun;
6. Menghukum para Turut Tergugat mematuhi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan menolak gugatan selebihnya;
8. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp2.896.000,00 (dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Senin, tanggal 30 April 2018, oleh kami,

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sri Senaningsih S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua , Djuyamto, S.H. dan Musa Arif Aini, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks tanggal 30 Agustus 2017 Jo Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks tanggal 22 Januari 2018, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 14 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rosnaida Purba, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Djuyamto, S.H.

Sri Senaningsih S.H.,M.H.

Musa Arief Aini, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Rosnaida Purba, S.H.

Perincian biaya:

Pendaftaran----- Rp, 30.000,-

Biaya Proses-----Rp. 50.000,-

Penggilaan ----- Rp.2780.000,-

PNBP----- Rp. 25.000,-

Redaksi-----Rp. 5.000,-

Meterai -----Rp. 6.000,-

Jumlah-----Rp.2896.000,- (dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah),-

Halaman 32 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 466/Pdt.G/2017/PN Bks