



**P U T U S A N**  
**Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA  
ESA ;**

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Saroha Simanullang**, Tempat/Tanggal lahir di Pakkat, 20 September 1973, Pekerjaan Karyawan BUMD, Bertempat tinggal di Kav. Tanah Harapan No. 10 RT. 011/RW. 006, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Penggugat I**;
2. **Muhammad Yunus**, Tempat/Tanggal lahir di Belang Kejeran, 25 Mei 1974, Pekerjaan Karyawan swasta, Bertempat tinggal di Kav. Tanah Harapan No. 10 RT. 011/RW. 006, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Penggugat II**;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Matdoan, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di "KANTOR BANTUAN HUKUKM (KBH) JAKARTA" beralamat di Jln. Damai IV No. 48b Gg. H. Usman, Rt. 005/RW.002, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, bertindak sebagai Kuasa Hukum Saroha Manulang dan Muhammad Yunus berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2018, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor 708/SK/2018/PN.Bks ;

**Sebagai Para Pembanding, semula sebagai Penggugat I dan Penggugat II ;**

**L a w a n :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**H. Syukron**, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Kp. Kaliabang Ceger No. 62 RT. 004/RW. 004, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi ;

**Sebagai Terbanding, semula Tergugat;**

**Dan**

**Ny. Sadima**, Pekerjaan Ibu rumah tangga, Bertempat tinggal di Jl. Sunter I/38. B RT. 006/RW. 013, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, DKI Jakarta ;

**Sebagai Turut Terbanding, semula Turut Tergugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 06 Mei 2019, Nomor 211/PEN/PDT/2019/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca putusan perkara Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 13 Februari 2019, Nomor 263/Pdt.G/2018/PN.Bks, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 23 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 23 April 2018 pada Register Nomor 263/Pdt.G/2018 /PN.Bks, setelah dilakukan perubahan/perbaikan gugatan, sehingga selengkapny mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat melakukan "Perjanjian" jual-beli atas sebidang tanah kavling dalam keadaan kosong, bidang tanah kavling yang dibeli PARA PENGGUGAT merupakan bagian dari tanah yang telah bersertifikat hak milik (SHM) No. 192 Tahun 1977 a/n SADIMA, Luas : 10.045 M<sup>2</sup>, beralamat di Kavling Tanah

halaman 2 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harapan RT. 011/RW. 006, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

2. Bahwa dalam “Perjanjian” PARA PENGGUGAT berkedudukan sebagai PIHAK KEDUA atau PEMBELI dan TERGUGAT berkedudukan sebagai PIHAK PERTAMA atau PENJUAL, adapun perjanjian yang dilakukan masing-masing sebagai berikut:
  - a. PENGGUGAT I dan TERGUGAT melakukan “Perjanjian” pada tanggal 18 Februari 2005 atas tanah kavling Blok : C11-12, luas : 64 M<sup>2</sup> harga Rp. 16.800.000,- dengan ketentuan pembayaran Boking Fee (BF) Rp. 200.000,- Uang Muka (DP) Rp. 8.000.000,- dan sisanya dilakukan pembayaran secara bertahap (cicil) sebesar Rp. 786.700,- per bulan selama 12 bulan.
  - b. PENGGUGAT II dan TERGUGAT melakukan “Perjanjian” pada tanggal 7 Februari 2005 atas tanah kavling Blok : B-43-44, luas : 64 M<sup>2</sup>, harga Rp. 20.800.000,- dengan ketentuan pembayaran Boking Fee (BF) Rp. 200.000,- Uang Muka (DP) Rp. 7.000.000,- dan sisanya dilakukan pembayaran secara bertahap (cicil) sebesar Rp. 575.000,- per bulan selama 24 bulan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 “Perjanjian” jual-beli tanggal 18 Februari 2005 dan tanggal 7 Februari 2005 menyatakan ; “PIHAK KESATU akan menyerahkan Akta Jual Beli Tanah dan girik atas nama Konsumen yang diurus oleh PIHAK KESATU berikut pembiayaannya dengan kata lain PIHAK KEDUA dibebabankan biaya dari surat pembelian dan girik apabila angsuran telah lunas”;
4. Bahwa PARA PENGGUGAT telah membayar lunas biaya jual-beli tanah kavling kepada TERGUGAT masing-masing untuk PENGGUGAT I pelunasan dibayar pada tanggal 01 Oktober 2006 dan PENGGUGAT II pada tanggal 9 Oktober 2006 ;
5. Bahwa setelah PARA PENGGUGAT membayar lunas cicilan pembayaran jual-beli tanah kavling Akta Jual Beli (AJB) yang dijanjikan oleh TERGUGAT belum diberikan kepada PARA PENGGUGAT;
6. Bahwa PARA PENGGUGAT telah berulang kali bertemu dengan TERGUGAT untuk menanyakan tentang Akta Jual Beli (AJB) yang dijanjikan, namun TERGUGAT selalu berbeli-belit dengan berbagai alasan yang tidak berdasar;

halaman 3 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG

#### 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

7. Bahwa PARA PENGGUGAT juga telah meminta bantuan Ketua RT. 011 dan Lurah Kelurahan Pejuang untuk membicarakannya dengan TERGUGAT, akan tetapi upaya Ketua RT dan Lurah Kelurahan Pejuang tidak berhasil;
8. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum telah menyampaikan peringatan hukum (somasi) secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali kepada TERGUGAT, somasi ke-I pada tanggal 14 Maret 2018, somasi ke-II pada tanggal 21 Maret 2018 dan somasi ke-III pada tanggal 28 Maret 2018, namun TERGUGAT tetap TIDAK menunjukkan ITIKAD BAIK untuk memenuhi kewajibannya, bahkan TERGUGAT beranggapan masih memiliki HAK dan KEKUASAAN terhadap tanah objek “Perjanjian” jual-beli yang telah dibeli PARA PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT masih berupaya untuk mendapatkan keuntungan finansial jika dilakukan proses pengurusan AJB;
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, TERGUGAT telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana dalam Pasal 2 “Perjanjian” dan akibat dari perbuatan TERGUGAT telah menimbulkan kerugian materil maupun imateril yang tidak sedikit dialami oleh PARA PENGGUGAT;
10. Bahwa kerugian yang dialami PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada Point 9 dapat diuraikan sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materil, yaitu kerugian yang berhubungan langsung dengan perbuatan TERGUGAT yaitu sebesar Rp. 16.840.000,- + 20.800.000,- = 37.440.000,-.
  - b. Kerugian Imateril, yaitu kerugian yang tidak dapat diukur dengan nilai uang, kerugian ini disebabkan karena PARA PENGGUGAT merasa tidak tenang karena belum memiliki AJB sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah yang telah dibeli dari TERGUGAT dan PARA PENGGUGAT telah membangun rumah permanen diatas tanah tersebut sehingga kerugian ini dikonversikan menjadi nilai uang sebesar Rp. 1.000.000.000,-.
  - c. Kerugian Tambahan, yaitu apabila TERGUGAT telah menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) kepada PARA PENGGUGAT kemudian dilakukan pemecahan SHM selanjutnya dilakukan balik nama, maka PARA PENGGUGAT dapat menjadi SHM tersebut sebagai agunan/jaminan (*creditverband*) kredit usaha pada perbankan yang nilainya dapat ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,-.

halaman 4 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Dengan demikian total kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.537.440.000,-.
11. Bahwa untuk menjamin TERGUGAT mematuhi dan melaksanakan putusan perkara *a quo*, PARA PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- per hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara *a quo* yang dihitung mulai dari 1 (satu) minggu atau 7 (tujuh) hari kalender setelah putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijs*);
12. Bahwa untuk menghindari kerugian PARA PENGGUGAT yang lebih besar lagi dan agar gugatan *a quo* tidak sia-sia (*illosoir*), maka sangat beralasan hukum PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan meletakkan sita (*revindicatoir beslag*) atas tanah dan bangunan rumah tinggal milik TERGUGAT yang terletak di Kp. Kaliabang Ceger No. 62 RT. 004/RW. 04, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat;
13. Bahwa ternyata bidang tanah kavling yang telah dibeli oleh PARA PENGGUGAT dengan SHM No. 192 Tahun 1977 masih atas nama TURUT TERGUGAT dan keberadaan sertifikat tersebut saat ini dalam penguasaan TERGUGAT;
14. Bahwa akibat TERGUGAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar meletakkan sita terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 192 Tahun 1977 atas nama TURUT TERGUGAT yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT;
15. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah lalai memenuhi kewajibannya yaitu belum memberikan AJB kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 "Perjanjian" dan SHM No. 192 Tahun 1977 a/n TURUT TERGUGAT, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mengizinkan PARA PENGGUGAT dapat melakukan pengurusan AJB secara langsung dengan TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT tetap berkewajiban untuk membantu proses pengurusan AJB tersebut;

halaman 5 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT di dukung oleh bukti-bukti yang sah, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum Verzetk, Banding maupun Kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana diuraikan diatas, maka mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk berkenan menerima gugatan *a quo* kemudian memeriksanya untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai hukum :

### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan jual-beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT berdasarkan "Perjanjian" jual-beli tanggal 18 Februari 2005 dan tanggal 7 Februari 2005 adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan TERGUGAT adalah wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 "Perjanjian" jual-beli pada tanggal 18 Februari 2005 dan tanggal 7 Februari 2005.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.537.640.000,- sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata.
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- per hari keterlambatan kepada PARA PENGGUGAT dihitung mulai dari 1 (satu) minggu atau 7 (tujuh) hari kalender setelah putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijs*).
6. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 "Perjanjian" jual-beli pada tanggal 18 Februari 2005 dan tanggal 7 Februari 2005 dalam waktu selambat-lambatnya selama 3 (tiga) bulan dihitung mulai dari perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijs*).
7. Menyatakan sah dan berharga diletakan sita (*Revindicatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT yang terletak di Kp.

halaman 6 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaliabang Ceger No. 62 RT. 004/04, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat.

8. Menyatakan sah dan berharga dilakukan penyitaan terhadap SHM No. 192 Tahun 1997 atas nama TURUT TERGUGAT dari penguasaan TERGUGAT.
9. Menyatakan mengizinkan PARA PENGGUGAT dapat melakukan proses pengurusan AJB secara langsung dengan TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT wajib membantu proses pengurusan AJB tersebut.
10. Menghukum TURUT TERGUGAT agar tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*.
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul akibat diajukannya gugatan *a quo*.

## SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah memberikan jawaban tanggal 9 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. DALAM KONVENSI:

#### A. DALAM EKSEPSI

##### 1. Tentang Dasar Hukum Dalil Gugatan Tidak Jelas

- 1.1. Bahwa setelah dicermati dengan seksama dalil-dalil Para Penggugat dalam Posita gugatan *a quo*, ternyata tidak ada satupun dalil Para Penggugat yang menjelaskan tentang dasar hukum (*rechts grond*) gugatan *a quo*;
- 1.2. Bahwa Posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) suatu gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil. Gugatan seperti ini dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepalde conclusie*). Demikian disarikan dari pendapat M. YAHYA HARAPAN, SH. dalam bukunya: "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 449;

##### 2. Tentang Kumulasi Gugatan

halaman 7 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1. Bahwa oleh karena objek wanprestasi dalam gugatan *a quo*, yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat I tertanggal 18 Februari 2005 dan antara Tergugat dengan Penggugat II tertanggal 7 Februari 2005 adalah perjanjian-perjanjian yang terpisah satu sama lainnya atau masing-masing berdiri sendiri, maka kumulasi subyektif dan kumulasi obyektif dalam gugatan *a quo* tidak dapat dibenarkan. Oleh karena itu Penggugat I dan Penggugat II seharusnya mengajukan gugatan secara terpisah kepada Tergugat;
- 2.2. Bahwa hal ini ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1518 K/Pdt/1983, tanggal 4 Desember 1984, dimana kaidah hukumnya dielaborasi oleh M. YAHYA HARAHAP, SH. sebagaimana dikutip: *"Meskipun sepintas lalu tampak terdapat koneksitas, namun MA berpendapat, penggabungan tidak memenuhi syarat. Kasusnya, antara Penggugat I dengan Tergugat diadakan perjanjian pinjam-meminjam pada tahun 1967 dengan jangka waktu sampai dengan tahun 1968. Kemudian antara Penggugat II dengan Tergugat, juga diadakan perjanjian pinjam meminjam pada tahun 1967 untuk jangka waktu 6 (enam) bulan. Dalam hal ini MA berpendapat, kumulasi subyektif atau kumulasi obyektif yang terjadi dalam perkara ini tidak dapat dibenarkan atas alasan gugatan-gugatan yang digabung, masing-masing berdiri sendiri. Seharusnya diajukan secara terpisah oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Penggugat"* (Vide, M. YAHYA HARAPAN, SH. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 105-106);

Bahwa dengan demikian berdasarkan argumentasi-argumentasi hukum dalam Eksepsi yang terurai di atas, maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali yang diakui dengan tegas oleh Tergugat;

halaman 8 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sepanjang berkaitan dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 18 Februari 2005 dan tertanggal 7 Februari 2005, Tergugat mengakui dalil-dalil Para Penggugat dalam Posita butir 1 s/d 4 halaman 2 gugatan *a quo*, namun Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita butir 9 halaman 2 gugatan *a quo* yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Pasal 2 Perjanjian-perjanjian *a quo*;
3. Bahwa mencermati Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo* yang mana kontennya secara redaksional sama, sebagaimana dikutip: *"Pihak Kesatu akan menyerahkan Akta Jual Beli Tanah dan Girik atas nama konsumen yang diurus oleh Pihak Kesatu berikut pembayarannya dengan kata lain Pihak Kedua dibebankan biaya dari surat pembelian dan Girik apabila angsuran telah lunas"*, maka perlu diproporsionalkan penggunaan diksi *"Girik"* dalam Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo*, karena bidang-bidang tanah kavling yang dijual oleh Tergugat kepada Para Penggugat bukan tercatat dalam Girik, melainkan senyatanya terdaftar dalam SHM No. 192 Tahun 1977 atas nama Turut Tergugat, dengan sendirinya diksi *"Girik"* dalam Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo* harus dimaknai sebagai *"Sertifikat Hak Milik"*;
4. Bahwa oleh karena itu jika menggunakan metode interpretasi ekstensif, maka frasa *"Pihak Kesatu akan menyerahkan Akta Jual Beli Tanah dan Girik atas nama Konsumen yang diurus oleh Pihak Kesatu"* dapat diperluas menjadi *"Pihak Kesatu akan menyerahkan Akta Jual Beli Tanah dan Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Kedua yang diurus oleh Pihak Kesatu"*. Sedangkan frasa *"Pihak Kedua dibebankan biaya dari surat pembelian dan Girik apabila angsuran telah lunas"* dapat diperluas menjadi *"Pihak Kedua berkewajiban menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli dan biaya balik nama Sertifikat Hak Milik apabila angsuran telah dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama"*;
5. Bahwa dengan demikian terlihat dengan jelas dan terang adanya *positive handling* dalam Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo*, yaitu *"menyerahkan sesuatu"* (*te geven*) dan *"melakukan sesuatu"* (*te doen*) yang mendeskripsikan tentang kewajiban pelaksanaan

halaman 9 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



memenuhan prestasi (*obligatio*) secara timbal balik antara Tergugat dengan Penggugat I dan Penggugat II;

6. Bahwa menjadi fakta yang tidak terbantahkan bahwa setelah Penggugat I dan Penggugat II melunasi pembayaran angsuran atas pembelian bidang-bidang tanah kavling kepada Tergugat, dimana Penggugat I melunasi angsuran pada tanggal 6 Oktober 2006 dan Penggugat II melunasi angsuran pada tanggal 28 Maret 2007, ternyata sampai saat ini Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) tidak membayar biaya pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan biaya balik nama Sertifikat kepada Tergugat yang akan mengurusnya, oleh karena itu apabila Tergugat belum menyerahkan Akta Jual Beli Tanah dan Sertifikat kepada Para Penggugat, maka Tergugat tidak dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo*;
7. Bahwa oleh karena itu Tergugat mensomier Para Penggugat untuk membuktikan bahwa Para Penggugat telah membayar biaya pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan biaya balik nama Sertifikat kepada Tergugat;
8. Bahwa berdasarkan fakta dan argumentasi hukum yang terurai diatas, maka terbantahkan dalil Para Penggugat dalam Posita butir 9 halaman 2 gugatan *a quo* yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo*. Sebaliknya tidak tersangkalkan bahwa Para Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo* karena tidak memenuhi prestasinya atau tidak membayar biaya pengurusan Akta Jual Beli Tanah dan biaya balik nama Sertifikat kepada Tergugat setelah angsuran lunas;
9. Bahwa oleh karena tidak terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo* sebagaimana diuraikan di atas, maka dalil Para Penggugat dalam Posita butir 10 huruf a, b, c, d halaman 3 Gugatan *a quo* tentang kerugian materiil, kerugian immateriil dan kerugian tambahan yang dialami Para Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang



dilakukan oleh Tergugat adalah TIDAK BERDASAR, oleh karena itu dalil *a quo* patut ditolak;

10. Bahwa lagi pula dengan ternyata obyek jual beli dalam Perjanjian-Perjanjian *a quo*, yaitu masing-masing berupa sebidang tanah Kavling Blok C 11-12, luas 64 M2 dan sebidang tanah Kavling B 43-44, luas 64 M2 di atasnya telah dibangun rumah tinggal permanen masing-masing oleh Penggugat I dan Penggugat II dan dikuasai sepenuhnya secara fisik sampai saat ini oleh Penggugat I dan Penggugat II, tanpa ada gangguan dari pihak manapun. Fakta ini membuktikan bahwa dalil Para Penggugat tentang kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat dan dihitung atau dikonversi berdasarkan harga jual beli bidang-bidang tanah *a quo* yang telah dibayar oleh Para Penggugat kepada Tergugat adalah dalil yang mengada-ada atau irasional;
11. Bahwa demikian halnya karena tidak terbukti Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo*, maka dalil Para Penggugat dalam Posita butir 11 halaman 3 Gugatan *a quo* tentang permohonan pengenaan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat dan dalil Para Penggugat dalam Posita butir 12 halaman 3 Gugatan *a quo* tentang permohonan diletakkan Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) atas tanah dan rumah tinggal milik Tergugat yang terletak di Kp. Kaliabang Ceger No. 62 RT. 004/RW. 004, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi adalah TIDAK BERDASAR, oleh karena itu dalil-dalil *a quo* patut ditolak;
12. Bahwa perlu ditegaskan Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) tidak dapat diletakkan atas barang tidak bergerak (tanah dan rumah), melainkan hanya terhadap barang bergerak yang berada di tangan orang lain tanpa hak dan yang *bevoegd* mengajukan permohonan Sita Revindikasi adalah pemilik barang bergerak tersebut. Dengan demikian permohonan Sita Revindikasi yang dimohonkan oleh Para Penggugat atas tanah dan rumah tinggal milik Tergugat tersebut di atas adalah tidak relevan. Hal ini membuktikan bahwa Para Penggugat tidak memahami secara komprehensif terminologi dan mekanisme Sita Revindikasi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa begitupun halnya dengan permohonan sita atas Sertifikat Hak Milik No. 192 Tahun 1977 atas nama Turut Tergugat sebagaimana didalilkan dalam Posita butir 14, halaman 3 gugatan *a quo* adalah TIDAK BERDASAR, karena selain itu terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, juga ternyata sita yang dimohonkan itu bersifat umum atau tidak disebutkan spesifikasinya secara tepat dan benar, lagi pula terdapat pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan hukum atas keberadaan Sertifikat Hak Milik *a quo* dikarenakan pihak-pihak tersebut telah membeli bagian-bagian lain dari tanah kavling yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik *a quo* dari Tergugat namun belum dibalik nama, oleh karena itu apabila diletakkan sita terhadap Sertifikat Hak Milik No. 192 Tahun 1977, maka pihak-pihak lain yang telah membeli bidang-bidang tanah kavling tersebut dari Tergugat akan dirugikan;
14. Bahwa selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita butir 15 halaman 3 gugatan *a quo*, sebagaimana dikutip: *"Bahwa oleh karena Tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya yaitu belum memberikan AJB kepada Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 "Perjanjian" dan SHM No. 192 Tahun 1977 a/n. Turut Tergugat, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar mengizinkan Para Penggugat dapat melakukan pengurusan AJB secara langsung dengan Turut Tergugat dan Tergugat tetap berkewajiba untuk membantu proses pengurusan AJB tersebut"*. Dalil *a quo* TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR, karena:
- 13.1. Tidak terbukti Tergugat lalai memenuhi kewajibannya atau tidak terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo*, sebagaimana telah dijelaskan secara panjang lebar di atas;
- 13.2. Dalam Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo* disebutkan bahwa Pihak Kesatu (Tergugat) yang mengurus Akta Jual Beli, oleh karena itu Para Penggugat tidak berhak untuk mengurus

halaman 12 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Akta Jual Beli Tanah Kavling secara langsung dengan Turut Tergugat;

13.3. Dengan demikian tidak beralasan menurut hukum Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mengizinkan Para Penggugat melakukan pengurusan Akta Jual Beli Tanah Kavling secara langsung dengan Turut Tergugat dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian a quo. Hal ini nyata-nyata melanggar Azas *Pacta Sunt Servanda* yang terwadahi dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

15. Bahwa Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam gugatan a quo tidak memiliki urgensi dan koherensi sebagaimana mestinya, karena tidak terbukti Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian a quo, apalagi penerapan Putusan Serta Merta sangat ketat syarat-syaratnya, sebagaimana memedomani SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisional dan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisional, oleh karena itu dalil Para Penggugat dalam Posita butir 16 halaman 4 gugatan a quo patut ditolak;

## II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvesi hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi (Para Penggugat Konvensi) dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, selanjutnya disebut Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa dalil-dalil Tergugat Konvensi yang digunakan dalam Jawaban Gugatan Konvensi dianggap digunakan kembali dalam Gugatan Rekonvensi atau merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun alasan-alasan dan dasar Gugatan Rekonvensi *a quo* adalah sebagai berikut:

## **A. Dasar Hukum Gugatan Rekonvensi**

Bahwa oleh karena Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi masing-masing terhadap Pasal 2 Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 18 Februari 2005 dan Pasal 2 Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 7 Februari 2005, maka dasar hukum Gugatan Rekonvensi *a quo* adalah mengacu pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

## **B. Obyek Wanprestasi (Obyek Sengketa) dalam Gugatan Rekonvensi**

Bahwa Obyek Sengketa dalam Gugatan Rekonvensi *a quo* mempunyai koneksitas dan/atau inherent dengan obyek sengketa dalam Gugatan Konvensi *a quo*, yaitu Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 18 Februari 2005 dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 7 Februari 2005;

## **C. Fakta tentang Hubungan Hukum antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi Dalam Kaitannya Dengan Obyek Sengketa**

1. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2005 oleh dan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi sepakat menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling Blok C 11-12, luas 64 M2 yang terletak di Jalan Bungur Utara dengan harga Rp. 16.800.000,- (enam belas juta delapan ratus ribu rupiah), dengan ketentuan bahwa pembayaran *Boking Fee* Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), Uang Muka Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) dan sisa pembayarannya dilakukan secara bertahap atau dengan cara mencicil sebesar Rp. 786.700,- (tujuh ratus delapan puluh enam ribu tujuh ratus rupiah) setiap bulan selama jangka waktu 24 bulan;

halaman 14 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



2. Bahwa pada tanggal 7 Februari 2005 oleh dan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat II Rekonvensi/ Penggugat II Konvensi sepakat menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling Blok 43-44, luas 64 M2, terletak di Jalan Bungur Utara dengan harga Rp. 20.800.000,- (dua puluh juta delapan ratus ribu rupiah) dengan ketentuan pembayaran Boking Fee Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), Uang Muka Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) dan sisa pembayarannya dilakukan secara bertahap atau dengan cara mencicil sebesar Rp. 575.000,- (lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) setiap bulan selama jangka waktu 24 bulan;
3. Bahwa crucial point dalam Perjanjian-Perjanjian a quo adalah berkenaan dengan kalusul Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian a quo yang kontennya secara redaksional sama bunyinya, sebagaimana dikutip: *"Pihak Kesatu akan menyerahkan Akta Jual Beli Tanah dan Girik atas nama konsumen yang diurus oleh Pihak Kesatu berikut pembayarannya dengan kata lain Pihak Kedua dibebankan biaya dari surat pembelian dan Girik apabila angsuran telah lunas"*;
4. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban Gugatan Konvensi tentang penggunaan metode interpretasi ekstensif untuk menafsir ulang dan/atau memperluas tafsiran atas konten Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian a quo karena penggunaan diksi "Girik" dalam Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian a quo, padahal bidang-bidang tanah kavling yang dijual oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi adalah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 192 Tahun 1977, maka mohon dalil tersebut digunakan kembali dalam Gugatan Rekonvensi ini;
5. Bahwa didalam Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 18 Ferbuari dan tertanggal 17 Februari memang tidak dicantumkan berapa besar biaya pengurusan Akta Jual Beli dan biaya balik nama atas Sertifikat yang menjadi tanggung jawab Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi, karena apabila ditentukan



biayanya pada saat itu dikhawatirkan terjadi fluktuasi terhadap biaya tersebut jika pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat dilakukan pada beberapa tahun ke depan yang dapat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Namun demikian sebelum ditandatangani Perjanjian-Perjanjian *a quo*, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menjelaskan hal ikhwal tersebut kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi, sehingga secara lisan telah disepakati bahwa penentuan biaya pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan balik nama Sertifikat akan ditentukan dan disesuaikan dengan plafon biaya Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan plafon biaya balik nama Sertifikat dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

**D. Fakta tentang Perbuatan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi**

6. Bahwa *stressing point* dalam Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo* adalah mengatur tentang kewajiban pelaksanaan pemenuhan prestasi (*obligatio*) secara timbal balik antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi, sebagaimana terartikulasi dalam frasa "*Pihak Kesatu akan menyerahkan Akta Jual Beli Tanah dan Girik atas nama konsumen yang diurus oleh Pihak Kesatu*" dan frasa "*Pihak Kedua dibebankan biaya dari surat pembelian dan Girik apabila angsuran telah lunas*" yang diperluas tafsirannya berdasarkan metode interpretasi ekstensif menjadi "*Pihak Kesatu akan menyerahkan Akta Jual Beli Tanah dan Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Kedua yang diurus oleh Pihak Kesatu*" dan "*Pihak Kedua berkewajiban menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli dan biaya balik nama atas Sertifikat Hak Milik apabila angsuran telah dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama*";
7. Bahwa ternyata setelah Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi



melunasi pembayaran angsuran atas masing-masing pembelian bidang-bidang tanah kavling tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dimana Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi melunasi angsuran pada tanggal 6 Oktober 2006 dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi melunasi angsuran pada tanggal 28 Maret 2007, sampai saat ini Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi tidak pernah membayar biaya pengurusan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan biaya balik nama Sertifikat kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang akan mengurus Akta Jual Beli Tanah dan balik nama Sertifikat tersebut;

8. Bahwa oleh karena itu tidak terbantahkan bahwa Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Pasal 2 Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 18 Februari 2005 dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Pasal 2 Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 7 Februari 2005 yang mengakibatkan Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil maupun immateriil;

## **E. Kerugian Materiil dan Immateriil**

1. Bahwa oleh karena Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi, yaitu tidak membayar biaya pengurusan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan biaya balik nama Sertifikat kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang mengurus pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan balik nama Sertifikat tersebut, padahal Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membayar uang muka pengurusan pemecahan sertifikat kepada petugas BPN Kota Bekasi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), maka uang muka pemecahan Sertifikat yang telah dibayar oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut adalah merupakan kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Kkonevnsi dan Tergugat II Rekonvensi/ Penggugat II Konvensi. Dengan demikian kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

2. Bahwa selain kerugian materiil, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga mengalami kerugian Immateriil dikarenakan, tersita waktu, tenaga dan pikiran dan terlebih lagi hubungan dengan relasi bisnis menjadi terganggu. Kerugian immateriil mana tidak terkira dan sulit dihitung, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan diajukan Gugatan Rekonvensi ini, maka kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Dengan demikian kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi, terinci sebagai berikut:

- Kerugian materiil	= Rp. 30.000.000,-
- Kerugian immateriil	= Rp. 1.000.000.000,-
	----- +

Total kerugian materiil dan immateriil = Rp.  
1.030.000.000,-

(Terbilang, satu milyar tiga puluh juta rupiah);

### F. Konsekuensi Hukum

1. Bahwa oleh karena dalam Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian a quo menyebutkan bahwa Pihak Kesatu (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) yang mengurus Akta Jual Beli Tanah dan balik nama Sertifikat, maka beralasan menurut hukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menyatakan bahwa Penggugat

halaman 18 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG

#### 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)





Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak untuk mengurus Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat atas bidang-bidang tanah kavling yang telah dibeli oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

2. Bahwa oleh karena dalam Pasal 2 Perjanjian-Perjanjian *a quo* menyebutkan bahwa Pihak Kedua berkewajiban menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli dan biaya balik nama atas Sertifikat Hak Milik apabila angsuran telah dilunasi dan telah disepakati pula secara lisan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua bahwa penentuan biaya pembuatan Akta Jual Beli dan biaya balik nama Sertifikat akan ditentukan dan disesuaikan dengan plafon biaya Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan plafon biaya balik nama Sertifikat dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang mana saat ini diketahui sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), maka beralasan menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi masing-masing membayar biaya pengurusan Akta Jual Beli dan biaya balik nama Sertifikat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang akan mengurus Akta Jual Beli Tanah dan balik nama Sertifikat;

## **G. Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)**

1. Bahwa agar Gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas:
  - Tanah dan rumah tinggal milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kavling Tanah Harapan No. 10, RT. 011/RW. 006, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

- Tanah dan rumah tinggal milik Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi yang terletak di Kavling Tanah Harapan No. 15, RT. 011/RW. 006, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

2. Bahwa permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan rumah tinggal milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi sebagaimana dimaksud di atas akan diajukan dalam permohonan tersendiri;

Maka, berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum yang terurai di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*);

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Para Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

### **DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas:
  - Tanah dan rumah tinggal milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi yang terletak di Kavling Tanah Harapan No. 10, RT. 011/RW. 006, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

halaman 20 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan rumah tinggal milik Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi yang terletak di Kavling Tanah Harapan No. 15, RT. 011/RW. 006, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
3. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.030.000.000,- (satu milyar tiga puluh juta rupiah) dengan perincian:
  - Kerugian Materiil Rp. 30.000.000,-
  - Kerugian Immateriil Rp. 1.000.000.000,-
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak mengurus Akta Jual Beli Tanah dan balik nama Sertifikat atas bidang-bidang tanah kavling yang telah dibeli oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi masing-masing untuk membayar biaya pengurusan Akta Jual Beli Tanah dan biaya balik nama Sertifikat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
7. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugugatan tersebut diatas majelils Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan terhadap perkara a quo tanggal 13 Februari 2019, Nomlor 263/PDT.G/2018/PN.Bks, yang amar selengkapny berbunyi sebagai berikut :

halaman 21 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM KONVENSI.

### 1. Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

### 2. Dalam pokok perkara.

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

## II. DALAM REKONVENSI.

- Menyatakan bahwa gugatan rekonvensi tidak dapat diterima ;

## III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 961.000,- (Sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 263/Pdt.G/ 2018/PN.Bks Jo. 16/Bdg/2019/PN.Bks yang ditandatangani oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Bekasi, pada tanggal 25 Februari 2019, Penggugat I dan Penggugat II / Para Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 13 Februari 2019, Nomor 263/Pdt.G/2018/ PN.Bks, tersebut;

Membaca, Akta Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 263/Pdt.G/ 2018/PN.Bks, JO. Nomor 16/Bdg/2019/PN.Bks, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, telah memberitahukan kepada Pihak Terbanding, semula Tergugat pada tanggal 8 Maret 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Maret 2019 secara patut dan seksama ;

Membaca, SURAT TANDA TERIMA MEMORI BANDING, Nomor 263/Pdt.G/ 2018/PN.Bks, JO. Nomor 16/Bdg/2019/PN.Bks, yang ditandatangani oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Bekasi bahwa Para Pembanding, semula Penggugat I dan Penggugat II dengan melalui kuasa Hukumnya Ahmad Matdoan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di "KANTOR BANTUAN HUKUM (KBH) JAKARTA" berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2018, pada tanggal 1 Maret 2019 telah mengajukan Surat Memori Banding terhadap perkara a quo, Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding semula

halaman 22 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat pada tanggal 8 Maret 2019 dan kepada Turut Terbanding semula  
Turut Tergugat pada tanggal 18 Maret 2019 secara patut dan seksama ;

Membaca, Surat Nomor W11.U5/2952/HT/04.10/V/2019, tanggal 13 Mei 2019 yang ditanda tangani oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat Hamza Maudy Maussa, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Maret 2019 dalam perkara a quo telah mengajukan Surat Kontra Memori banding tertanggal 22 Maret 2019 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 Maret 2019, secara patut dan seksama telah diberitahukan kepada pihak lawan dalam perkara a quo ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa berkas Perkara (inzage) Nomor 263/Pdt.G/2018/PN.Bks, JO. Nomor 16/BDG/2019/PN.Bks, yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 8 Maret 2019 dan tanggal 18 Maret 2019 masing-masing telah memberitahukan kepada para pihak dalam perkara a quo secara patut dan seksama ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan Banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II pada pokoknya menyampaikan keberatan-keberatan terhadap putusan Hakim Tingkat Pertama sebagai berikut :

- Bahwa keberatan-keberatan Para Pembanding/Penguat terhadap sebagian pertimbangan hukum (Ratio Decidendi) pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 263/Pdt.G/2018/PN.Bks, tertanggal 13 Februari 2019 dalam pokok perkara, yang dituangkan dalam Memori Banding yaitu sebagai berikut : *Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim*

halaman 23 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG

#### 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

*membaca dan meneliti Surat Perjanjian (P-4/T-1) tersebut, dalam pasal 2, ternyata tidak ada menyebutkan secara tegas tentang tanggal berapa batas waktunya pihak Tergugat untuk menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut kepada Para Penggugat, tetapi hanya menyebutkan waktunya adalah setelah pembayaran lunas ;*

- Bahwa faktanya Para Pembanding/Penggugat pada waktu pelunasan tanggal 09 Oktober 2015 dan tanggal 28 Maret 2017 Terbanding/ Tergugat TIDAK menyerahkan AJB dan Girik sebagaimana yang dijanjikan kepada Para Pembanding/Penggugat ;
- Bahwa dengan demikian, Para Pembanding/Penggugat berpendapat menurut hukum Terbanding/Tergugat dianggap TELAH melakukan “Wanprerstasi” atau “Ingkar janji” dihitung sejak waktu pembayaran jual-beli tanah lunas yaitu pada tanggal 09 Oktober 2005 dan pada tanggal 28 Maret 2007 tepatnya pada Pukul 00.00 WIB ;
- Bahwa atas uraian tersebut diatas, maka para Pembanding/Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan :

### **PRIMAIR :**

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding/Penggugat tersebut diatas ;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 263/PDT.G/2018/PN.Bks, tertanggal 13 Februari 2019 menjadi sebagai berikut :
  1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan jual-beli antara para Penggugat dengan Tergugat berdasarkan “Perjanjian” Jual-beli pada tanggal 18 Februari 2005 dan tanggal 7 Februari 2005 adalah sah menurut hukum;
  3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2

halaman 24 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Perjanjian” jual-beli pada tanggal 18 Februari 2005 dan tanggal 7 Februari 2005 ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.537.640.000, sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- per-hari keterlambatan kepada Para Pembanding dihitung dimulai dari 1(satu) minggu atau 7(tujuh) hari kalender setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijs) ;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) kepada Para Penggugat sebagaimana dikamsud dalam Pasal 2 “Perjanjian” jual-beli pada tanggal 18 Februari 2005 dan tanggal 7 Februari 2005 dalam waktu selambat-lambatnya selama 3(tiga) bulan dihitung mulai dari perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijs) ;
7. Menyatakan sah dan berharga diletakkan sita (Revindicatoir Beslagh) atas tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Kp. Kaliabang Ceger No. 62 RT.004/RW.04, Kel. Pejuang, Kec. Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat ;
8. Menyatakan sah dan berharga dilakukan penyitaan terhadap SHM No. 192 Tahun 1997 atas nama Turut Tergugat dari penguasaan Tergugat ;
9. Menyatakan mengizinkan Para Penggugat dapat melakukan proses pengurusan AJB secara langsung dengan Turut Tergugat dan Tergugat wajib membantu proses pengurusan AJB tersebut;
10. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap putusan a quo ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat diajukannya gugatan a quo ;

### SUBSIDAIR :

halaman 25 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa kemudian Terbanding/Tergugat menanggapi dalil-dalil Para Pembanding/Para Penggugat dalam Memori Banding butir 18 halaman 5 tentang Surat Peringatan/Tegoran (Somasi), sebagai berikut:
- Bahwa terkait dengan Somasi dari Para Pembanding/Para Penggugat kepada Terbanding/Tergugat melalui kuasa hukumnya, perlu Terbanding/Tergugat tegaskan bahwa Terbanding/Tergugat hanya baru menerima Somasi I (Pertama) dari kuasa hukum Para Pembanding/Para Penggugat. Jadi tidak benar Para Pembanding/Para Penggugat telah melayangkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Terbanding/Tergugat;
- Bahwa oleh karena itu apabila Para Pembanding/Para Penggugat berdalil bahwa Para Pembanding/Para Penggugat telah melayangkan Somasi kepada Terbanding/Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali dan kemudian menyertakan copy Somasi I, II, III tersebut sebagai bukti surat yang ditandai dengan Bukti P-1, P-2, P-3 dalam pemeriksaan perkara *a quo* pada Pengadilan Tingkat Banding, maka semestinya Para Pembanding/Para Penggugat menyertakan pula **Bukti Tanda Terima Surat** atas Somasi II, III yang ditandatangani oleh Terbanding/Tergugat atau keluarganya yang tinggal serumah dengan Terbanding/Tergugat untuk membuktikan bahwa benar Para Pembanding/Para Penggugat telah melayangkan Somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Terbanding/Tergugat;
- Bahwa secara doktrinal memang ada pendapat ahli hukum yang mengatakan tidak perlu bukti tanda terima surat atas somasi yang telah dikirim oleh kreditur kepada debitur, namun menurut hemat Terbanding/Tergugat pendapat

halaman 26 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG



tersebut bersifat kasuistis sehingga tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, lagi pula karakteristik dari Perjanjian-Perjanjian *a quo* bukan merupakan perjanjian hutang-piutang, melainkan merupakan Perjanjian Timbal Balik sebagaimana halnya karakteristik suatu Perjanjian Jual Beli;

- Bahwa dengan demikian jika Bukti Tanda Terima Surat atas Somasi tidak diperlukan, maka mengemuka pertanyaan kritis: Apa instrumen hukum yang digunakan untuk menvalidasi Somasi I, II, III yang dikirim oleh kuasa hukum Para Pembanding/Para Penggugat jika mana Somasi II, III disangkal oleh Terbanding/Tergugat? Lalu atas dasar apa Para Pembanding/Para Penggugat menyatakan Terbanding/Tergugat telah berada dalam keadaan *ingebrekke stelling* dan/atau *verzuim*?
- Bahwa rangkaian pertanyaan tersebut diatas hendak menegaskan bahwa **Bukti Tanda Terima Surat** atas Somasi II, III tersebut merupakan keniscayaan hukum pembuktian dalam pemeriksaan perkara *a quo* pada Pengadilan Tingkat Banding. Oleh karena itu apabila Para/Pembanding/Para Penggugat hanya menyertakan Bukti Surat P-1, P-2, P-3 dalam pemeriksaan perkara *a quo* pada Pengadilan Tingkat Banding tanpa menyertakan pula **Bukti Tanda Terima Surat** atas Somasi I, II tersebut, maka menurut hukum Bukti Surat P-1, P-2, P-3 *a quo* (copy dari copy) tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian;

Maka, berdasarkan argumentasi-argumentasi hukum yang terurai di atas, Terbanding/Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan:

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 263/Pdt.G/ 2018/PN.Bks, tanggal 13 Februari 2019;
3. Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Atau, apabila Pengadilan Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti serta mencermatai berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 Februari 2019, Nomor 263/Pdt.G/2018/PN.Bks, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penguat II dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, baik itu menyangkut Eksepsi, serta pertimbangan hukum yang menyangkut pokok perkara/materi perkara, telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar, sehingga Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, sebagaimana dengan amar selengkapannya tercantum dalam diktum/amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 13 Februari 2019, Nomor 263/Pdt.G/2018/PN.Bks, tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat, dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hokum dari putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut Pengadilan Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, baik yang menyangkut fakta dan keadaan yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding, tidak sependapat dengan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Penguat I dan Penguat II tertanggal 28 Februari 2019, dengan segala alasan dan argumentasinya, sebagaimana selengkapannya termuat dan terurai dalam Memori Banding Para Pembanding semula Penggugat I dan Penguagt II tersebut, yang menurut pendapat Pengadilan Tinggi, keberatan-keberatan dalam memori banding tersebut Pengadilan Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan

halaman 28 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tepat dan benar semua fakta dan keadaan, yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan yang cukup menurut hukum, untuk dijadikan dasar pertimbangan dalam putusannya, sehingga alasan-alasan memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tersebut tidak cukup kuat untuk dijadikan dasar membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa selain itu didalam Memori Banding tersebut, berisi hal-hal atau didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya merupakan pengulangan atas dalil-dalil sangkalan Terbanding semula Tergugat, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan adanya hal-hal baru/fakta-fakta hukum baru, khususnya tentang adanya kekeliruan dan atau kesalahan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan, baik itu dalam penerapan hukum ataupun pertimbangan hukum, atau pun adanya pertimbangan hukum yang tidak sebagaimana mestinya, sehingga putusan dan pertimbangan hukumnya tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum, yang oleh karenanya masih perlu dipertimbangkan lagi dalam peradilan tingkat banding, sehingga alasan-alasan memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tersebut untuk dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, oleh karena Terbanding semula Tergugat telah sependapat dan mendukung Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian dan pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut, diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan

halaman 29 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG

#### 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

Negeri Bekasi tanggal 13 Februari 2019, Nomor 263/Pdt.G/2018/PN.Bks, dapat diper tahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II, dipihak yang kalah dalam perkara a quo, maka Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat Peraturan Hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Peraturan Per-Undang-undangan lainnya yang terkait ;

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

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 Februari 2019, Nomor 263/Pdt.G/2018/PN.Bks, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari **Selasa**, tanggal **11 Juni 2019** oleh kami **Nelson Pasaribu, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, dengan **Berlin Damanik, S.H.,M.H.**, dan **Subaryanto, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **13 Juni 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan

halaman 30 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG

### 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

didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, serta dibantu **Soetjipto** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Berlin Damanik, S.H.,M.H.**

**Nelson**

**Pasaribu, S.H.,M.H.**

**S u b a r y a n t o, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**S o e t j i p t o.**

### Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai .....	Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi putusan .....	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Pemberkasan .....</u>	<u>Rp 134.000,-</u>
J u m l a h .....	Rp 150.000,-

halaman 31 dari 31 putusan Nomor 211/PDT/2019/PT.BDG