



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 18/Pdt.G/2020/PN.Bks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **SUJIMAN**, Perorangan Warga Negara Indonesia beralamat di Jalan Indraloka I RT. 010 RW. 010, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT- I.**

2. **MELVIN FRANS JUSENOV SIAHAAN**, Perorangan Warga Negara Indonesia beralamat di Dukuh Zamrud U12 No. 12 RT.005 RW.010, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi;

Selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT- II**

M E L A W A N

1. **ARIEF EKA RAMADHAN**, Berkedudukan : Jalan Kramat Lebak No. 17 RT. 001/RW.020 Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

Selanjutnya dalam perkara ini disebut..... **TERGUGAT- I**

2. **LINA SRI YULIARTI**, Berkedudukan : Jalan Kramat Lebak No. 17 RT. 001/RW.020 Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Dalam hal ini didampingi oleh Kuasa Hukumnya AHMAD FAUZI, SHI, FADLI FANANI, SH, dkk para Advokat dan Konsultan Hukum dari **Kantor Hukum A.F.H & REKAN** yang beralamat di JL. Raden Inten II Blok AG 13 No.9A Duren Sawit Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 September 2020;

Selanjutnya dalam perkara ini disebut**TERGUGAT- II**

halaman 1 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan surat-surat yang diajukan dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 9 Januari 2020 dalam register Nomor: 18/Pdt.G/2020/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Penggugat I dan II mengenal Tergugat I dan II dari Teman Tergugat I; Arifin yang kebetulan mengenal baik Penggugat I dan II;
- Penggugat I dan II tidak mengenal baik Tergugat I dan II;
- Penggugat II sejak tanggal 08 Februari 2019 dihubungi oleh Arifin untuk meminta waktu agar dapat bertemu dengan Tergugat I dan II dirumahnya untuk membicarakan Kerja Sama Bagi Hasil dengan Return Pasti.
- Pada tanggal 10 Februari 2019 pagi, Tergugat I menghubungi Penggugat II untuk tujuan Kerja Sama dengan jaminan Rumah tinggalnya sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) untuk Modal Merampungkan Borongan Rumah.
- Penggugat I dan Penggugat II menawarkan Beli Rumah saja kepada Tergugat I dengan harga Beli Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan perjanjian beli kembali dengan waktu minimal 2 Minggu dan Maksimal 2 Bulan dan harga yang disepakati Sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- Pada Tanggal 11 Februari 2019, Penggugat I dan II diantar Oleh Arifin ke Rumah Tergugat I dan II untuk bertemu membicarakan kejelasan Kerja Sama yang diminta oleh Tergugat I dan II sekaligus melakukan Survey atas Rumah yang akan dijualbelikan Tergugat I dan II kepada Penggugat I dan II.
- Tergugat I dan II sepakat untuk melakukan Kerja Sama dengan pola Jual Beli dimana Penggugat I dan II membayarkan Uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) Kepada Tergugat I dan II sebagai Pembelian Rumah

halaman 2 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

Tergugat I dan Tergugat II dimana Tergugat I dan Tergugat II akan membeli kembali Rumah tersebut paling Cepat 2 Minggu dan Paling lama 2 Bulan sejak Uang diterima oleh Tergugat I dan II dengan perajinjian harga pada saat Pembelian Kembali Penggugat I dan Penggugat II menerima Uang Penjualan Sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat I dan II sebagai Kompensasi.

- Adapun Rumah Tinggal Tergugat I dan II yang diperjualbelikan beralamat di :
Jl. Kp. Kusuma Jaya RT.001/RW.009 saat ini dikenal dengan Alamat; Jl. Kramat Lebak No. 17 RT. 001/RW020, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi Timur, dengan SHM No. 15638 dengan Luas Tanah 248 M² dan Luas Bangunan 0 M² sesuai SPPT PBB 2018.
- Siangnya sekitar jam 14.00 WIB, Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk melakukan Pengecekan Sertifikat, PPJB dan Kuasa Jual di Notaris Hirza Arafatul Lama'ah, SH. yang beralamat di Jalan M. Hasibuan No. 12R, Margahayu, Bekasi Timur 17113.
- Pada Jam 16.15 WIB Draft PPJB ditandatangani Oleh Penggugat I dan Tergugat I dan Tergugat II, dimana Penggugat I sebagai Pihak Pembeli dan Tergugat I dan II sebagai Pihak Penjual di kantor Notaris Notaris Hirza Arafatul Lama'ah, SH. (**Bukti P1, Foto saat Tandatangan PPJB dan Kuasa Jual**)
- Penggugat I, Penggugat II sepakat dengan Tergugat I dan Tergugat II bahwa Kerja Sama pola Jual Beli dihitung efektif mulai dari tanggal 13 Februari 2019 sampai dengan 14 April 2019 tepat 60 Hari yang artinya Pada Tanggal 14 April 2019 Tergugat I dan Tergugat II akan membeli kembali Rumahnya dari Penggugat I dan II dengan Nilai yang disepakati sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- Pengugat I dan Penggugat II Sepakat untuk menggunakan Modal bersama dengan Porsi 40 : 60
- Pada Tanggal 12 Februari 2019 sekitar Jam 11.00 WIB dana ditransfer ke Rekening Tergugat I oleh Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (**Bukti P2, Bukti Setoran / Transfer**)
- Tiba Waktu pengembalian Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengembalikan Uang dimaksud dan Tergugat I via Handphone mengajak Penggugat I dan Penggugat II untuk bertemu membicarakan kesepakatan perpanjangan Waktu Pengembalian yang artinya **Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Awal.**

halaman 3 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 15 April 2019, Penggugat II dan Tergugat I bertemu di Metropolitan Mall Bekasi dan Tergugat I membuat Surat Pernyataan yang isinya menyatakan akan membeli kembali Rumah Tergugat I dan Tergugat II Sebesar Rp. 270.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) maksimal Tanggal 26 April 2019, artinya mundur 10 (sepuluh) Hari dari Kesepakatan Awal dengan Konsekuensi jika tidak dapat terlaksana maka Tergugat I dan Tergugat II akan membebaskan Penggugat I dan Penggugat II untuk Membalik Nama Sertifikat Rumah tersebut (**point 8**) dan Menguasai Rumah Tersebut serta membebaskan Penggugat I dan Penggugat II dari Segala Konsekuensi Hukum yang timbul (**Bukti P3, Surat Pernyataan**).
- Pada Tanggal 22 April 2019 Penggugat II melakukan Waarmerking atas Surat Pernyataan Tergugat I pada Notaris Hirza Arafatul Lama'ah, SH. Dengan Nomor: 02/W/IV/2019.
- Sampai waktu pada Surat Perjanjian Dengan Nomor: 02/W/IV/2019 yang dibuat Oleh Tergugat I tiba namun tidak dapat dilaksanakan yang artinya **Tergugat I dan Tergugat II melakukan Wanprestasi untu Kedua Kalinya.**
- Pada Hari Kamis tanggal 30 Mei Tergugat I mengajak Penggugat II untuk bertemu di Bekasi, dan Penggugat II menyepakati bertemu di Hypermall Giant Bekasi sekitar pukul 19.00 WIB dimana inti dari Pembicaraan adalah :
- Opsi Pertama, Tergugat I ingin meminjam uang kepada Penggugat II sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang akan digunakan untuk biaya mencairkan dana Proyek yang katanya milik Tergugat I dari BG (Bank Garansi) Bank Mandiri senilai Rp. 1,4 Miliar, baru setelah itu nanti Tergugat I akan Membeli kembali rumah nya dari Penggugat I dan Penggugat II senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) paling lambat tanggal 10 Juni 2019.
- Opsi kedua untuk Membeli kembali Rumah maka Tergugat I minta waktu sehabis lebaran untuk menunggu dana Hasil Penjualan Warisan di Lampung sekitar 1 minggu setelah lebaran, estimasi paling lambat tanggal 15 Juni 2019.
- Penggugat II dan Penggugat I Sepakat untuk memilih Opsi yang Kedua.
- Tanggal 15 Juni 2019 Tergugat I tidak ada Kabar dan Tidak dapat dihubungi dan ini berlangsung sampai dengan tanggal 25 Juni 2019, Penggugat I dan Penggugat II sadar jika Tergugat I dan Tergugta II sudah melakukan **Wanprestasi untuk ketiga kalinya** karena sudah mulai bimbang dan merasa ada itikad tidak baik maka Penggugat I dan Penggugat II Sepakat untuk melakukan Balik Nama Sertifikat dan membayar semua biaya – biaya yang

halaman 4 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

diperlukan seperti Biaya AJB, SSP, BPHTB, PBB, Zoning, Ploting dan Balik Nama.

- Sesuai dengan isi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I dan mengacu pada PPJB dan Kuasa Jual Nomor 04 Tanggal 07 Mei 2019 maka Penggugat I dan II melakukan AJB Pada Hari Rabu Tanggal 26 Juni 2019 di Kantor Notaris Hirza Arafatul Lama'ah, SH. **(Bukti P4 PPJB dan Bukti P5 AJB)** yang dilanjutkan dengan Balik Nama Sertifikat No. 15638 dari Tergugat I a/n Arief Eka Ramadhan kepada Penggugat I a/n Sujiman **(Bukti P6 Copy Sertifikat Balik Nama Sujiman)**.
- Pada Tanggal 24 Agustus 2019 sekitar jam 17.00 WIB Tergugat I dan temannya datang ke Rumah Penggugat I yang intinya mohon maaf atas wanprestasi yang dilakukan selama ini dikarenakan dan Proyek belum Cair namun ada backup dari saat ini Tergugat I sedang ada Proyek di Banten, Purwakarta dan Sukabumi dan minta waktu untuk Membeli kembali Rumahnya diakhir Bulan dengan Kompensasi sanggup membeli diangka Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) karena sudah termasuk ganti rugi bayar Biaya-Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat I dan Penggugat II sampai Proses Balik Nama paling lambat 30 Agustus 2019.
- Namun pada tanggal 30 Agustus 2019 Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak dapat merealisasikan janjinya dan kembali **Wanprestasi untuk yang keempat kalinya**.
- Tanggal 03 September 2019 sekitar jam 16.00 WIB Tergugat I dan temannya Zakaria datang kembali kerumah Penggugat I dan bertemu dengan Penggugat I dan Penggugat II dimana inti dari Pembicaraannya adalah :
 - Minta maaf karena rencana Pembelian Rumah kembali di bulan Agustus 2019 tidak terealisasi karena dana Proyek tidak jadi turun karena sesuatu Hal.
 - Ada Investor yang mau Membeli Rumah tersebut jadi tinggal tunggu waktu nanti sekitar 2-3 Hari akan ada kepastian Harga.
 - Atas Wanprestasi yang sudah terjadi maka Tergugat I dan Tergugat II akan membeli kembali Rumah tersebut di Harga Rp. 465.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)
 - Penggugat I dan Penggugat II Sepakat dengan Tergugat I sekaligus mewakili Tergugat II, dimana waktu yang disepakati paling lambat Minggu Ke-2 September 2019

halaman 5 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

- Pada Tanggal 09 September 2019 melalui WA Tergugat II menyatakan bahwa Rumah sudah di Survey oleh teman Tergugat I yang mau Kerja Sama dan tinggal Tunggu Akad nya di Notaris Kemungkinan Hari Rabu / Kamis sekitar tanggal 12 – 13 September 2019 namun tetap tidak terealisasi dan akhirnya Tergugat I dan II **Wanprestasi lagi untuk yang kelima kalinya.**
- Pada Tanggal 08 Oktober 2019 Tergugat I dan Teman nya yang katanya mau bertanggung jawab atas Pekerjaan dan Proyek Tergugat I bertemu dengan Penggugat II di Giant Bekasi Barat, dimana intinya pembicaraan :
- Tergugat I kembali memberikan alasan-alasan uang Proyek belum cair dan minta perpanjangan Waktu dan Konsekuensi harga Beli Rumah dikenakan Kompensasi Kenaikan.
- Tergugat I juga menyatakan bahwa bersedia dan akan membeli kembali Rumah tersebut dengan Angka Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kalau Uang Proyeknya Turun sebagai kompensasi Wanprestasi Selama ini karena di awal bulan November akan banyak uang Proyek yang selama ini macet pasti akan cair.
- Tergugat I juga membawa dokumen-dokumen Proyek yang menurut Tergugat I bernilai belasan dan bahkan ada yang puluhan Miliar.
- Namun Penggugat II menawarkan Uang Kerohiman untuk mengosongkan Rumah sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) karena sudah tidak percaya dengan janji-janji dari Tergugat I.
- Penggugat II dan Penggugat I ingin menggunakan Rumah tersebut untuk keperluan Keluarga Penggugat I, karena memang sudah Sah sebagai Milik Penggugat I.
- Namun jika ternyata nanti pada saat digunakan Oleh Keluarga Penggugat I dan Tergugat I dan Tergugat II ingin membeli kembali tetap akan diperbolehkan sesuai dengan kesepakatan Harga yang disanggupi oleh Tergugat I diatas.
- Tergugat I minta waktu sampai hari Jum'at 11 Oktober 2019 untuk memberikan Kepastian Tanggal untuk mengosongkan Rumah tersebut.
- Pada Tanggal 11 Oktober 2019 pukul 07.02 WIB melalui Pesan WA Tergugat I mengatakan Bahwa Mertuanya (Orantua dari Tergugat II) di Operasi di RS. Hermina Grand Wisata dan Mengenai Pengosongan Rumah sudah dibicarakan dan minta Waktu Paling Telat 1 Bulan untuk bisa menyelesaikan

halaman 6 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

kewajibannya yaitu Membeli Kembali dengan kesepakatan Harga Beli Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) atau Mengosongkan yaitu jatuh pada tanggal 10 November 2019.

- Namun sampai dengan Tanggal yang telah ditentukan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat memenuhi Janjinya atau kembali **Wanprestasi untuk yang keenam kalinya.**
- Pada Tanggal 14 November 2019 atas dasar Kemanusiaan dan Kekeluargaan Penggugat I dan Penggugat II datang ke Rumah Penggugat I yang saat ini masih dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II beserta keluarganya untuk kembali memastikan realisasi Pengosongan Rumah milik Penggugat I tersebut dimana akhirnya Tergugat II minta kebijaksanaan dan membuat Surat Pernyataan yang isinya :
- Akan Menyelesaikan Kewajiban untuk Membeli kembali rumah tersebut dengan angka pembayaran Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 20 November 2019
- Apabila tidak dapat merealisasikan maka akan mengosongkan Rumah tersebut paling lambat tanggal 25 November 2019
- Membebaskan Penggugat I dan Penggugat II dari segala Konsekuensi Hukum yang timbul.
- Sampai Pada Tanggal 20 November 2019 tidak ada Realisasi Pembelian Rumah maka kembali **Wanprestasi yang Ketujuh Kalinya.**
- Tanggal 25 November 2019 rumah tidak kunjung juga dikosongkan dengan alasan minta waktu sampai Ujian Tengah Semester Anak nya selesai, jadi estimasi baru dapat dikosongkan tanggal 01 Desember 2019.
- Sampai Tanggal 01 Desember 2019 tetap tidak kunjung dikosongkan lalu via Handphone Penggugat I komunikasi dengan Tergugat II dan Tergugat II minta waktu untuk cari Kontrakan yang dekat dengan rumah tersebut sekitar 1 Minggu lagi dan kembali **Wanprestasi kedelapan kalinya.**
- Tanggal 08 Desember 2019 Penggugat I dan Penggugat II sekitar Jam 15.00 WIB datang kerumah Penggugat I yang masih dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana saat itu Tergugat I tidak ada dan Tergugat II didampingi Oleh Kuasa Hukumnya Sdr. LEO TAIRAS, SH. dan 2 Orang yang mengaku dari Kantor Tergugat I menyatakan akan merealisasikan Pembelian kembali Rumah tersebut diangka Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) paling

halaman 7 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

lambat Tanggal 20 Desember 2019, atau jika tidak maka akan mengosongkan dengan sukarela.

- Namun sampai tanggal yang ditentukan tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak juga merealisasikan malah balik menantang agar Penggugat I dan Penggugat II menghubungi Pengacaranya dan kembali **Wanprestasi untuk yang kesembilan kalinya.**

POSITA :

Bahwa Tindakan Tergugat I dan Tergugat II jelas sudah Melanggar Hukum dengan melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian yang dibuat oleh nya sendiri berkali-kali dimana hal ini masuk dalam kategori "Perbuatan Melawan Hukum" sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dapat disalin tuliskan sebagai berikut :

"Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

Dimana karena Wanprestasi dan Perbutan yang Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat I dan Penggugat II telah mengalami kerugian mencapai ± Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

Selain itu biaya-biaya yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini akan memunculkan masalah hukum yang baru yang harus diselesaikan Penggugat I dan Penggugat II yang akan membutuhkan sejumlah biaya termasuk biaya-biaya yang timbul dalam beracara di Pengadilan yang diperkirakan mencapai ± Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) sampai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap atas perkara in nantinya yang akan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II.

DALAM PROVISI :

Agar gugatan Penggugat I dan Penggugat II ini tidak bernilai sia-sia, maka **dalam tindakan pendahuluan** Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan Permohonan Penggugat I dan Penggugat II guna meletakkan sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Kp. Kusuma Jaya RT.001/RW.009 saat ini dikenal dengan Alamat; Jl. Kramat Lebak No. 17 RT. 001/RW020, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi Timur, Provinsi Jawa Barat dengan SHM No.

halaman 8 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

15638 dengan Luas Tanah 248 M² atas nama Penggugat I yang sampai saat ini masih dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II.

PETITUM :

Berdasarkan semua Penjelasan diatas, maka Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah pihak yang benar dan beritikad baik yang harus dilindungi hukum.
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan HUKUM.
- Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dimohonkan dalam provisi.
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*).
- Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan Rumah milik Penggugat I.
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Dan atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*aet aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tanggal 22 Januari 2020; relaas panggilan sidang tanggal 6 Februari 2020 dan relaas panggilan sidang tanggal 21 Februari 2020, selanjutnya persidangan ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat-I dan dianggap telah tidak menggunakan haknya dipersidangan, dan Tergugat- II diwakili kuasanya ROIS,S., Si, SH, MH kemudian

halaman 9 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

digantikan oleh Kuasanya yang baru AHMAD FAUZI, SHI., EKO PRAYONO, SH, FADLI FANANI, SH dkk

Menimbang, bahwa sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01 tahun 2016, berdasarkan permintaan kedua belah pihak, Majelis Hakim pada tanggal 5 Maret 2020 telah menunjuk Hakim DONALD PANGGABEAN, S.H, sebagai Mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak melalui mediasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Mediator DONALD PANGGABEAN, S.H, tanggal 12 Maret 2020 yang menyatakan bahwa upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil. Meskipun demikian, Majelis Hakim tetap menawarkan dan menganjurkan adanya perdamaian oleh kedua belah pihak dalam menyelesaikan perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat, namun sebelum pembacaan surat gugatan, Penggugat menyatakan ada perbaikan dalam petitum gugatan nomor 6. yaitu Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan rumah milik Penggugat I dan menyerahkan kepada Penggugat I tanpa syarat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-II telah mengajukan jawabannya pada tanggal 1 Juli 2020, sebagai berikut :

Dengan ini menyatakan bahwa saya **keberatan** dengan hasil mediasi perkara hutang-piutang antara Bpk. H. Jiman dan Bpk. Melvin dengan suami saya Bpk. Arief Eka Ramadhan yang memutuskan bahwa saya diharuskan membayar uang sejumlah Rp 380.000.000,- untuk melunasi hutang suami saya yang berjumlah Rp 200.000.000,- plus uang kompensasi sebanyak Rp 70.000.000,-.

Saya keberatan dengan hasil mediasi tersebut dikarenakan pada mediasi yang lalu, saya sebagai pihak yang bersebrangan sama sekali tidak diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapat saya selaku pemilik sah atas rumah tersebut. Saya merasa dipaksa untuk menerima keputusan tersebut. Oleh karna itu saya menolak hasil mediasi tersebut.

halaman 10 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian surat jawaban penolakan hasil mediasi ini saya buat dalam keadaan sadar. Harap kepada Bapak dan Ibu Hakim yang Terhormat untuk mempertimbangkan keberatan saya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat-II tersebut, Penggugat dalam persidangan mengajukan Replik tertanggal 15 Juli 2020, selanjutnya Tergugat- II mengajukan Dupliknya tanggal 5 Agustus 2020,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti- bukti surat yaitu berupa :

1. Fotocopy surat tanda terima yang dikeluarkan oleh Hirza Arafatul Lama'ah,SH. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah, diberi tanda P.I.II - 1 ;
2. Fotocopy bukti setoran tertanggal 12 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Bank BCA, dan diberi tanda P.I.II - 2 ;
3. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 15 April 2019, diberi tanda P.I.II - 3 ;
4. Fotocopy surat PerjanjianPengikatan Jual Beli NO.04 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Hirza Arafatul Lamaah,SH., diberi tanda P.I.II - 4 ;
5. Fotocopy Akta Jual Beli No.158/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Hirza Arafatul Lama'ah,SH., diberi tanda P.I.II - 5 ;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.15638 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Bekasi, diberi tanda P.I.II - 6 ;
7. Fotocopy surat pernyataan tertanggal 14 Nopember 2019, diberi tanda P.I.II - 7 ;
8. Foto Gambar, yang diberi tanda P.I.II - 8 ;
9. Foto Gambar, yang diberi tanda P.I.II - 9 ;
10. Foto gambar, yang diberi tanda P.I.II - 10 ;
11. Foto Gambar, yang diberi tanda P.I.II -11 ;
12. Foto Gambar, yang diberi tanda P.I.II -12 ;
13. Fotocopy Salinan SPPT PBB tahun 2019, diberi tanda P.I.II- 13;
14. Fotocopy Salinan Akta Kuasa untuk Menjual, diberi tanda P.I.II- 14;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.I.II-1; P.I.II-4; dan P.I.II-13, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

halaman 11 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya dan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. WISKE DISYE:

- Bahwa Saksi adalah karyawan diperusahaan milik Penggugat, dimana Penggugat I sebagai Komisaris dan Penggugat II sebagai Direktur;
- Bahwa pada tanggal 15 April 2019 saksi mengetahui, Penggugat I menerima telepon dari Tergugat I;
- Bahwa yang saksi ketahui antara Para Penggugat dengan Para Tergugat ada masalah jual beli Rumah;
- Bahwa yang membeli rumah Tergugat I adalah Penggugat I sedangkan Penggugat II hanyalah mewakili Penggugat I;
- Bahwa pada saat itu Tergugat I meminta waktu untuk bertemu Para Penggugat dan Penggugat I sudah mentransfer uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi pembicaraan mengenai Jual beli rumah tersebut antara Para Penggugat dan Para Tergugat dilakukan di Mall Metropolitan Bekasi;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang rumah tersebut masih dikuasai oleh pemiliknya yaitu Tergugat I dan Twrgugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada masalah pinjam meminjam uang antara Para Penggugat dan Para Tergugat, yang saksi ketahui hanya masalah jual-beli rumah;

2. RONELIM Bin H. NOMBIH :

- Bahwa saksi adalah karyawan diperusahaan milik Para Penggugat;
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah masalah hubungan minta pekerjaan dan masalah jual beli rumah;
- Bahwa saksi pernah diajak Para Penggugat kerumah Lina (Tergugat II) pada saat itu Tergugat II meminta waktu untuk mengosongkan rumahnya;

halaman 12 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 8 Desember 2019 Para Penggugat datang kerumah Para Tergugat, dan Tergugat berjanji akan merealisasikan pembelian kembali rumah tersebut paling lambat tanggal 20 Desember 2019, atau jika tidak maka Tergugat akan mengosongkan rumah dengan sukarela;

3. SONIA :

- Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris HIRZA ARAFATUL LAMA'AH;
- bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal mereka pada saat ada transaksi jual beli tanah dan rumah di kantor Notaris dengan membuat PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) pada tanggal 7 Mei 2019 yang dihadiri sendiri oleh Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa tanah dan di atasnya ada rumah yang menjadi obyek PPJB terletak di daerah Mustika Jaya Bekasi;
- Bahwa Pengikat AJB adalah bapak Sujiman (Penggugat I);
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir pada saat melakukan AJB dan balik nama Sertifikat karena menurut saksi sudah ada Akta PPJB dan akta Kuasa untuk menjual sehingga tidak perlu menghadirkan Tergugat I dan Tergugat II, karena Penggugat bisa jadi pembeli sekaligus penjual di AJB;
- Bahwa Penggugat I yang menanggung dan membayar bea serta pajaknya;
- Bahwa menurut saksi harga penjualan di AJB lebih besar dari pada nilai jual di PPJB oleh karena jika nilai Jual Beli sama dengan NJOP tidak akan lolos validasi pajak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat- II telah mengajukan bukti- bukti surat yaitu berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.15638 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, diberi tanda T.II -1 ;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No.3216182210130015 atas nama kepala keluarga Arief Eka Ramadhan yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Lubang Buaya, diberi tanda T.II - 2 ;

halaman 13 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

3. Fotocopy Perjanjian Kerja Sama tertanggal 14 Nopember 2018, diberi tanda T.II - 3 ;
4. Fotocopy Surat Perintah Kerja tertanggal 23 Nopember 2018, diberi tanda T.II - 4 ;
5. Fotocopy surat pencabutan surat pernyataan, tertanggal 18 Nopember 2019, diberi tanda T.II - 5 ;
6. Fotocopy surat perjanjian kesepakatan bersama, diberi tanda T.II - 6 ;
7. Fotocopy Surat pelimpahan Hak dan menguasai penuh tertanggal 16 Nopember 2017, diberi tanda T.II - 7 ;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II- 1; T.II -3; T.II- 4; dan T.II- 6 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat-II selain mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya dan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. ZACHARIA KARNADI :

- Bahwa Saksi adalah teman dari Tergugat I;
- Bahwa saksi sudah 2 kali diajak Tergugat I untuk menemui Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa pertama bertemu di Mall Metropolitan Bekasi sedangkan yang kedua dirumah Penggugat I pada tahun 2019;
- Bahwa setahu saksi urusannya adalah Hutang-Piutang, yang berhutang adalah Tergugat I kepada Penggugat I sebesar Rp. 200.000,000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi Tergugat I berhutang tersebut adalah untuk membiayai proyeknya;

halaman 14 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I juga pernah meminjam uang kepada saksi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk biaya administrasi penanguhan atas PPJB rumahnya;
- Bahwa uang tersebut diserahkan kepada Penggugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 26 November 2020, serta Tergugat II juga pada tanggal 26 November 2020,

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

“ Meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo meletakkan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Kp Kusuma Jaya Rt.001 Rw.009 saat ini dikenal dengan alamat Jl Kramat Lebak No.17 Rt.001 Rw.020, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya Kota Bekasi Timur Provinsi Jawa Barat dengan SHM No. 15638 dengan luas tanah 248 M2 atas nama Penggugat I yang sampai saat ini masih dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud tuntutan Provisi adalah suatu tuntutan untuk melakukan suatu tindakan sementara yang tidak berhubungan dengan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut diatas, ternyata tuntutan tersebut adalah bagian dari materi pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak cukup alasan untuk mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat dan tuntutan provisi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

halaman 15 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagaimana yang diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tanggal 22 Januari 2020; relaas panggilan sidang tanggal 6 Februari 2020 dan relaas panggilan sidang tanggal 21 Februari 2020, selanjutnya persidangan ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat-I dan dianggap telah tidak menggunakan haknya dipersidangan,

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Pada tanggal 10 Februari 2019 pagi, Tergugat I menghubungi Penggugat II untuk tujuan Kerja Sama dengan jaminan Rumah tinggalnya sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) untuk Modal Merampungkan Borongan Rumah.
- Penggugat I dan Penggugat II menawarkan Beli Rumah saja kepada Tergugat I dengan harga Beli Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan perjanjian beli kembali dengan waktu minimal 2 Minggu dan Maksimal 2 Bulan dan harga yang disepakati Sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- Pada Tanggal 11 Februari 2019, Penggugat I dan II diantar Oleh Arifin (teman Penggugat dan Tergugat) ke Rumah Tergugat I dan II untuk bertemu membicarakan kejelasan Kerja Sama yang diminta oleh Tergugat I dan II sekaligus melakukan Survey atas Rumah yang akan dijualbelikan Tergugat I dan II kepada Penggugat I dan II.
- Tergugat I dan II sepakat untuk melakukan Kerja Sama dengan pola Jual Beli dimana Penggugat I dan II membayarkan Uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) Kepada Tergugat I dan II sebagai Pembelian Rumah Tergugat I dan Tergugat II dimana Tergugat I dan Tergugat II akan membeli kembali Rumah tersebut paling Cepat 2 Minggu dan Paling lama 2 Bulan sejak Uang diterima oleh Tergugat I dan II dengan perjanjian harga pada saat Pembelian Kembali Penggugat I dan Penggugat II menerima Uang Penjualan

halaman 16 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

Sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat I dan II sebagai Kompensasi.

- Adapun Rumah Tinggal Tergugat I dan II yang diperjualbelikan beralamat di :
Jl. Kp. Kusuma Jaya RT.001/RW.009 saat ini dikenal dengan Alamat; Jl. Kramat Lebak No. 17 RT. 001/RW020, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi Timur, dengan SHM No. 15638 dengan Luas Tanah 248 M² sesuai SPPT PBB 2018.
- Siangnya sekitar jam 14.00 WIB, Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk melakukan Pengecekan Sertifikat, PPJB dan Kuasa Jual di Notaris Hirza Arafatul Lama'ah, SH. yang beralamat di Jalan M. Hasibuan No. 12R, Margahayu, Bekasi Timur 17113.
- Pada Jam 16.15 WIB Draft PPJB ditandatangani Oleh Penggugat I dan Tergugat I dan Tergugat II, dimana Penggugat I sebagai Pihak Pembeli dan Tergugat I dan II sebagai Pihak Penjual di kantor Notaris Hirza Arafatul Lama'ah, SH. **(Bukti P1, Foto saat Tandatangan PPJB dan Kuasa Jual)**
- Penggugat I, Penggugat II sepakat dengan Tergugat I dan Tergugat II bahwa Kerja Sama pola Jual Beli dihitung efektif mulai dari tanggal 13 Februari 2019 sampai dengan 14 April 2019 tepat 60 Hari yang artinya Pada Tanggal 14 April 2019 Tergugat I dan Tergugat II akan membeli kembali Rumahnya dari Penggugat I dan II dengan Nilai yang disepakati sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- Pengugat I dan Penggugat II Sepakat untuk menggunakan Modal bersama dengan Porsi 40 : 60
- Pada Tanggal 12 Februari 2019 sekitar Jam 11.00 WIB dana ditransfer ke Rekening Tergugat I oleh Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,- **(Bukti P2, Bukti Setoran / Transfer)**
- Tiba Waktu pengembalian Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengembalikan Uang dimaksud dan Tergugat I via Handphone mengajak Penggugat I dan Penggugat II untuk bertemu membicarakan kesepakatan perpanjangan Waktu Pengembalian yang artinya **Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Awal.**
- Tanggal 15 April 2019, Penggugat II dan Tergugat I bertemu di Metropolitan Mall Bekasi dan Tergugat I membuat Surat Pernyataan yang isinya menyatakan akan membeli kembali Rumah Tergugat I dan Tergugat II Sebesar

halaman 17 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 270.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) maksimal Tanggal 26 April 2019, artinya mundur 10 (sepuluh) Hari dari Kesepakatan Awal dengan Konsekuensi jika tidak dapat terlaksana maka Tergugat I dan Tergugat II akan membebaskan Penggugat I dan Penggugat II untuk Membalik Nama Sertifikat Rumah tersebut (**point 8**) dan Menguasai Rumah Tersebut serta membebaskan Penggugat I dan Penggugat II dari Segala Konsekuensi Hukum yang timbul (**Bukti P3, Surat Pernyataan**).

- Pada Tanggal 22 April 2019 Penggugat II melakukan Waarmerking atas Surat Pernyataan Tergugat I pada Notaris Hirza Arafatul Lama'ah, SH. Dengan Nomor: 02/W/IV/2019.
- Sampai waktu pada Surat Perjanjian Dengan Nomor: 02/W/IV/2019 yang dibuat Oleh Tergugat I tiba namun tidak dapat dilaksanakan yang artinya **Tergugat I dan Tergugat II melakukan Wanprestasi untu Kedua Kalinya.**
- Pada Hari Kamis tanggal 30 Mei Tergugat I mengajak Penggugat II untuk bertemu di Bekasi, dan Penggugat II menyepakati bertemu di Hypermall Giant Bekasi sekitar pukul 19.00 WIB dimana inti dari Pembicaraan adalah :
- Opsi Pertama, Tergugat I ingin meminjam uang kepada Penggugat II sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang akan digunakan untuk biaya mencairkan dana Proyek yang katanya milik Tergugat I dari BG (Bank Garansi) Bank Mandiri senilai Rp. 1,4 Miliar, baru setelah itu nanti Tergugat I akan Membeli kembali rumah nya dari Penggugat I dan Penggugat II senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) paling lambat tanggal 10 Juni 2019.
- Opsi kedua untuk Membeli kembali Rumah maka Tergugat I minta waktu sehabis lebaran untuk menunggu dana Hasil Penjualan Warisan di Lampung sekitar 1 minggu setelah lebaran, estimasi paling lambat tanggal 15 Juni 2019.
- Penggugat II dan Penggugat I Sepakat untuk memilih Opsi yang Kedua.
- Tanggal 15 Juni 2019 Tergugat I tidak ada Kabar dan Tidak dapat dihubungi dan ini berlangsung sampai dengan tanggal 25 Juni 2019, Penggugat I dan Penggugat II sadar jika Tergugat I dan Tergugat II sudah melakukan **Wanprestasi untuk ketiga kalinya** karena sudah mulai bimbang dan merasa ada itikad tidak baik maka Penggugat I dan Penggugat II Sepakat untuk melakukan Balik Nama Sertifikat dan membayar semua biaya – biaya yang diperlukan seperti Biaya AJB, SSP, BPHTB, PBB, Zoning, Ploting dan Balik Nama.

halaman 18 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sesuai dengan isi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I dan mengacu pada PPJB dan Kuasa Jual Nomor 04 Tanggal 07 Mei 2019 maka Penggugat I dan II melakukan AJB Pada Hari Rabu Tanggal 26 Juni 2019 di Kantor Notaris Hirza Arafatul Lama'ah, SH. **(Bukti P4 PPJB dan Bukti P5 AJB)** yang dilanjutkan dengan Balik Nama Sertifikat No. 15638 dari Tergugat I a/n Arief Eka Ramadhan kepada Penggugat I a/n Sujiman **(Bukti P6 Copy Sertifikat Balik Nama Sujiman)**.
- Pada Tanggal 24 Agustus 2019 sekitar jam 17.00 WIB Tergugat I dan temannya datang ke Rumah Penggugat I yang intinya mohon maaf atas wanprestasi yang dilakukan selama ini dikarenakan dan Proyek belum Cair namun ada backup dari saat ini Tergugat I sedang ada Proyek di Banten, Purwakarta dan Sukabumi dan minta waktu untuk Membeli kembali Rumahnya diakhir Bulan dengan Kompensasi sanggup membeli diangka Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) karena sudah termasuk ganti rugi bayar Biaya-Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat I dan Penggugat II sampai Proses Balik Nama paling lambat 30 Agustus 2019.
- Namun pada tanggal 30 Agustus 2019 Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak dapat merealisasikan janjinya dan kembali **Wanprestasi untuk yang keempat kalinya**.
- Pada Tanggal 09 September 2019 melalui WA Tergugat II meyakini bahwa Rumah sudah di Survey oleh teman Tergugat I yang mau Kerja Sama dan tinggal Tunggu Akad nya di Notaris Kemungkinan Hari Rabu / Kamis sekitar tanggal 12 – 13 September 2019 namun tetap tidak terealisasi dan akhirnya Tergugat I dan II **Wanprestasi lagi untuk yang kelima kalinya**.
- Pada Tanggal 11 Oktober 2019 pukul 07.02 WIB melalui Pesan WA Tergugat I mengatakan Bahwa Mertuanya (Orangtua dari Tergugat II) di Operasi di RS. Hermina Grand Wisata dan Mengenai Pengosongan Rumah sudah dibicarakan dan minta Waktu Paling Telat 1 Bulan untuk bisa menyelesaikan kewajibannya yaitu Membeli Kembali dengan kesepakatan Harga Beli Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) atau Mengosongkan yaitu jatuh pada tanggal 10 November 2019, Namun sampai dengan Tanggal yang telah ditentukan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat memenuhi Janjinya atau kembali **Wanprestasi untuk yang keenam kalinya**.
- Pada Tanggal 14 November 2019 atas dasar Kemanusiaan dan Kekeluargaan Penggugat I dan Penggugat II datang ke Rumah Penggugat I yang saat ini masih dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II beserta keluarganya untuk

halaman 19 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

kembali memastikan realisasi Pengosongan Rumah milik Penggugat I tersebut dimana akhirnya Tergugat II minta kebijaksanaan dan membuat Surat Pernyataan yang isinya :

- Akan Menyelesaikan Kewajiban untuk Membeli kembali rumah tersebut dengan angka pembayaran Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 20 November 2019
- Sampai Pada Tanggal 20 November 2019 tidak ada Realisasi Pembelian Rumah maka kembali **Wanprestasi yang Ketujuh Kalinya.**
- Tanggl 25 November 2019 rumah tidak kunjung juga dikosongkan dengan alasan minta waktu sampai Ujian Tengah Semester Anaknya selesai, jadi estimasi baru dapat dikosongkan tanggal 01 Desember 2019.
- Sampai Tanggal 01 Desember 2019 tetap tidak kunjung dikosongkan lalu via Handphone Penggugat I komunikasi dengan Tergugat II dan Tergugat II minta waktu untuk cari Kontrakan yang dekat dengan rumah tersebut sekitar 1 Minggu lagi dan kembali **Wanprestasi kedelapan kalinya.**
- Tanggal 08 Desember 2019 Penggugat I dan Penggugat II sekitar Jam 15.00 WIB datang kerumah Penggugat I yang masih dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana saat itu Tergugat I tidak ada dan Tergugat II didampingi Oleh Kuasa Hukumnya Sdr. LEO TAIRAS, SH. dan 2 Orang yang mengaku dari Kantor Tergugat I menyatakan akan merealisasikan Pembelian kembali Rumah tersebut diangka Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) paling lambat Tanggal 20 Desember 2019, atau jika tidak maka akan mengosongkan dengan sukarela.
- Namun sampai tanggal yang ditentukan tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak juga merealisasikannya malah balik menantang agar Penggugat I dan Penggugat II menghubungi Pengacaranya dan kembali **Wanprestasi untuk yang kesembilan kalinya.**

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II dalam jawabannya telah menolak gugatan tersebut dan keberatan karena diharuskan membayar uang sejumlah Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) untuk melunasi hutang suaminya (Tergugat-I) yang berjumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan uang kompensasi sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

halaman 20 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.I.II - 1 sampai dengan P.I.II- 14 dan tiga (tiga) orang saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-7 dan 1 (satu) orang saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati gugatan pokok para Penggugat tersebut diatas dihubungkan dengan keterangan para saksi tersebut dan adanya surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan perkara aquo, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi gugatan Pokok Para Penggugat adalah mengenai Jual Beli dengan Hak membeli kembali;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1457 KUHPerdata menjelaskan “ Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”, Berdasarkan pada rumusan tersebut bahwa Jual Beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal initerwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual, Jual Beli dengan hak membeli kembali yang merupakan salah satu dari perkembangan transaksi yang terjadi dimasyarakat berupa bentuk perjanjian yakni Penjual (pemilik semula) mempunyai atau diberikan hak dengan suatu perjanjian untuk membeli kembali barangnya yang telah dijual tersebut;

Menimbang, bahwa Jual Beli dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPerdata menjelaskan “ Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah di jual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 1729 K/Pdt/2004 Jual Beli dengan Hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam pasal 1519 KUHPerdata adalah tidak diperbolehkan (dilarang) dikarenakan beberapa hal :

- 1) Perjanjian Jual Beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian Hutang-Piutang yang terselubung (semu), artinya bahwa Perjanjian Jual Beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian Hutang Piutang yakni pemberian pinjaman dengan jaminan;

halaman 21 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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)



- 2) Perjanjian Jual Beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat karena hukum adat tidak mengenal Jual Beli dengan hak membeli kembali dan hanya dianggap sebagai perjanjian gadai belaka, mengingat transaksi peralihan hak atas tanah sesuai pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Nomor 5 tahun 1960 dikuasai oleh hukum adat, sedangkan hukum adat tidak mengenal Jual beli dengan hak membeli kembali oleh karena itu dipakai lembaga gadai, sehingga berdasarkan UUPA Nomor 5 tahun 1960 tersebut maka Jual Beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam gugatan perkara aquo Para Penggugat mendalihkan pada tanggal 1 Februari 2019 Para Pengugat telah menawarkan Beli Rumah saja kepada Tergugat I dengan harga Beli Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan perjanjian beli kembali dengan waktu minimal 2 Minggu dan Maksimal 2 Bulan dan harga yang disepakati Sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Namun karena Tanggal 15 April 2019, Para Tergugat belum bisa membeli kembali rumahnya tersebut, Penggugat II dan Tergugat I bertemu di Metropolitan Mall Bekasi dan Tergugat I membuat Surat Pernyataan yang isinya menyatakan akan membeli kembali Rumah Tergugat I dan Tergugat II Sebesar Rp. 270.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) maksimal Tanggal 26 April 2019, artinya mundur 10 (sepuluh) Hari dari Kesepakatan Awal dengan Konsekuensi jika tidak dapat terlaksana maka Tergugat I dan Tergugat II akan membebaskan Penggugat I dan Penggugat II untuk Membalik Nama Sertifikat Rumah tersebut dan Menguasai Rumah tersebut serta membebaskan Penggugat I dan Penggugat II dari Segala Konsekuensi Hukum yang timbul.

Menimbang bahwa, Pada Tanggal 24 Agustus 2019 sekitar jam 17.00 WIB Tergugat I dan temannya datang ke Rumah Penggugat I yang intinya mohon maaf atas wanprestasi yang dilakukan selama ini dikarenakan dan Proyek belum Cair namun ada backup dari saat ini Tergugat I sedang ada Proyek di Banten, Purwakarta dan Sukabumi dan minta waktu untuk Membeli kembali Rumahnya diakhir Bulan dengan Kompensasi sanggup membeli diangka Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) karena sudah termasuk ganti rugi bayar Biaya-Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat I dan Penggugat II sampai Proses Balik Nama paling lambat 30 Agustus 2019. Tanggal 08 Desember 2019 Penggugat I dan Penggugat II sekitar Jam 15.00 WIB datang kerumah Penggugat I yang masih dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana saat itu Tergugat I tidak ada dan Tergugat II didampingi Oleh Kuasa Hukumnya Sdr. LEO TAIRAS, SH. dan 2 Orang yang mengaku dari Kantor Tergugat I menyatakan akan merealisasikan Pembelian kembali Rumah

halaman 22 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diangka Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) paling lambat Tanggal 20 Desember 2019, atau jika tidak maka akan mengosongkan dengan sukarela. Namun sampai tanggal yang ditentukan tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak juga merealisasikannya malah balik menantang agar Penggugat I dan Penggugat II menghubungi Pengacaranya dan kembali **Wanprestasi untuk yang kesekian kalinya.**

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim perjanjian Jual Beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tersebut adalah merupakan Perjanjian Jual Beli dengan hak membeli kembali, yang mana perjanjian yang demikian adalah perjanjian yang dilarang sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 1729 K/Pdt/2004 tersebut diatas, sehingga menyebabkan perjanjian Jual beli dengan hak membeli kembali dalam perkara aquo, menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa karena itu dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Para Tergugat wanprestasi karena tidak dapat membeli kembali rumah dan tanahnya tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya, karena batal demi hukum;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti lainnya karena tidak ada relevansinya dalam perkara aquo, maka bukti-bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat ditolak untuk seluruh ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya , maka Para Penggugat berada dipihak yang kalah, oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR, KUH-Perdata dan Peraturan-Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat I dan Penggugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;

halaman 23 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 770.200,- (Tujuh ratus tujuh puluh ribu dua ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Kamis, tanggal 2 Desember 2020 , oleh kami : ARDI ,SH. MH. sebagai Hakim Ketua, TRI YULIANI SH, MH. dan SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN ,SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020, oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh UMMUL HERTA SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, dihadiri oleh Penggugat I dan Penggugat II serta Kuasa Hukum Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat I ;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tri Yuliani,SH.MH.

A r d i,SH. MH.

Syofia Marlianti Tambunan,SH.MH.

Panitera Pengganti,

Ummul Herta ,SH.

Perincian biaya perkara

Biaya pendaftaran Rp. 30.000,00

BERITA ACARA SIDANG

Lanjutan 2

Persidangan umum Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama yang dilangsungkan di gedung persidangan yang telah ditentukan untuk itu di gedung Pengadilan Negeri Bekasi Jl. Pramuka No. 81 Bekasi pada hari : **KAMIS, TANGGAL 27 FEBRUARI 2020 ;**

halaman 24 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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

dalam perkara para pihak sebagaimana disebutkan pada persidangan terdahulu ;

Susunan Sidang

ELI SUPRAPTO.SH..... Sebagai Hakim Ketua;

ARDI, S.H., M.H.....Sebagai Hakim Anggota;

SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN,S.H.,M.H.....Sebagai Hakim Anggota;

Ummul Herta.....Sebagai Panitera Pengganti;

Sidang dibuka oleh Hakim Ketua dan dinyatakan terbuka untuk umum, lalu para pihak yang berperkara dipanggil masuk ke ruang sidang;

Penggugat I tidak hadir dipersidangan Penggugat II

hadir ia sendiri dipersidangan ;

Tergugat I tidak hadir dipersidangan ;

Tergugat II hadir ia sendiri;

Oleh karena Penggugat I dan Tergugat I tidak hadir maka pemeriksaan dalam perkara ini tidak dapat dilanjutkan ;

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Hakim Ketua setelah bermusyawarah dengan Hakim-Hakim Anggota lalu menunda persidangan pada hari: KAMIS, TANGGAL 5 MARET 2020 serta memerintahkan kepada Penggugat II agar supaya datang menghadap lagi dipersidangan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan tersebut diatas tanpa dipanggil lagi dan memerintahkan kepada Jurusita untuk memanggil Penggugat I agar hadir pada persidangan yang telah ditetapkan diatas ;
Kemudian Hakim Ketua menyatakan sidang ditutup;

Demikian Berita Acara Sidang ini dibuat yang ditandatangani oleh Hakim Ketua dan Panitera Pengganti

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua

	Ummul Herta, SH	ELI SUPRAPTO SH.MH
Biaya Proses	Rp. 75.000,00	
Biaya Penggandaan	Rp. 19.200,0	
Pangilan	Rp. 600.000,00	
PNBP	Rp. 30.000,00	
Redaksi	Rp, 10.000,00	
Meterai	Rp. 6.000,00	
Jumlah	Rp. 770.200,00	

halaman 25 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 26 dari 24 halaman Putusan No.18/Pdt.G/2020/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)