



**PUTUSAN**  
Nomor 1210 PK/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Drs. H. KUSMAN, M.M.**, bertempat tinggal di Jalan Sumur Jambu II Nomor 6, RT/RW 007/005, Kelurahan Makasar, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. TP. Jose Silitonga, S.H., M.A., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pondok Kelapa Raya Nomor 80, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2023;

Pemohon Peninjauan Kembali;

Lawan:

1. **YOYO bin KUNCIR alias OYO bin KENAH alias OYO bin ENAH alias KOYO KENAH**, bertempat tinggal di Jalan Rambutan Nomor 4, RT 007, RW 03, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat;
2. **Ny. TIPIS**, bertempat tinggal di Jalan Rambutan Nomor 4, RT 007, RW 03, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat;
3. **IMAT bin YOYO bin KUNCIR**, bertempat tinggal di Jalan Rambutan Nomor 5, RT 007, RW 03, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat;

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



4. **ONIH SISWANTI binti YOYO bin KUNCIR**, bertempat tinggal di Jalan Rambutan Nomor 4, RT 007, RW 03, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat;
5. **OTIH binti YOYO bin KUNCIR**, bertempat tinggal di Jalan Rambutan Nomor 6, RT 007, RW 03, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat;
6. **HENDI KURNIADI bin YOYO bin KUNCIR**, bertempat tinggal di Taruna Negara 1 Nomor 19 A, RT 004, RW 04, Kelurahan Jati Ranggan, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat;
7. **MUHAMAD SOFYAN**, bertempat tinggal di Jalan Rambutan Nomor 16, RT 007, RW 03, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi;
8. **OMPIN SOPIANDI**, diketahui bertempat tinggal di Kampung Pulo Nangka, RT 012, RW 005, Kelurahan Sindanglaya, Kecamatan Cabang Bungin, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Dr. Desri Novian, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Royal Palace, Blok A-19, Jalan Prof. Dr. Soepomo, S.H., Nomor 178, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2023;  
Para Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Untuk mencegah kerugian Penggugat yang lebih besar karena Para Tergugat sampai saat ini tanpa hak tetap menggunakan dan/atau mengelola dan/atau mendiami dan/atau memanfaatkan tanah sengketa, selama perkara ini masih dalam pemeriksaan, mohon Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan, menangguk dan/atau tidak melakukan segala kegiatan, tindakan, perbuatan ataupun transaksi dalam bentuk apapun juga terkait tanah sengketa;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum kesepakatan/perjanjian jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, dari sebagian Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008 seluas 650 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh meter persegi), dengan rincian sebagai berikut:
  - 1). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 31 Juli 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 31 Juli 1991 dan Kuitansi tanggal 22 Agustus 1991;
  - 2). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 12 September 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 12 September 1991, Kuitansi tanggal 17 September 1991, Kuitansi tanggal 4 Februari 1992 dan Kuitansi tanggal 2 Maret 1993;
  - 3). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal November 1994, antara

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 350 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 3 Desember 1994, Kuitansi tanggal 12 Desember 1994, Kuitansi tanggal 21 Desember 1994, Kuitansi tanggal 11 Januari 1995, Kuitansi tanggal 23 Februari 1995, Kuitansi tanggal 28 Maret 1995, Kuitansi tanggal 24 April 1995, Kuitansi tanggal 5 Mei 1995 dan Kuitansi tanggal 5 Juli 1995;

- 4). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Juli 1998, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 50 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi), dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 2 Juli 1998;
- 5). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 31 Juli 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 50 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 10 April 2002;
3. Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat sah sebagai pemilik sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah H. Kusman/Penggugat dan Yoyo Kuncir/Tergugat I;
  - Sebelah Timur : Tanah Nyoman Kandun;
  - Sebelah Selatan : FX Sudaryanto;
  - Sebelah Barat : Yoyo Kuncir (pecahan Girik 360);
5. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan janji lisan menjual sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati,

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023

#### 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)



Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008, dengan melanjutkan dan menyelesaikan pembuatan akte jual beli antara Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang dan ditunjuk oleh Penggugat;

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk memberikan persetujuan atas pelaksanaan janji lisan yang dilanjutkan dalam akte jual beli antara Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang dan ditunjuk oleh Penggugat atas sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggan, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008;
7. Menyatakan segala perbuatan, tindakan, pembebanan maupun akta-akta yang menimbulkan hak atas tanah sengketa baik sebagian dan/atau seluruhnya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara seketika dan sekaligus biaya sewa tanah sengketa kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap tahun, sejak tahun 2012 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk keluar atau mengosongkan tanah sengketa dalam keadaan lengkap, bebas, bersih dari beban utang ataupun jaminan utang, ataupun tidak dalam sita apapun juga dan tanpa syarat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*)

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



kepada Penggugat, secara tunai dan sekaligus sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan seluruh amar putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini dengan baik dan sempurna;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat dalam perkara ini;
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh terhadap putusan ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- A. Eksepsi *error in persona* karena Penggugat salah menarik pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*);
- B. Eksepsi *obscuur libel*;
- C. Eksepsi karena iktikad buruk Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara dan ada penyalahgunaan keadaan dalam pengajuan gugatan;
- D. Eksepsi *peremptoria* karena perjanjian jual beli tidak pernah ada dan kuitansi-kuitansi dalam gugatan tidak pernah dibuat oleh Tergugat I;
- E. Iktikad buruk dengan tipu daya Penggugat dalam pembuatan perikatan (*exceptio doli mali*);
- F. *Ekseptio res judicata/exceptie van gewijsde zaak/nebis in idem*;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian-kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian immateriil yang dialami Para Penggugat Rekonvensi yang keseluruhannya berjumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini diucapkan;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap harta-harta kekayaan dari Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan Putusan Nomor 513/Pdt.G/2020/PN Bks., tanggal 5 Agustus 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisionil Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum kesepakatan/perjanjian

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023

#### 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

jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, dari sebagian Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008, seluas 650 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh meter persegi), dengan rincian sebagai berikut:

1. Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 31 Juli 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 31 Juli 1991 dan Kuitansi tanggal 22 Agustus 1991;
2. Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 12 September 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 12 September 1991, Kuitansi tanggal 17 September 1991, Kuitansi tanggal 4 Februari 1992 dan Kuitansi tanggal 2 Maret 1993;
3. Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal November 1994, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 350 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 3 Desember 1994, Kuitansi tanggal 12 Desember 1994, Kuitansi tanggal 21 Desember 1994, Kuitansi tanggal 11 Januari 1995, Kuitansi tanggal 23 Februari 1995, Kuitansi tanggal 28 Maret 1995, Kuitansi tanggal 24 April 1995, Kuitansi tanggal 5 Mei 1995 dan Kuitansi tanggal 5 Juli 1995;
4. Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Juli 1998, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 50 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi), dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 2 Juli 1998;
5. Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 31 Juli 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 50 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023





10 April 2002;

3. Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat sah sebagai pemilik sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah H. Kusman/Penggugat dan Yoyo Kuncir/Tergugat I;
  - Sebelah Timur : Tanah Nyoman Kandun;
  - Sebelah Selatan : FX Sudaryanto;
  - Sebelah Barat : Yoyo Kuncir (pecahan Girik 360);
5. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan janji lisan menjual sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008, dengan melanjutkan dan menyelesaikan pembuatan akte jual beli antara Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang dan ditunjuk oleh Penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk memberikan persetujuan atas pelaksanaan janji lisan yang dilanjutkan dalam akte jual beli antara Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan ditunjuk oleh Penggugat atas sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008;

7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk keluar atau mengosongkan tanah sengketa dalam keadaan lengkap, bebas, bersih dari beban utang ataupun jaminan utang, ataupun tidak dalam sita apapun juga dan tanpa syarat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.607.600,00 (dua juta enam ratus tujuh ribu enam ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Bandung telah memberikan Putusan Nomor 573/PDT/2021/PT BDG., tanggal 14 Desember 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 513/Pdt.G/2020/PN Bks., tanggal 5 Agustus 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat kasasi Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 2880 K/Pdt/2022., tanggal 13 Oktober 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Yoyo bin Kuncir alias Oyo bin Kenah alias Oyo bin Enah alias Koyo Kenah, 2. Ny. Tipis, 3. Imat bin Yoyo bin Kuncir, 4. Onih Siswanti binti Yoyo bin Kuncir, 5. Oti binti Yoyo bin Kuncir, 6. Hendi Kurniadi bin Yoyo bin Kuncir, 7. Muhamad Sofyan dan 8. Ompin Sopiandi, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 573/PDT/2021/PT BDG., tanggal 14 Desember 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 513/Pdt.G/2020/PN Bks., tanggal 5 Agustus 2021;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisionil dari Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2880 K/Pdt/2022., tanggal 13 Oktober 2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 16 Desember 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Mei 2023 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 14 Juni 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 513/Pdt.G/2020/PN Bks., *juncto* Nomor 573/PDT/2021/PT BDG., *juncto* Nomor 2880 K/Pdt/2022., *juncto* Nomor 8/Akta.PK/Pdt/2023/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Juni 2023;

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

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 14 Juni 2023 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan atau kekeliruan Hakim kemudian memohon putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Penggugat: Drs. H. Kusman, M.M., tersebut di atas;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2880 K/Pdt/2022 tanggal 13 Oktober 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 573/PDT/2021/PT BDG., tanggal 14 Desember 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 513/Pdt.G/2019/PN Bks., tanggal 5 Agustus 2021;

Mengadili Kembali:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Untuk mencegah kerugian Penggugat yang lebih besar karena Para Tergugat sampai saat ini tanpa hak tetap menggunakan dan/atau mengelola dan/atau mendiami dan/atau memanfaatkan tanah sengketa, selama perkara ini masih dalam pemeriksaan, maka Majelis Hakim Agung

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan, menanggukkan dan/atau tidak melakukan segala kegiatan, tindakan, perbuatan ataupun transaksi dalam bentuk apapun juga terkait tanah sengketa;

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum kesepakatan/perjanjian jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, dari sebagian Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008, seluas 650 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh meter persegi), dengan rincian sebagai berikut:
  - 1). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 31 Juli 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 31 Juli 1991 dan Kuitansi tanggal 22 Agustus 1991;
  - 2). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 12 September 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 12 September 1991, Kuitansi tanggal 17 September 1991, Kuitansi tanggal 4 Februari 1992 dan Kuitansi tanggal 2 Maret 1993;
  - 3). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal November 1994, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 350 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 3 Desember 1994, Kuitansi tanggal 12 Desember 1994, Kuitansi tanggal 21 Desember 1994, Kuitansi tanggal 11 Januari 1995, Kuitansi tanggal 23 Februari 1995, Kuitansi tanggal 28 Maret 1995, Kuitansi tanggal 24 April 1995, Kuitansi tanggal 5 Mei 1995 dan

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023

#### 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)



Kuitansi tanggal 5 Juli 1995;

- 4). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Juli 1998, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 50 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi), dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 2 Juli 1998;
- 5). Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli tanggal 31 Juli 1991, antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I seluas 50 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan pembayaran dalam Kuitansi tanggal 10 April 2002;
3. Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat sah sebagai pemilik sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah H. Kusman/Penggugat dan Yoyo Kuncir/Tergugat I;  
Sebelah Timur : Tanah Nyoman Kandun;  
Sebelah Selatan : FX Sudaryanto;  
Sebelah Barat : Yoyo Kuncir (pecahan Girik 360);
5. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan janji lisan menjual sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang telah dibayar lunas terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008, dengan melanjutkan dan menyelesaikan pembuatan akte jual beli antara Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dihadapan pejabat pembuat akta

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023





tanah yang berwenang dan ditunjuk oleh Penggugat;

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk memberikan persetujuan atas pelaksanaan janji lisan yang dilanjutkan dalam akte jual beli antara Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang dan ditunjuk oleh Penggugat atas sebidang tanah seluas 650 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan (d/h Gang) Rambutan, RT 007, RW 03, Pondok Ranggon, Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi dan saat ini dikenal sebagai Jalan Rambutan, RT 007, RW 03, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi 17431, sebagian dari Tanah Girik Nomor 360 atas nama Tergugat I, Persil Nomor 14, Blok 008;
7. Menyatakan segala perbuatan, tindakan, pembebanan maupun akta-akta yang menimbulkan hak atas tanah sengketa baik sebagian dan/atau seluruhnya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara seketika dan sekaligus biaya sewa tanah sengketa kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap tahun, sejak tahun 2012 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk keluar atau mengosongkan tanah sengketa dalam keadaan lengkap, bebas, bersih dari beban utang ataupun jaminan utang, ataupun tidak dalam sita apapun juga dan tanpa syarat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, secara tunai dan sekaligus sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan seluruh amar putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini dengan baik dan sempurna;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat dalam perkara ini;
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh terhadap putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*onvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali pada tanggal 12 Juli 2023 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 14 Juni 2023 dan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 12 Juli 2023 dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa untuk sahnya jual beli atas tanah harus dilakukan dengan tata cara yang telah diatur, yaitu jika objek jual beli telah terdaftar maka jual beli harus dibuat oleh/di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) *vide* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan jika objek jual beli belum terdaftar, maka jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai di depan Kepala Desa/Lurah setempat dengan 2 (dua) orang saksi;

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023



Bahwa dalam perkara *a quo* objek jual beli adalah tanah girik dan jual beli dilakukan secara lisan, sedangkan jual beli tersebut dibantah pula oleh Tergugat I di persidangan, bahwa ia tidak pernah menjual objek sengketa kepada Penggugat dan sampai sekarang objek sengketa masih dikuasai pihak Tergugat, oleh karena itu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Drs. H. KUSMAN, M.M., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

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

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **Drs. H. KUSMAN, M.M.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 6 Desember 2023, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H.,  
Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:  
ttd/.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.  
ttd/.

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

Ketua Majelis,  
ttd/.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd/.

Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H.

## Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK	Rp2.480.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**ENNID HASANUDDIN**  
Nip. 19590710 198512 1 001

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 1210 PK/Pdt/2023