



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MEITY SUSILAWATI, bertempat tinggal di Kp. Cikemping RT 001 RW 007 Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARVIN LOUHENAPESSY, S.H. dan NUR EKA NOVI ELIYANTI, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "KSM & CO" Jalan Raya Pemda Nomor 17 Kedunghalang Bogor, email: MARVINKSM.CO@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Juni 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 08 September 2022, dibawah Register Nomor: 1016/SK.Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

PT. PANCANAKA SWASAKTI UTAMA, berkedudukan di Jalan Mahakam Nomor 8 Rampal Celaket, Klojen, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh AHMAD RONY YUSTIANTO, selaku Direktur, yang memberikan kuasa kepada H.M. TULUS WAHJUONO, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat yang berkantor di Jalan Candi Sari IV/3 Malang, email: csetaver@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 November 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 08 Desember 2022, dibawah Register Nomor: 1334/SK.Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 10 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Agustus 2022 dalam Register Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) yang beralamat di Jln. Kp. Cikempong No.53 Rt.001 Rw.07 Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong Kab, Bogor, memiliki sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggwer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06 dengan batas batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik H.Ibrohim.
 - Sebelah Timur Tanah/rencana jalan lingkungan perumahan PT Bina Samakhta.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik H.Ibrohim dan O"O/Kavling Korem 061 Surya Kencana.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Selokan Air – Sawah Balong.
2. Bahwa asal usul sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggwer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06 tersebut diperoleh dari H. Abdul Rohman/Usup B-Ulung yang beralamat di Kp. Tarikolot Rt. 03/Rw. 06 Kelurahan Nanggwer Mekar Cibinong Bogor;
3. Bahwa pada tanggal 14 September 1994, H. Abdul Rohman/Usup B-Ulung selaku Pihak Pertama telah melakukan atau mengadakan transaksi pengoperan atau pengalihan hak atas tanah seluas kurang lebih 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi) kepada Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) selaku Pihak Kedua sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan secara kontan atau tunai;
4. Bahwa pada tanggal 14 September 1994 transaksi pengoperan atau pengalihan hak atas tanah seluas kurang lebih 3.000 m2 (tiga ribu meter

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



persegi) antara H. Abdul Rohman/Usup B-Ulung selaku Pihak Pertama kepada Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) selaku Pihak Kedua ditanda tangani dengan menggunakan surat segel bermaterai cukup dan disaksikan oleh para saksi saksi dari keluarga Pihak PENGGUGAT serta diketahui juga oleh Kepala Desa Nanggewer Mekar yang pada waktu itu dijabat oleh Bapak Haryanto;

5. Bahwa sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggewer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan Nomor N.O.P : 32.03.160.003.006-0727.0;
6. Bahwa sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) dengan Nomor N.O.P : 32.03.160.003.006-0727.0. tertera nama dan alamat wajib pajak nya adalah Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati);
7. Bahwa Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) selalu taat dan patuh sebagai warga Negara yang baik untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada Negara sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2012;
8. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2019 telah disepakati dan terjadi transaksi pengalihan hak atas tanah atau pengoperan garapan antara Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) dengan Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) yang mana telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah serta ditanda tangani oleh para pihak;
9. Bahwa transaksi pengalihan atas tanah atau pengoperan garapan yang diperjual belikan oleh Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) kepada Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) adalah sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggewer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06 dengan Alas Hak Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 14 September 1994;
10. Bahwa didalam transaksi pengalihan atas tanah atau pengoperan garapan atau jual beli objek tanah garapan telah disepakati oleh Pihak PENGGUGAT dan Pihak TERGUGAT dengan harga sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter, sehingga total keseluruhan yang harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar oleh Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) adalah :

Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 3.000 m² (tiga ribu meter persegi)

Total sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

11. Bahwa Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) baru membayar kepada Pihak Penggugat (Ibu Meity Susilawati) hanya sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) saja dari total keseluruhan pembayaran sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang harusnya diterima oleh Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati);
12. Bahwa pada kenyataannya besaran dan perincian pembayaran yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) kepada Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) dilakukan dengan cara dicicil atau bertahap secara periodik setiap bulannya adalah sebagai berikut:
 1. Pembayaran Pertama pada tanggal 15 Agustus 2019 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
 2. Pembayaran ke-Dua pada tanggal 11 September 2019 sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
 3. Pembayaran ke-Tiga pada tanggal 17 September 2019 sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
 4. Pembayaran ke-Empat pada tanggal 8 Oktober 2019 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 5. Pembayaran ke-Lima pada tanggal 22 Oktober 2019 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 6. Pembayaran ke-Enam pada tanggal 14 November 2019 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 7. Pembayaran ke-Tujuh pada tanggal 7 Desember 2019 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
 8. Pembayaran ke-Delapan pada tanggal 7 Desember 2019 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
13. Bahwa Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) hanya menerima total pembayaran dari Pihak Tergugat (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) hanya sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) saja dan hal ini sudah tidak sesuai dengan transaksi pengalihan atas tanah atau pengoperan garapan atau jual beli objek tanah garapan yang telah

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



disepakati oleh Pihak PENGGUGAT dan Pihak TERGUGAT sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

14. Bahwa atas dasar pembayaran yang telah diterima oleh Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) hanya sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) saja, maka Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) masih mempunyai kewajiban sisa pembayaran sebesar Rp.1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) kepada Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati);
15. Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp.1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) yang belum dibayarkan oleh Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) kepada Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 atau sampai dengan didaftarkan nya gugatan ini maka telah terbuang waktu dengan sia sia selama kurang lebih 3 (tiga) tahun lamanya.

Jika dalam kurun waktu kurang lebih selama 3 (tiga) tahun lamanya uang sebesar Rp.1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) tersebut di depositokan disalah satu bank milik Negara maka Pihak PENGGUGAT telah mendapatkan bunga deposito sebesar 6% (enam persen) pertahun dengan suku bunga penjaminan (LPS).

Sehingga dengan demikian kerugian dari Pihak PENGGUGAT harus nya mendapatkan bunga deposito sebesar Rp.1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) x 6% (enam persen) pertahun = Rp. 78.300.000,- (tujuh puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) per tahun.

16. Sehingga total kerugian bunga yang harus diterima oleh Pihak PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 78.300.000,- (tujuh puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) x 3 (tiga) tahun = Rp. 234.900.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah) dalam kurun waktu selama 3 (tiga) tahun;
17. Bahwa menurut Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah,atau dengan akta sejenis itu,atau berdasarkan kekuatan dari pengikatan sendiri,yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.
18. Bahwa menurut Pasal 1239 KUHPerdara yang berbunyi :

“Tiap tiap perikatan untuk berbuat sesuatu,atau untuk tidak berbuat sesuatu,apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya,



mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Agar gugatan ini tidak *illusoir, kabur dan tidak bernilai*, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, Maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) : terhadap sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggewer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06 dengan Alas Hak Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 14 September 1994.

Dengan batas batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik H.Ibrohim.
- Sebelah Timur Tanah/rencana jalan lingkungan perumahan PT Bina Samakhta.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik H.Ibrohim dan O”O/Kavling Korem 061 Surya Kencana.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Selokan Air – Sawah Balong.

19. Bahwa menurut Pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, bila dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

20. Pengertian Wanprestasi Menurut J Satrio (Satrio 1999, hal 122) adalah :

“Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”.

21. Pengertian Wanprestasi Menurut Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal 15) adalah: “Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur”.

22. Bahwa menurut Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang undang bagi yang membuatnya”.

23. Bahwa menurut Pasal 1339 KUHPerdata yang berbunyi :



“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya,tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian,diharuskan oleh kepatutan,kebiasaan atau Undang undang”.

24. Bahwa dengan demikian dapatlah dikatakan makna dari Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1339 KUHPerdara berlakunya asas *konsensualisme* didalam hukum perjanjian yang memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak (Freedom of Contract);

25. Maka dengan demikian sudah sangat jelas - jelas dan terang benderang perbuatan dari Pihak Tergugat (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) telah memenuhi unsur unsur dalam wanprestasi atau ingkar janji berupa :

1. Adanya Perjanjian yang dibuat oleh para pihak.
2. Ada Pihak Melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati.
3. Sudah dinyatakan lalai tetapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Maka berdasarkan alasan alasan tersebut dan berdasarkan dalil dalil dalam posita gugatan Penggugat maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang menangani perkara a quo berkenan untuk memanggil Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili perkara a qua, selanjutnya memberikan Putusan yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara a quo.
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sebidang tanah kurang lebih seluas 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggawer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06.
4. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum perjanjian transaksi pengalihan atas tanah atau pengoperan garapan yang diperjual belikan oleh Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) kepada Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) dengan obyek sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Nanggung Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor
Kawasan Rt. 001 Rw. 06 dengan Alas Hak Surat Pernyataan Pelepasan
Hak Atas Tanah tanggal 14 September 1994;

5. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad baik selalu taat dan patuh sebagai warga Negara yang baik untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada Negara sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2012, terhadap tanah garapan dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dengan Nomor N.O.P : 32.03.160.003.006-0727.0. tertera nama dan alamat wajib pajaknya adalah Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati).
6. Menetapkan bahwa TERGUGAT melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
7. Menetapkan sisa Hutang Pokok Pihak TERGUGAT yang masih belum dibayar kepada pihak Penggugat sebesar Rp.1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah);
8. Menetapkan hutang Bunga Tergugat sebesar Rp. 78.300.000,- (tujuh puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) x 3 (tiga) tahun = Rp. 234.900.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah) dalam kurun waktu selama 3 (tiga) tahun;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar hutang pokok secara kontan dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp.1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah);
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar hutang bunga secara kontan dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp. 234.900.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta Sembilan ratus ribu rupiah);
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau: apabila Majelis Hakim yang menangani perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Erlinawati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi diminta persetujuannya agar persidangan dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi menyatakan bersedia persidangan dilaksanakan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus gugatan Rekonvensinya, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Yang Tidak Memiliki Dasar Hukum

a. Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas

Dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Dapat dikemukakan Putusan Mahkamah Agung No. 582 K/SIP/1973 tanggal 11 November 1975. yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah yang disengketakan tidak jelas. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti dijelaskan apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai.

Dalam Gugatannya, Penggugat Mengaku Tanah tersebut adalah Hak Miliknya berdasarkan SPPT PBB N.O.P : 32.03.160.003.006-

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi

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)



0727.0 atas nama Meity Susilowati yang PENGUGAT bayar, sementara itu di atas Tanah tersebut terdapat juga SPPT PBB dengan N.O.P : 32.03.160.002.005-0141.0 atas nama Heny Bin Jonin, artinya ada dua klaim atas kepemilikan tanah tersebut(bukti terlampir).

Di dalam Peraturan Dirjen Pajak No.34/PJ/2008. Tentang bentuk dan isi formulir surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan pada pasal 1 ayat 3 huruf a point 3 yang berbunyi "informasi berupa tulisan SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak"

Sudah jelas bahwasannya bukti SPPT yang dimiliki oleh Penggugat bukanlah hak atas tanah sehingga asal usul tanah belum jelas. Karena dalam perjanjian Jual beli tanah harus terang dan jelas, terang harus di depan pejabat, jelas yaitu subjek dan objeknya, dibuktikan dengan surat-surat atau dokumen tanah, status tanah harus ada.

Oleh karena itu menurut tergugat disini Penggugat telah melakukan penipuan dengan menjual tanah yang bukan miliknya. Kalau itu tanah penggarap lihat status tanah tersebut, kalau penggarap seharusnya dia dari tanah negara bukan dari tanah yang statusnya hak milik kalau disana tidak ada hak garap berarti bukan tanah negara dan perjanjian jual beli ini dengan sendirinya terdapat unsur curang karena menjual bukan atas kepemilikan, di dalam buku hukum perikatan penggugat telah melakukan perjanjian yang bersifat *bedrog*. Sehingga perjanjian awal adalah batal demi hukum karena objek tidak jelas. Penggugat bukan pemilik tanah, penggugat menjual tanah bukan haknya sehingga terjadi salah objek perjanjian, penggugat juga bukan salah satu penjual yang sah karena penggugat bukan pemilik tanah yang seharusnya.

b. Besaran Perincian Pembayaran Tidak Berdasar

Bahwa besaran dan perincian pembayaran tidak berdasar karena tergugat sudah beritikad baik telah memenuhi kewajiban sebagai pembeli dengan pembayaran sebagai bukti.

Awal perjanjian ada besaran harga yang disepakati oleh kedua belah pihak melalui G. Yos Wattimena seharga 120 juta melalui lisan. Ketika pemilik Tanah meninggal, Tanah tersebut diwarisi kepada ahli waris, Dikarenakan ada perpindahan tangan maka ahli waris membuat tindak lanjut pembelian lahan kepada Pembeli yaitu ditaksir dengan harga 400 juta oleh Boyke wattimena anak pertama dari G Yos



Wattimena dan sebelumnya perjanjian tersebut penuh dengan tekanan (*dwang*) karena ada konflik di lapangan, kemudian dibuatlah perjanjian terakhir yang juga dibuat dengan tekanan (*dwang*) dengan harga 1,5 miliar.

Bahwa Perjanjian jual beli yang ada tercipta karena adanya paksaan (*dwang*) oleh pihak penjual atas nama meity susilawati dan keluarganya di atas, tidak diuraikan secara jelas dalam Gugatan, tetapi dijadikan alasan bahwa TERGUGAT dalam posita angka 12, disebutkan "pembayaran dicicil dari tanggal 15 Agustus 2019.", tetapi pada faktanya kami telah membayar terlebih dahulu pada tanggal 18 April 2018. Sehingga dimana rincian pembayaran di dalam gugatan tidak berdasar.

Eksepsi ini diajukan untuk mendapat pertimbangan yang layak, itikad baik dari TERGUGAT;

Berdasarkan uraian tersebut, mohon eksepsi di atas digunakan untuk melengkapi Jawaban Tergugat dan dipertimbangkan sebagaimana mestinya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil PENGGUGAT dalam pokok perkara, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

Bahwa pada awalnya TERGUGAT ingin melakukan perjanjian Jual beli dengan itikad yang baik artinya Perjanjian tersebut tanpa ada tekanan dari Pihak Penjual, Perjanjian Jual Beli dibuat karena adanya konflik terlebih dahulu yang mengakibatkan Pihak Pembeli harus menandatangani Perjanjian Jual Beli agar konflik di lapangan tersebut berhenti.

Sejak adanya informasi mengenai status hak yang ada, bahwa Meity Susilawati atau PENGGUGAT bukanlah pemilik garap yang sebenarnya hal ini dibuktikan dengan adanya klaim bahwa tanah garap tersebut juga dimiliki oleh Bu Heny dan di atas Tanah Garap tersebut juga memiliki beberapa SHM. Sehingga TERGUGAT merasa adanya *bedrog* oleh penjualan hak atas tanah yang dilakukan. Dengan demikian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penjual dalam Hal ini sebagai PENGGUGAT

Demikian Jawaban TERGUGAT atas Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh PENGGUGAT.

DALAM REKONVENSİ:

1. Hal-hal yang terurai dalam konvensi di atas, merupakan satu kesatuan dalam rekonvensi ini, dianggap diulang kembali secara mutatis-mutandis;
2. Penggugat Rekonvensi adalah TERGUGAT dalam Konvensi, sedangkan Tergugat Rekonvensi adalah PENGGUGAT dalam Konvensi;
3. adapun yang mendasari diajukannya Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:
 - 1) Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli yang sah dan beritikad baik;
 - 2) Dalam Jual beli yang dilakukan Penggugat Rekonvensi telah membayar sebesar 195 juta yang dibayar dengan pembayaran sebagai berikut:
 - a. Tanggal 18 April 2018 sebesar Rp. 30.000.000,-
 - b. Tanggal 11 Februari 2019 sebesar Rp. 5.000.000,-
 - c. Tanggal 23 Februari 2019 sebesar Rp. 10.000.000,-
 - d. Tanggal 05 Maret 2019 sebesar Rp. 4.500.000,-
 - e. Tanggal 09 Maret 2019 sebesar Rp. 10.000.000,-
 - f. Tanggal 16 Maret 2019 sebesar Rp. 30.000.000,-
 - g. Tanggal 13 Maret 2019 sebesar Rp. 15.000.000,-
 - h. Dan sisanya sekitar 3 atau 4 kali pembayaran yang dimana kwitansi tersebut hilang.;
 - 3) Berdasarkan kewajiban Tergugat Rekonvensi yang belum ditunaikan tersebut di atas, layak dan pantas Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kewajiban-kewajiban di atas dan dihukum pula untuk membayarkan uang yang telah dibayarkan sebagaimana telah diuraikan;
 - 4) Di atas objek sengketa tersebut sudah habis terjual tetapi dikarenakan ada permasalahan kepemilikan tanah sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat membalik namakan status objek menjadi Sertifikat Hak Milik yang mengakibatkan terjadinya permasalahan hukum.
 - 5) Bahwa supaya dipatuhinya Putusan dalam perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi, mohon Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari sejak dibacakannya isi Putusan ini, sampai dipenuhinya isi Putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi.

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



6) Bahwa berdasarkan bukti-bukti sah yang dimiliki Penggugat Rekonvensi, mohon pula ditetapkan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum, perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali.

7) Bahwa perkara ini timbul karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, untuk itu Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Kemungkinan keuntungan² yang di dapat Ketika tidak ada perbuatan melawan hukum dari tergygat sebesar

Bahwa seluruh uraian di atas, kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong q.q. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini mohon berkenan menerima seluruh Jawaban TERGUGAT dalam Perkara Konvensi dan Gugatan Penggugat Rekonvensi, serta memutuskan sebagai berikut di bawah ini.

DALAM KONVENSI:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dalil-dalil TERGUGAT Dalam Eksepsi untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dalil-dalil Jawaban TERGUGAT Dalam Pokok Perkara untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena objek tanah yang di dalam Gugatan tidak jelas kepemilikannya.

DALAM REKONVENSI:

1. MENGABULKAN gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. MENYATAKAN sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;
3. MENGHUKUM Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi;
4. MENGHUKUM Tergugat Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari sejak dibacakannya isi Putusan ini, sampai dipenuhinya isi Putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi;
5. MENYATAKAN Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum, perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- MENYATAKAN menghukum PENGGUGAT Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Atau Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa.

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik sekaligus jawaban Rekonvensinya, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Duplik, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Konvensinya, sekaligus dalil sangkalan Rekonvensinya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Meity Susilawati dengan NIK 3201014103440001;
2. Bukti P-2 : berupa fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Ha katas tanah yang ditanda tangani oleh H. Abdul Rahman sebagai pihak pertama kepada Ny. Meity Susilawati;
3. Bukti P-3 : berupa fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah atas nama Ny. Meity Susilawati sebagai pihak pertama kepada Kurniadi selaku Project Managers ebagai pihak kedua tertanggal 16 Agustus 2019;
4. Bukti P-4 : berupa fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhut PBB atas nana Meity Susilawati dengan Nomor 32.03.140.003.006-0727.0;
5. Bukti P-5 : berupa fotocopy Bukti Pembayaran Pajak atas nama Meity Susilawaty dari BJB Beppenda 4;
6. Bukti P-6 : berupa fotocopy Kwitansi dari PT Pancanaka Surasakti Utama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 16 Agustus 2019;
7. Bukti P-7 : berupa fotocopy Permbayaran Termin I tanggal 11 September 2019 dengan jumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-8 : berupa fotocopy kwitansi pembayaran Termin I tanggal 17 September 2019 sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
9. Bukti P-9 : berupa fotocopy Screen shot pembayaran Termin II tanggal 8n Oktober 2019 sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
10. Bukti P-10 : berupa fotocopy Pembayaran Termin II tertanggal 22 Oktober 2019 sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
11. Bukti P-11 : berupa fotocopy pembayaran Termin II tanggal 14 November 2019 sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
12. Bukti P-12 : berupa fotocopy Pembayaran Termin II tanggal 7 Desember 2019 sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
13. Bukti P-13 : berupa fotocopy Pembayaran Termin II tanggal 7 Desember 2019 sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
14. Bukti P-14 : berupa fotocopy Notulen Rapat tanggal 4 Maret 2020 antara PT Pancanaka Swasta Sakti Utama dengan Ny Meity Susilawati;
15. Bukti P-15 : berupa fotocopy unduhan berita dari Wartagriya.com, <https://wartagriya.com>; tertanggal 15 Januari 2023;
16. Bukti P-16 : berupa fotocopy unduhan berita dari Bicaraberita.com, <https://www.bicaraberita.com>; tertanggal 26 Mei 2022;
17. Bukti P-17 : berupa fotocopy unduhan berita Kompas.com, <https://megapolitan.kompas.com>; tertanggal 15 Januari 2023;
18. Bukti P-18 : berupa fotocopy unduhan berita Detik.com, <https://finance.detik.com>; tertanggal 25 Mei 2022;
19. Bukti P-19 : berupa fotocopy unduhan berita tertanggal 15 Januari 2023, Redaksitoday.com, <https://redaksitoday.com>;
20. Bukti P-20 : berupa fotocopy unduhan berita dari Bogor Network “Kecewa Dua Tahun Kasus Penipuan Belum Proses, Warga Bogor Gruduk Polres Bogor”;
21. Bukti P-21 : berupa fotocopy Sket tanah-gambar sementara;
22. Bukti P-22 : berupa fotocopy unduhan dari Google plot data;

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti P-23 : berupa fotocopy Plot Data Lokasi Bidang tanah di ATR BPN Onlina Via Google;
24. Bukti P-24 : berupa fotocopy Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil di Bogor pada tanggal 21 Juni 2018;
25. Bukti P-25 : berupa fotocopy Surat Panggilan kepada Kurnadi akibat adanya Lapora Polisi LP/B/1978/X/2022/SPKT/POLRES BOGOR tanggal 31 Oktober 2022, pelapor: Indang Palupi, Terlapor: PT Pancanaka;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Konvensinya, sekaligus dalil sangkalan Rekonvensinya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. M. Paruk, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi sudah sejak lama tinggal di daerah Cibinong bahkan saksi merupakan penduduk asli turun temurun beserta orang tua nya dan tinggal di daerah kelurahan Nanggewer;
 - Bahwa Saksi juga kenal dengan pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta mengetahui juga tempat tinggal ataupun kediaman Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beserta keluarga besarnya;
 - Bahwa Saksi merupakan teman sepermainan dilingkungan tempat tinggal nya serta teman sekolah dari anak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama Alm. Boyke dan Rex David Wattimena bahkan Saksi juga mengenal semua anak anak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta mengenal dengan suami Penggugat yang bernama Alm. Yos Wattimena;
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta anak anaknya yang bernama Alm.Boyke dan Rex David Wattimena sejak tahun 1990;
 - Bahwa Saksi mengetahui dari Alm. Boyke bahwa orang tua dari Alm. Boyke dalam hal ini sebagai pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah kosong seluas 3000 (tiga ribu) meter yang berlokasi di Kampung Tarikolot Kelurahan Nanggewer Mekar Kecamatan Cibinong – yang saat ini lokasi tanah tersebut berada didalam area perumahan Erfina Regency;
 - Bahwa Saksi juga mengetahui bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memiliki tanah tersebut sejak tahun 1994, hal ini

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



diperoleh informasi dari teman saksi yang bernama Alm.Boyke dan Rex David Wattimena dimana mereka merupakan anak anak dari Penggugat Konvensi;

- Bahwa semenjak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki tanah seluas 3000 (tiga ribu) meter pesegi tersebut, Saksi sering bermain diarea lokasi tanah tersebut bahkan Saksi juga sering menginap di lokasi tanah tersebut;
- Saksi mengetahui didalam lokasi area tanah tersebut terdapat bangunan semi permanen berupa bangunan sementara yang biasa disebut dengan gubuk berikut 1 (satu) kamar serta kamar mandi yang terdapat penampungan air yang berbentuk sumur;
- Bahwa Saksi juga mengetahui bahwa didalam area lokasi tanah tersebut ditanami pohon singkong, pohon pisang, pohon rambutan,pohon duren serta beternak kambing;
- Bahwa Saksi juga mengenal penggarap tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu penggarap tanah tersebut bernama pak Nain yang saat ini sudah pindah serta tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya;
- Bahwa Saksi mengenal dengan pak Nain (sebagai penggarap tanah milik pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dikarenakan Saksi sering bermain bahkan menginap didalam area lokasi tanah tersebut bersama sama dengan anak dari Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama Alm. Boyke dan Rex David Wattimena;
- Saksi hanya mendapatkan informasi dari anak anak Penggugat Konvensi yang bernama Alm.Boyke dan Rex David Wattimena bahwa tanah milik Penggugat Konvensi seluas 3000 (tiga ribu) meter yang berlokasi di Kampung Tarikolot Kelurahan Nanggewer Mekar Kecamatan Cibinong – telah dijual kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu developer dan pengembang dari perumahan Erfina Regency;
- Saksi pada tahun 2019 bersama sama dengan Alm Boyke dan Rex David Wattimena mendatangi lokasi tanah milik pihak Penggugat Konvensi dengan tujuan untuk memasang Plang “Tanah ini Milik Meity Susilawati” diatas area lokasi tersebut dikarenakan lokasi tanah tersebut telah di Buldozer dan bangunan didalam lokasi tanah tersebut telah dirubuhkan oleh pihak perumahan Erfina Kencana Regency,



sedangkan pihak perumahan tersebut belum melakukan pelunasan pembayaran kepada pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa melihat kedatangan Saksi dan anak anak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang akan memasang plang, salah satu perwakilan dari Perumahan Erfina Kencana Regency yang bernama Kurnadi sebagai Project Manager melakukan negosiasi dengan anak anak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta melakukan pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

2. Darmin, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi ikut menandatangani serta menjadi saksi terhadap perjanjian jual beli atau surat pelepasan Hak atas Tanah antara H. Abdul Ruhman (sebagai penjual dan pemilik yang pertama) dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sebagai pembeli) pada tanggal 14 September 1994;
- Bahwa Saksi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta suami Alm.Yos Wattimena serta kenal dengan semua anak anak dari pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berjumlah 8 (delapan) orang, diantaranya Rex David Wattimena & Alm. Boyke Wattimena;
- Bahwa pada saat sebelum transaksi jual beli dilakukan Saksi sering diajak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beserta dengan suami dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Alm. Yos Wattimena) sebagai pengemudi/supir dari kendaraan milik pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuju ke lokasi tanah yang terletak didalam perumahan Erfina Regency serta beberapa kali bertemu dengan H. Abdul Ruhman sebagai pemilik tanah yang sebelumnya;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa penandatanganan terhadap perjanjian jual beli atau surat Pelepasan Hak atas Tanah antara H.Abdul Ruhman dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dilakukan di rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan dihadiri oleh para pihak (penjual dan pembeli) serta Alm.Yos Wattimena serta anak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama Rex David Wattimena serta Saksi;
- Bahwa Saksi juga mengetahui letak serta lokasi tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu dimana bagian sebelah Barat dari



obyek tanah tersebut terdapat solokan air – sawah balong serta bagian sebelah Utara nya tanah milik H.Ibrohim;

- Bahwa Saksi juga mengetahui bahwa luas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut kurang lebih seluas 3000 (tiga ribu) meter, hal ini dikarenakan Saksi juga sebagai Penggarap tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut selama 3 (tiga) tahun yang dimulai dari tahun 1994 sampai dengan tahun 1997;
- Bahwa Saksi ini pernah bekerja dengan Alm. Yos Wattimena sejak tahun 1978 sehingga saksi sangat mengetahui serta mengenal seluruh anggota keluarga dari Alm. Yos Wattimena selaku suami dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi juga mengetahui bahwa Alm. Yos Wattimena meninggal dunia pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi juga mengetahui bahwa saat ini diatas lokasi tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagian besar berdiri beberapa bangunan milik konsumen yang telah diperjualbelikan oleh developer (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) atau saat ini dikenal dengan nama perumahan Erfina Regency;
- Bahwa Saksi juga mendapatkan informasi atau kabar dari salah satu anak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama Alm. Boyke bahwa tanah seluas 3000 (tiga ribu) meter tersebut telah diperjualbelikan kembali dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Pengembang perumahan Erfina Regency;
- Bahwa dahulu Saksi juga bertempat tinggal serta berdomisili yang sama dengan alamat rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikarenakan di rumah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut ada beberapa kamar yang kosong dan dijadikan tempat kost oleh pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa setelah 3 (tiga) tahun lamanya bekerja dari tahun 1994 sampai dengan tahun 1997 di rumah Alm.Yos Wattimena yang tidak lain adalah merupakan suami dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Saksi pindah bekerja ke daerah Batam;
- Bahwa pada akhirnya saudara Saksi dihubungi oleh salah satu anak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama Rex David Wattimena agar dapat menyediakan waktu serta memberikan kesaksian di persidangan serta dihadapan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Cibinong.

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya sekaligus dalil gugatan Rekonvensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T-1/PR-1 : berupa fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari H. Abdul Ruhman/Usup B-Ulung kepada Ny. Meity Susilawati;
2. Bukti T-2/PR-2 : berupa fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Ny Meity Susilawati kepada Kurnadi;
3. Bukti T-3/PR-3 : berupa fotocopy Surat Kuasa dari Gwe Yos Wattimena tertanggal 7 November 2017;
4. Bukti T-4/PR-4 : berupa fotocopy Kwitansi setelah diperiksa dan dicocokkan dengan foto copynya;
5. Bukti T-5/PR-5 : berupa fotocopy Undangan Musyawarah dari Kelurahan Nanggewer tertanggal 23 April 2019;
6. Bukti T-6/PR-6 : berupa fotocopy Surat dari Erfina Kencana Regency tertanggal 29 April 2019 perihal Tidak lanjut pembelian lahan kepada Ibu Meity Susilawati;
7. Bukti T-7/PR-7 : berupa rincian pembayaran dan kuitansi pemilik tanah yang sah atas nama Pairin yang Sertifikatnya atas nama Indang Palupi;
8. Bukti T-8/PR-8 : berupa fotocopy Surat Tugas kepada Kurnadi selaku Project Manager;
9. Bukti T-9/PR-9 : berupa fotocopy pemberian Ijin Lokasi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 14 Agustus 2014;
10. Bukti T-10/PR-10 : berupa fotocopy Site Plan Tahap III milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya sekaligus dalil gugatan Rekonvensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. Endan, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Om Yos karena Om Yos sering kerumah;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Om Yos karena sering datang ke tempat saksi menggarap tanah di lokasi sengketa;
 - Bahwa Saksi kenal sejak tahun 2013 dan tahu PT Erfina tahun 2014;
 - Bahwa lokasi tanah sengketa berdekatan dengan rumah Saksi;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



- Bahwa Saksi tahu jika Om Yos adalah suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi tinggal dengan lokasi dalam satu RT;
 - Bahwa Saksi kenal dengan H. Abdurohman dan juga kenal dengan Ikun setahu Saksi adalah orang dari PT Erfina yang bertugas untuk pembebasan tanah;
 - Bahwa kenal dengan Ikun sejak tahun 2013;
 - Bahwa Saksi tahu Saksi over garap dari Om Yos ke Nurohman namun tidak tahu hubungan Om Yos dengan PT Erfina;
 - Bahwa Saksi pernah ikut pak Ikun membayar uang ke Om Yos, namun Saksi tidak tahu uang tersebut untuk keperluan apa, dan menurut Om Yos pembayaran baru sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan menurut Om Yos masih ada sisa pembayaran yang belum dibayarkan sampai sekarang;
 - Bahwa Om Yos meninggal dunia beberapa tahun lalu;
 - Bahwa saat ini saksi masih tinggal di Blok Cikadu Kp. Tarikolot Kel. Nanggewer Mekar Kec. Cibinong Kab. Bogor Kawasan Rt 001 Rw 006;
2. Royani, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa awal tanah obyek sengketa adalah tanah negara dan masih kebun karet yang dulunya berupa tanah Sertifikat dari Kodim;
 - Bahwa Saksi kenal Om Yos sejak tahun 1986 ketika itu Saksi sering disuruh Om Yos membelikan makanan untuk Om Yos;
 - Bahwa Saksi hanya mendengar jika Om Yos menjual tanah ke PT Erfina sebesar Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) namun Saksi tidak tahu apakah sudah lunas atau belum;
 - Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah tersebut, Saksi hanya tahu asal tanah dari Kodim;
 - Bahwa setahu Saksi tanah tersebut sudah Sertifikat;
 - Bahwa Saksi tinggal didaerah tersebut sejak kecil;
 - Bahwa Saksi kenal dengan pak Ikun sekitar tahun 2012 sampai 2018 ketika pak Ikun sering mendatangi lokasi untuk pembebasan tanah dan setahu saksi ia dari PT Erfina;
 - Bahwa Saksi adalah penggarap tanah disana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setemoat tanggal 22 Mei 2023, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing mengajukan Kesimpulan, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Tergugat Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak berdasar, dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Hak atas obyek gugatan tidak jelas

Dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Dapat dikemukakan Putusan Mahkamah Agung No. 582 K/SIP/1973 tanggal 11 November 1975. yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah yang disengketakan tidak jelas. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti dijelaskan apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai;

Dalam Gugatannya, Penggugat Mengaku Tanah tersebut adalah Hak Miliknya berdasarkan SPPT PBB N.O.P : 32.03.160.003.006-0727.0 atas nama Meity Susilowati yang PENGGUGAT bayar, sementara itu di atas Tanah tersebut terdapat juga SPPT PBB dengan N.O.P :

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



32.03.160.002.005-0141.0 atas nama Heny Bin Jonin, artinya ada dua klaim atas kepemilikan tanah tersebut(bukti terlampir);

Di dalam Peraturan Dirjen Pajak No.34/PJ/2008. Tentang bentuk dan isi formulir surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan pada pasal 1 ayat 3 huruf a point 3 yang berbunyi "informasi berupa tulisan SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak";

Sudah jelas bahwasannya bukti SPPT yang dimiliki oleh Penggugat bukanlah hak atas tanah sehingga asal usul tanah belum jelas. Karena dalam perjanjian Jual beli tanah harus terang dan jelas, terang harus di depan pejabat, jelas yaitu subjek dan objeknya, dibuktikan dengan surat-surat atau dokumen tanah, status tanah harus ada;

Oleh karena itu menurut tergugat disini Penggugat telah melakukan penipuan dengan menjual tanah yang bukan miliknya. Kalau itu tanah penggarap lihat status tanah tersebut, kalau penggarap seharusnya dia dari tanah negara bukan dari tanah yang statusnya hak milik kalau disana tidak ada hak garap berarti bukan tanah negara dan perjanjian jual beli ini dengan sendirinya terdapat unsur curang karena menjual bukan atas kepemilikan, di dalam buku hukum perikatan penggugat telah melakukan perjanjian yang bersifat *bedrog*. Sehingga perjanjian awal adalah batal demi hukum karena objek tidak jelas. Penggugat bukan pemilik tanah, penggugat menjual tanah bukan haknya sehingga terjadi salah objek perjanjian, penggugat juga bukan salah satu penjual yang sah karena penggugat bukan pemilik tanah yang seharusnya;

- **Besaran Perincian Pembayaran Tidak Berdasar**

Bahwa besaran dan perincian pembayaran tidak berdasar karena tergugat sudah beritikad baik telah memenuhi kewajiban sebagai pembeli dengan pembayaran sebagai bukti.

Awal perjanjian ada besaran harga yang disepakati oleh kedua belah pihak melalui G. Yos Wattimena seharga 120 juta melalui lisan. Ketika pemilik Tanah meninggal, Tanah tersebut diwarisi kepada ahli waris, Dikarenakan ada perpindahan tangan maka ahli waris membuat tindak lanjut pembelian lahan kepada Pembeli yaitu ditaksir dengan harga 400 juta oleh Boyke wattimena anak pertama dari G Yos Wattimena dan sebelumnya perjanjian tersebut penuh dengan tekanan (*dwang*) karena ada konflik di lapangan, kemudian dibuatlah perjanjian terakhir yang juga dibuat dengan tekanan (*dwang*) dengan harga 1,5 miliar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perjanjian jual beli yang ada tercipta karena adanya paksaan (*dwang*) oleh pihak penjual atas nama meity susilawati dan keluarganya di atas, tidak diuraikan secara jelas dalam Gugatan, tetapi dijadikan alasan bahwa TERGUGAT dalam posita angka 12, disebutkan “pembayaran dicicil dari tanggal 15 Agustus 2019.”, tetapi pada faktanya kami telah membayar terlebih dahulu pada tanggal 18 April 2018. Sehingga dimana rincian pembayaran di dalam gugatan tidak berdasar.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya agar eksepsi tersebut ditolak dengan mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Menolak seluruh dalil Eksepsi Tergugat Konvensi terkait gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti objek yang disengketakan.
2. Bahwa sudah sangat jelas Pihak PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI (Ibu Meity Susilawati) yang beralamat di Jln. Kp. Cikemping No.53 Rt.001 Rw.07 Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong Kab, Bogor, memiliki sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggewer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06 dengan batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik H.Ibrohim.
 - Sebelah Timur Tanah/rencana jalan lingkungan perumahan PT Bina Samakhta.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik H.Ibrohim dan O”O/Kavling Korem 061 Surya Kencana.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Selokan Air – Sawah Balong.

Dimana lokasi objek tanah a quo berada didalam lingkungan komplek perumahan Erfina Kencana Regency Pakansari Kecamatan Cibinong - Kabupaten Bogor.

3. Bahwa sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggewer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan Nomor

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



N.O.P : 32.03.160.003.006-0727.0. terletak di Kelurahan Nanggawer Mekar.

4. Bahwa sebagai warga Negara yang baik dan patuh pada aturan hukum dan PENGGUGAT mengetahui serta menyadari bahwa objek tanah a quo adalah miliknya yang sah, maka PENGGUGAT tetap melaksanakan kewajibannya terhadap Negara dengan tetap membayar pajak atas tanah milik PENGGUGAT dengan Nomor SPPT (NOP) : 32.03.160.003.006-0727.0. terletak di Kelurahan Nanggawer Mekar.
5. Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 yang menyatakan “ Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan hukum yang secara nyata mempunyai sesuatu ha katas bumi,dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki,menguasai, dan/atau memperoleh maanfaat atas bangunan”.
6. Bahwa untuk Nomor SPPT (NOP) 32.03.160.002.005-0141.0 atas nama Heny Bin Jonin terletak di Kelurahan Nanggawer. BUKAN di Kelurahan Nanggawer Mekar.
7. Bahwa oleh karena banyaknya masalah hukum yang telah terjadi serta berhubungan dengan Tergugat Konvensi, maka jelas sudah Tergugat Konvensi diduga adalah pihak yang bermasalah secara hukum dan tampak jelas terlihat adanya Mens Rea dari pihak TERGUGAT KONVENSIS serta Actus Reus yang dilakukan secara berulang ulang sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar serta korban korban yang begitu banyak.
8. Bahwa PENGGUGAT KONVENSIS/TERGUGAT REKONVENSIS adalah salah satu dari sekian banyak korban akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT KONVENSIS dimana dengan adanya Mens Rea serta Actus Reus secara berulang ulang maka hal ini dengan sangat mudah dilakukan oleh TERGUGAT KONVENSIS, ESENSI perbuatan tersebut adalah : “Jangankan tanah garapan milik PENGGUGAT KONVENSIS/TERGUGAT REKONVENSIS, tanah yang sudah jelas jelas dibayar lunas oleh konsumen Perumahan Erfina Kencana Regency dengan bukti kepemilikan Sertipikatnya pun diduga digelapkan oleh pihak TERGUGAT KONVENSIS yang saat ini sudah berstatus sebagai

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



TERSANGKA di POLRES BOGOR dalam perkara objek tanah dan atau sertifikat milik konsumen/korban korban yang lain.

9. Bahwa terkait dengan adanya Perjanjian Jual Beli atau transaksi pengalihan atas tanah atau pengoperan garapan yang diperjual belikan oleh Pihak PENGGUGAT KONVENSI (Ibu Meity Susilawati) kepada Pihak TERGUGAT KONVENSI (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) pada tanggal 16 Agustus 2019 sudah sesuai dengan unsur unsur sahnya suatu Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat”:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Sangat aneh serta tidak masuk akal logika sama sekali jika Pihak PENGGUGAT KONVENSI yang pada saat itu usianya sudah lanjut sekitar kurang lebih 74 (tujuh puluh empat tahun) dan berjenis kelamin perempuan melakukan paksaan (dwang) kepada pihak perusahaan PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA milik TERGUGAT KONVENSI yang bergerak dibidang property.

10. Bahwa menurut Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang undang bagi yang membuatnya”;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi Tergugat Konvensi dan tanggapan Penggugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat alasan yang dikemukakan Tergugat Konvensi dalam eksepsinya tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan melalui pembuktian dengan mempertimbangkan ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan obyek jual beli yang didalilkan Penggugat Konvensi tersebut, begitu pula mengenai benar tidaknya besaran ganti rugi yang didalilkan dan dituntut Penggugat Konvensi dalam gugatannya tersebut harus dibuktikan dengan yang alat bukti yang sudah diajukan Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi dipersidangan, oleh karenanya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan diatas, eksepsi dari Tergugat Konvensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Tergugat Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi pokok gugatan Konvensi, Majelis Hakim memandang perlunya mempertimbangkan syarat formil gugatan;

Menimbang, bahwa secara teori sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, pengertian wanprestasi adalah "penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila Debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa hak Kreditor dari perbuatan wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, adalah:

- 1). Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
- 2). Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
- 3). Membayar ganti rugi;
- 4). Membatalkan perjanjian, dan;
- 5). Membatalkan perjanjian disertai ganti rugi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat Konvensi, bahwa Penggugat Konvensi pada petitum angka 4 mengajukan tuntutan agar perjanjian transaksi pengalihan atas tanah atau pengoperan garapan yang diperjual belikan oleh Pihak PENGGUGAT (Ibu Meity Susilawati) kepada Pihak TERGUGAT (PT PANCANAKA SWASAKTI UTAMA) dengan obyek sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggewer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06 dengan Alas Hak Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 14 September 1994 dinyatakan sah dan mengikat demi hukum", pada petitum tersebut telah jelas bahwa data fisik obyek jual beli yang dituntut oleh Penggugat Konvensi adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Cikadu, Kampung Tarikolot, Kelurahan Nanggawer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Kawasan Rt.001 Rw.06;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat tanggal 22 Mei 2023 dikaitkan dengan keterangan Saksi dari Penggugat Konvensi yaitu Saksi dipersidangan yang menerangkan bahwa diatas tanah obyek jual beli saat ini telah berdiri 2 (dua) buah rumah milik konsumen Tergugat Konvensi yang diperjualbelikan oleh Tergugat Konvensi, sehingga diperoleh fakta bahwa obyek jual beli antara Penggugat Konvensi selaku Penjual kepada Tergugat Konvensi selaku Pembeli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi saat ini berada di dalam area perumahan Erfina Regency Kelurahan Nanggawer Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, dan diatas tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat Konvensi pada saat pemeriksaan setempat telah berdiri 2 (dua) buah rumah milik orang lain yaitu konsumen dari Tergugat Konvensi yang tidak menjadi pihak dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, pada pokoknya Tergugat Konvensi mengakui adanya perbuatan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sebagaimana dalil Penggugat Konvensi, dan besaran nominal pembayaran oleh Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) juga diakui oleh Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah diakui adanya kewajiban Tergugat Konvensi yang harus dibayar kepada Penggugat Konvensi sesuai perjanjian antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi, dan kaitannya hak Penggugat Konvensi selaku Kreditur sesuai Pasal 1267 KUH Perdata, sebagaimana tuntutan subsidair Penggugat Konvensi sebagaimana petitum angka 3 apabila Tergugat Konvensi tidak melaksanakan hukum pokok sebagaimana petitum angka 7 dan angka 8, dan sebagaimana fakta yang terungkap diatas bahwa diatas obyek jual beli telah berdiri 2 (dua) bangunan rumah milik orang lain (konsumen dari Tergugat Konvensi) yang tidak menjadi pihak dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, untuk menjamin terpenuhinya hak Penggugat Konvensi atas kekurangan pembayaran oleh Tergugat Konvensi sesuai Pasal 1267 KUH Perdata baik melalui sita jaminan maupun sita eksekusi apabila Putusan berkekuatan hukum tetap atau untuk mencegah Putusan *a quo* tidak dapat dieksekusi (*non executable*), Majelis

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berpendapat pemilik 2 (dua) bangunan rumah diatas obyek jual beli harus diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, sebagai salah satu syarat formil gugatan sesuai Pasal 8 ayat (3) Rv, bahwa gugatan harus berdasar hukum (*rechtsgronden*) dan berdasar fakta hukum (*feitelijke gronden*), artinya dalam suatu jual beli tanah gugatan harus ditujukan tidak hanya sebatas kepada pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi sesuai perjanjian jual beli namun juga gugatan harus ditujukan kepada pihak yang mempunyai hubungan hukum/mempunyai kepentingan hukum dengan obyek jual beli tersebut, oleh karena pemilik 2 (dua) bangunan rumah diatas obyek jual beli tidak digugat maka gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka gugatan Penggugat Konvensi mengandung cacat formil sehingga konsekuensi hukumnya gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan mengenai materi pokok perkara tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa berpedoman pada salah satu syarat formil gugatan Rekonvensi sebagaimana ketentuan Pasal 132 a HIR, yaitu sifat *accessoir* gugatan Rekonvensi, yaitu gugatan Rekonvensi hanya boleh diterima apabila berhubungan dengan gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 913 K/Pdt/1975 tanggal 15 Januari 1998 menyebutkan: "sesuai sifat *accessoir* yang melekat pada gugatan Rekonvensi dan Intervensi terhadap gugatan Konvensi, maka apabila gugatan Konvensi dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* dengan sendirinya, gugatan Rekonvensi dan intervensipun harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan dalam gugatan Konvensi, bahwa gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), berpedoman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 913 K/Pdt/1975 tanggal 15 Januari 1998 tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasar menurut hukum dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132 a HIR, Pasal 1243 KUH Perdata, HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

- DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

- DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.245.000,- (dua juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 01 Agustus 2023, oleh kami, Nugroho Prasetyo Hendro, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Siti Suryani

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasanah, S.H., M.H. dan Wahyu Widuri, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 17 April 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 09 Agustus 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada Sistem Informasi Pengadilan dan dikirim secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Siti Suryani Hasanah, S.H., M.H.

Nugroho Prasetyo Hendro, S.H., M.H.

Wahyu Widuri, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H.

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Cbi



Perincian biaya perkara:

- Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya pemberkasan/ATK	: Rp.	75.000,-
- Biaya panggilan	: Rp.	660.000,-
- PNPB Panggilan	: Rp.	20.000,-
- Biaya sumpah	: Rp.	60.000,-
- Biaya kirim wesel	: Rp.	96.000,-
- Biaya kirim pos	: Rp.	74.000,-
- Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	1.000.000,-
- PNPB pemeriksaan setempat	: Rp.	10.000,-
- Biaya pemberitahuan PS ke Kades	: Rp.	100.000,-
- Biaya transport ke kantor pos	: Rp.	100.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- <u>Meterai</u>	: Rp.	<u>10.000,-</u> +
Jumlah	: Rp.	2.245.000,- (dua juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah)