



**PUTUSAN**

Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Cengly Malau Gurning, S.H., Ccl, berkedudukan di Kp. Sepatan, Rt. 002, Rw. 002, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Sepanjangjaya, Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lisdon Gultom, SH beralamat di Komplek kota Grogol Permai Blok H No. 1-2Jln. Dr. Latumenten, Jakarta Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 03 Nopember 2023 sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. NASIR, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Lahir di Bekasi, tanggal 02 Mei 1943, beragama Islam, beralamat di Kampung Siluman, RT. 002, RW. 005, Desa Mangun Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Pemegang Kartu Tanda Penduduk ("KTP") Nomor 3216060207550001. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.
2. PT. TAM PROPERTI JAYA., berkantor dan beralamat di Rukan Heliconia HO-2, Jl. Taman Heliconia, Harapan Indah, Kota Bekasi, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.
3. SETIA BUDI, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), berkantor dan beralamat di Perum Graha Kalimas, Blok C-11, Desa Setia Darma, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.
4. KEPALA DESA MANGUN JAYA, berkantor dan beralamat di Jl. Pendidikan I, No. 13, Desa Mangun Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III.
5. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI berkantor dan beralamat di Komplek Lippo Cikarang, Jl. Daha No.

Halaman 1 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok B4, Cibatu, Cikarang Selatan., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT IV.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 15 November 2023 dalam Register Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari Selasa, tanggal 12 Oktober 2021, TERGUGAT telah membuat dan menandatangani Surat Pernyataan sesuai dengan Surat Pernyataan TERGUGAT tertanggal 12 Oktober 2021 (Bukti P1).
  - Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan tersebut di atas, TERGUGAT mengaku selaku ahli waris dari Almarhum OMYAH BIN TOBOR dan juga pemilik bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Tanah Hak Milik Adat tercatat Persil Nomor 158 Blok Lisem, Kelas S III Kohir Nomor C.1485 yang terletak di Kampung Siluman, RT. 004, RW. 005 Seluas 18.540 M2;
  - Selanjutnya, atas bidang tanah milik TERGUGAT tersebut, TERGUGAT pernah bersepakat menjual bidang tanah miliknya kepada TURUT TERGUGAT I dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 400.000,00/m2 (empat ratus ribu Rupiah per meter);
  - Bahwa benar untuk kepentingan jual beli dimaksud TERGUGAT telah menandatangani Akta Pernyataan Pelepasan Hak di kantor TURUT TERGUGAT II sesuai dengan Akta Pernyataan Pelepasan Hak No. 12 tanggal 07 Januari 2021;
  - Bahwa TERGUGAT menyatakan baru mengetahui bahwa dalam Akta (Pasal 3) disebutkan bahwa TERGUGAT telah menerima ganti rugi sebesar Rp. 7.416.000.000,00 (tujuh milyar empat ratus enam belas juta Rupiah) dari TURUT TERGUGAT I dan akta tersebut berlaku sebagai bukti penerimaan dan/atau kwitansi yang sah, padahal Tergugat sama sekali tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 7.416.000.000,00 (tujuh milyar empat ratus enam

Halaman 2 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



belas juta Rupiah) dari TURUT TERGUGAT I dan proses jual beli tersebut tidak pernah selesai;

2. Bahwa selanjutnya untuk menjamin dan melindungi hak hukum TERGUGAT selaku pemilik bidang tanah tersebut di atas dan untuk kepentingan pengurusan lebih lanjut termasuk tindakan hukum yang akan dilakukan sehubungan dengan bidang tanah TERGUGAT tersebut kepada TURUT TERGUGAT I dan/atau pihak lain, TERGUGAT PERCAYAKAN SEPENUHNYA PENGURUSANNYA KEPADA PENGGUGAT.

Maka untuk menindaklanjuti permintaan dan permohonan TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan TERGUGAT (vide Bukti P-1) di atas, maka pada hari Rabu, tanggal 13 Oktober 2021, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat, menandatangani Surat Kesepakatan Bersama sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021 (Bukti P-2).

Bahwa Surat Kesepakatan Bersama di atas PADA INTINYA ADALAH ADANYA KESEPAKATAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT SEHUBUNGAN DENGAN JUAL BELI BIDANG TANAH MILIK TERGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT I DAN PEMBERESAN KEPADA PIHAK KE TIGA ATAS HUTANG PIUTANG DAN/ATAU KEWAJIBAN TERGUGAT YANG AKAN DISELESAIKAN TERGUGAT SETELAH TERGUGAT MENDAPATKAN PEMBAYARAN ATAS JUAL BELI BIDANG TANAH TERGUGAT TERSEBUT DARI TURUT TERGUGAT SERTA TERGUGAT BERSEDIA MENERIMA HASIL JUAL BELI BIDANG TANAH MILIKNYA TERSEBUT SEBESAR RP. 3.500.000.000,00 (TIGA SETENGAH MILYAR RUPIAH).

3. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT TELAH MELAKSANAKAN ISI DAN MAKSUD SURAT KESEPAKATAN BERSAMA TANGGAL 13 OKTOBER 2021, antara lain sebagai berikut:
  - a. Bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT, mewakili dan/atau mendampingi, membela setiap segala hak dan kepentingan hukum TERGUGAT untuk meminta pembayaran atas jual beli Bidang Tanah Milik Pemberi Kuasa kepada TURUT TERGUGAT I sesuai dengan Surat Kuasa tertanggal 13 Oktober 2021 (Bukti P-3) dan Tanda Terima Dokumen surat LKBH-FORKORINDO No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ref.: 040- 11/ltr-SMS/DPP/LKB-CMG/XI/2021 tertanggal 21 Oktober 2021 (Bukti P-4) dan Surat No. Ref.: 048-10/ltr-SMS/DPP/LKBH-CMG/X/2021 (Bukti P-5);

- b. Bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT untuk membuat, menandatangani dan mengajukan Laporan Polisi kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resor Metro Bekasi ("Polres Kabupaten Bekasi) Jl. Ki Hajar Dewantara 1 Cikarang 17550 sehubungan dengan adanya pemasangan Plank Pengumuman di Tanah Milik Pemberi Kuasa yang terletak di Jl. Pendidikan Rt. 003, Rw. 005, Kelurahan Mangun Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi Jawa Barat (dahulu dikenal dengan Kp. Siluman, Desa Bucilen, Kecamatan Tambun) yang diduga di lakukan oleh Sdr. NURDIN yang beralamat di Jl. Pramuka, RT. 04, RW. 04 Desa Mangun Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat sesuai dengan Surat Kuasa tertanggal 20 Oktober 2021 (Bukti P-6) dan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan tertanggal 20 Oktober 2021 (Bukti P-7);
- c. Bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT dalam membuat, menandatangani dan mengajukan Permohonan Salinan dan/atau Legalisir Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 01/Pbt/BPN.32.MP.01.03/2021, Tanggal 15 Maret 2021 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 22798/Desa Mangun Jaya, Surat Ukur Tanggal 17 Oktober 2019 No. 1647/Mangun Jaya/2019 Atas Nama Nurdin Seluas 18.560 m<sup>2</sup> terletak di Desa Mangun Jaya, Kecamatan Tambun selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Surat No. Ref.: 042- 11/ltr/DPP/LKBH-CMG/XI/2021 tertanggal 21 Oktober 2021 (Bukti P-8);
- d. Bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT, mewakili dan/atau mendampingi, membela setiap dan segala hak dan kepentingan hukum TERGUGAT untuk membuat, menandatangani dan mengajukan Permohonan kepada Majelis Pengawas Daerah ("MPD") Notaris Kabupaten Bekasi Atas Dugaan Pelanggaran Kode Etik dan/atau Pelanggaran Pelaksanaan Jabatan Notaris oleh TURUT TERGUGAT II sehubungan dengan terbitnya Akta No. 12 tanggal 07 Januari 2021, Tentang Akta Pernyataan Pelepasan

Halaman 4 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Atas Tanah, sesuai dengan Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2021 (Bukti P-9) dan Surat No. Ref.: 045- 11/ltr-PE-NTRS/DPP/LKBH-CMG/X/2021 tertanggal 25 Oktober 2021 (Bukti P-10);

- e. Mendampingi TERGUGAT dalam membuat Laporan Polisi di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya sesuai dengan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/B/5828/Xi/2021/SPKT/POLDA METRO JAYA tertanggal 22 November 2021 (Bukti P-11);
- f. Bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT mewakili dan/atau mendampingi, membela setiap segala hak dan kepentingan hukum TERGUGAT untuk memberikan Klarifikasi di Unit 2 Subdit Harda Ditreskrim Polda Metro Jaya sehubungan dengan adanya Laporan Polisi Nomor: LP/B/20/II/2022/SPKT/Polda Metro Jaya tertanggal 03 Januari 2022 oleh Pelapor Sdr. Rudi Purba, S.H., sesuai dengan Surat Nomor B/834 I/RES.1.11./2022/Ditreskrim, tanggal 14 Januari 2022, perihal Undangan Klarifikasi sesuai dengan Surat Kuasa tertanggal 17 Januari 2022 (Bukti P-12);
- g. Bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT mewakili dan/atau mendampingi, membela setiap segala hak dan kepentingan hukum TERGUGAT sehubungan dengan adanya surat dari Sdr. Dr. JAMES MANALU, S.H., MPd., tertanggal 25 Mei 2022, perihal Somasi sesuai dengan Surat Kuasa tertanggal 27 Mei 2022 (Bukti P-13) dan Surat No. Ref.: 010-05/ltr-SMS/DPD/LKBH-CMG/V/2021 tertanggal 28 Mei 2022, perihal Tanggapan dan Peringatan (Somasi) (Bukti P-13);
- h. Bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT mewakili dan/atau mendampingi, membela setiap segala hak dan kepentingan hukum TERGUGAT dalam perkara Perdata Nomor 140/Pdt.G/2022/PN. Ckr tertanggal 23 Juni 2022 dalam Perkara antara Dr. JAMES MANALU, S.H., M.H., MPd selaku PENGGUGAT dan TERGUGAT selaku TERGUGAT, TURUT TERGUGAT III selaku TURUT TERGUGAT I, Camat Tambun Selatan selaku TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT IV selaku TURUT TERGUGAT III sesuai dengan Surat Kuasa tertanggal 19 Juli 2022 (Bukti P-14);

Halaman 5 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



- i. Bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT TERGUGAT mewakili dan/atau mendampingi, membela setiap segala hak dan kepentingan hukum TERGUGAT dalam melakukan pertemuan dan/atau mediasi dengan pihak-pihak terkait di Kantor TURUT TERGUGAT III.
4. Bahwa selain itu, segala biaya operasional yang timbul dalam penanganan dan pengurusan permasalahan sehubungan dengan jual beli bidang tanah milik TERGUGAT tersebut di atas dan segala biaya-biaya dan/atau kebutuhan TERGUGAT selama proses pengurusan DITANGGUNG SEPENUHNYA OLEH PENGGUGAT;
5. Bahwa SELURUH PROSES DAN PENGURUSAN SEGALA PERMASALAHAN SEHUBUNGAN DENGAN JUAL BELI BIDANG TANAH TERGUGAT TERSEBUT DI ATAS TELAH SELESAI, HAL MANA DIBUKTIKAN DENGAN DIBATALKAN NYA AKTA PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH NOMOR 12 TANGGAL 07 JANUARI 2021 YANG DIBUAT TURUT TERGUGAT II DAN DICABUTNYA LAPORAN POLISI NOMOR: LP/B/20/II/2022/SPKT/POLDA METRO JAYA TERTANGGAL 03 JANUARI 2022 DAN LAPORAN POLISI NOMOR: STTLP/B/5828/XI/2021/SPKT/POLDA METRO JAYA TERTANGGAL 22 NOVEMBER 2021 (vide Bukti P-11).
6. Bahwa selain itu, bukti bahwa seluruh proses dan pengurusan segala permasalahan sehubungan dengan jual beli bidang tanah tergugat tersebut di atas telah selesai adalah dengan DIBUAT DAN DITANDATANGANI AKTA DIHADAPAN TURUT TERGUGAT II SESUAI DENGAN AKTA KESEPAKATAN BERSAMA NOMOR 53 TERTANGGAL 30 JUNI 2022 (Bukti P-15) DAN AKTA PEMBATALAN DAN KESEPAKATAN BERSAMA NOMOR 54 TANGGAL 30 JUNI 2022 (Bukti P-16).
  - a. Bahwa dalam Akta Kesepakatan Bersama No. 53 tersebut TERGUGAT selaku pemilik tanah dan bangunan selaku Penjual dan TURUT TERGUGAT I selaku Pembeli.

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Akta Kesepakatan Bersama disebutkan:

“TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I telah sepakat atau saling menyetujui mengadakan/membuat akta jual beli tanah/Pernyataan



Pelepasan Hak atas tanah dihadapan TURUT TERGUGAT II atas sebidang tanah, yaitu: terletak di Desa Mangunjaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi Jawa Barat, dengan luas tanah 19.030 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu tiga puluh meter persegi) dengan harga Rp. 542.128,-/M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh dua ribu seratus dua puluh delapan Rupiah per meter persegi) sehingga total harga tanah seluas 19.030 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu tiga puluh meter persegi) adalah sebesar Rp. 10.316.700.000,- (sepuluh miliar tiga ratus enam belas juta tujuh ratus ribu Rupiah);

Selanjutnya, dalam Pasal 5 Akta Kesepakatan Bersama disebutkan:

Bahwa TERGUGAT bersedia dan menyetujui bahwa jual beli tanah milik TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I selaku pembeli dengan pembayaran pelunasan atas tanah dilakukan secara mencicil bertahap dari Pihak kedua/pembeli kepada Pihak pertama/selaku penjual, dimana Pihak Kedua telah melakukan pembayaran atas tanah kepada Pihak pertama yaitu:

- Pembayaran cicilan tanah tahap pertama dilakukan pada tanggal dua puluh lima November dua ribu dua puluh (25-11-2020) sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- Pembayaran cicilan tanah tahap kedua dilakukan pada tanggal enam belas Desember dua ribu dua puluh (16-12-2020) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);
- Pembayaran cicilan tanah tahap ketiga dilakukan pada tanggal dua puluh satu Januari dua ribu dua puluh satu (21-01-2021) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah);
- Pembayaran cicilan tanah tahap keempat dilakukan pada tanggal dua puluh delapan April dua ribu dua puluh dua (28-04-2022) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Dengan total uang yang telah diterima oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).

Kemudian, Pasal 7 Akta Kesepakatan Bersama disebutkan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I telah sepakat bahwa pembayaran selanjutnya sebagai pelunasan atas akta jual - beli tanah/Pelepasan Hak Atas Tanah dilakukan secara mencicil bertahap dan adapun tahapan cicilan pembayaran - pelunasan atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Pembayaran cicilan tanah tahap pertama yaitu pada tanggal bersamaan dengan pembuatan/penandatanganan surat kesepakatan kerja sama ini. Pembayaran dilakukan oleh pihak kedua kepada Pihak pertama uang sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah), dan pada saat pembayaran cicilan tanah tahap pertama ini, Pihak pertama wajib memberikan/menyerahkan bukti kepemilikan tanah yaitu berupa Girik asli atas tanah kepada Pihak kedua;
- 2) Pembayaran cicilan tanah tahap kedua akan dilaksanakan pembayarannya setelah dilakukan akta -- jual beli/Surat pelepasan hak atas tanah dari Pihak pertama kepada Pihak kedua dihadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Bekasi sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah). Dan setelah pembayaran - cicilan tanah tahap kedua ini dilakukan, Pihak pertama menyetujui/memberi ijin kepada pihak kedua untuk mengurus penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama TURUT TERGUGAT I dan sekaligus Pihak pertama menyetujui/memberi ijin kepada Pihak kedua segera menguasai dan mengusahai tanah dengan melakukan kegiatan pembangunan Proyek Perumahan/membangun rumah-rumah untuk dipasarkan/dijual kepada Pihak ketiga atau pembeli;
- 3) Pembayaran cicilan tanah tahap ketiga dilaksanakan dengan syarat yaitu apabila:
  - a. Setelah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah menjadi sertifikat guna bangunan atas nama PT. TAM Properti Jaya dan; Setelah terbit ijin mendirikan bangunan (IMB) atas nama PT TAM Properti Jaya dimana pembayaran cicilan tanah tahap ketiga ini dibayar oleh Pihak kedua kepada Pihak pertama sebesar Rp. 3.808.350.000,- (tiga

Halaman 8 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



miliar delapan ratus delapan juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah);

4). Pembayaran cicilan tanah tahap keempat yaitu pelunasan sisa pembayaran tanah seluruhnya akan dibayarkan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah pembayaran cicilan tanah tahap ketiga sebesar Rp. 3.808.350.000,- (tiga miliar delapan ratus delapan juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah) dan dalam pembayaran pelunasan tanah akan dipotong semua biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak kedua dalam mengurus legalitas tanah atas nama Pihak pertama yaitu sebagaimana yang telah disepakati dalam pasal 2 dan Pasal 3 serta pasal 4 dan pengeluaran lainnya yang telah disepakati dalam surat kesepakatan Kerjasama ini.

a. Bahwa Akta Pembatalan Dan Kesepakatan Bersama No. 54 tersebut pada intinya adalah Kesepakatan antara TERGUGAT dan pihak lain (OOM ANSOR) dimana mereka telah menyetujui membatalkan kesepakatan yang pernah dibuat di antara mereka sehubungan dengan bidang tanah milik TERGUGAT tersebut dan TERGUGAT berkewajiban untuk mengembalikan sejumlah dana sebesar Rp. 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah) kepada OOM ANSOR dengan cara mencicil dan OOM ANSOR akan mengembalikan Girik No. 158 Blok/Kelas SIII Kohir C. 1485 milik TERGUGAT oleh karena adanya penyelesaian permasalahan dengan TURUT TERGUGAT I terhadap bidang tanah milik TERGUGAT tersebut

7. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 09 Agustus 2022, TURUT TERGUGAT IV telah menerbitkan surat Nomor HP.02.02/1265-32.16/VIII/2022 perihal Permohonan Pembatalan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak (Bukti P-17).

Bahwa surat tersebut pada intinya adalah PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 22798, Nomor SU 1647/MANGUN JAYA/2019 TANGGAL 29 AGUSTUS 2017, NIB 10.05.06.09.24905, LUAS TANAH 18.560 M2 ATAS NAMA NURDIN.



8. BAHWA SETELAH TERGUGAT MENYERAHKAN BUKTI KEPEMILIKAN ATAS BIDANG TANAH NYA KEPADA TURUT TERGUGAT I UNTUK DILAKUKAN PENGURUSAN DAN BALIK NAMA MAKA PADA TANGGAL 18 APRIL 2023 TURUT TERGUGAT IV TELAH MENERBITKAN DAN MEMBERIKAN HAK GUNA BANGUNAN KEPADA TURUT TERGUGAT I SESUAI DENGAN KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI NOMOR 578/HGB/BPN-32.16/IV/2023 TERTANGGAL 18 APRIL 2023 TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PT. TAM PROPERTI JAYA BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN BEKASI ATAS TANAH DI KABUPATEN BEKASI PROVINSI JAWA BARAT (Bukti P-18).
9. Bahwa ternyata TURUT TERGUGAT I TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUKUMNYA SEHUBUNGAN DENGAN JUAL BELI BIDANG TANAH TERGUGAT SESUAI DENGAN AKTA KESEPAKATAN BERSAMA NOMOR 53 TERTANGGAL 30 JUNI 2022 (vide BUKTI P-15) DENGAN TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN TAHAP KE-3 (KE TIGA) SEHINGGA PADA TANGGAL 18 SEPTEMBER 2023 PENGGUGAT UNTUK DAN ATAS NAMA TERGUGAT TELAH MENEGUR TURUT TERGUGAT I UNTUK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUKUMNYA MELAKSANAKAN PEMBAYARAN TAHAP KE-3 KEPADA TERGUGAT SESUAI DENGAN SURAT No. REF.: 100-09/LTR-SMS/DPP/LKBH-CMG/IX/2023 TANGGAL 18 SEPTEMBER 2023 (Bukti P-19) DAN TANDA TERIMA DOKUMEN SURAT LKBH FORKORINDO No. REF.: 100-09/LTR-SMS/DPP/LKBH- CMG/IX/2023 TANGGAL 18 SEPTEMBER 2023 (Bukti P-20).

Bahwa atas surat PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I tersebut di atas kemudian telah dijawab oleh TURUT TERGUGAT I melalui Kuasa nya sesuai dengan Surat Nomor: 53/SKK/JS-A/IX/2023 tertanggal 18 September 2023 (Bukti P-21).

Bahwa surat tersebut (vide P-20) pada intinya menerangkan bahwa TURUT TERGUGAT I BERTANGGUNG JAWAB MEMENUHI APA YANG TELAH DISEPAKATI DAN TURUT TERGUGAT I BELUM MAMPU MELAKSANAKAN PEMBAYARAN CICILAN TAHAP KE TIGA DIKARENAKAN ADANYA GANGGUAN DI LOKASI TANAH DAN



ADANYA PLANK YANG MENYATAKAN BAHWA PEMILIK TANAH ADALAH MILIK SDR. NURDIN.

10. Bahwa selanjutnya, PENGGUGAT MENDAPATKAN KIRIMAN SURAT DARI TERGUGAT YANG ISINYA ADALAH SURAT PERNYATAAN TERGUGAT sesuai dengan Surat Pernyataan TERGUGAT tertanggal 18 September 2023 (Bukti P- 22).

Bahwa surat pernyataan TERGUGAT di atas pada intinya adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa TERGUGAT MENCABUT DAN MEMBATALKAN segala surat apapun yang pernah TERGUGAT berikan kepada PENGGUGAT, baik SURAT KUASA MAUPUN PERJANJIAN APAPUN YANG PERNAH TERGUGAT TANDATANGANI (termasuk Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2022);
- b. Bahwa selanjutnya TERGUGAT juga menegaskan bahwa KUASA HUKUM YANG MENYELESAIKAN PERKARA TANAH MILIK SAUDARA berdasarkan Girk C. No. 1485, persil nomor 158 kelas S III seluas +/- 16.280 m2 yang terletak di Kampung Siluman, RT. 003, RW. 005, Blok Lisem, Desa Mangun Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi Atas Nama OMYAH BINTI TOBOR ADALAH DR. JAMES MANALU, S.H., M.H., MPd DAN TERGUGAT JUGA TELAH MENANDATANGANI PERJANJIAN IMBALAN JASA DALAM MENYELESAIKAN PERKARA INI DAN TERGUGAT MENYATAKAN BAHWA HAL TERSEBUT TIDAK DAPAT DI BATALKAN SIAPAPUN SEBELUM PERJANJIAN TERSEBUT DI SELESAIKAN;
- c. TERGUGAT menyatakan bahwa SURAT APAPUN BENTUK DAN ISINYA YANG PERNAH TERGUGAT BERIKAN DAN TERGUGAT TANDATANGANI KE PENGGUGAT, DI BATALKAN DAN/ATAU TERGUGAT CABUT DAN TIDAK BERLAKU SELAMANYA SEJAK TERGUGAT MENANDATANGANI SURAT PERNYATAAN DAN TIDAK LAGI BERHAK MENCAMPURI TANAH HAK MILIK TERGUGAT DAN DR. JAMES MANALU, S.H., M.H., MPd;
- d. TERGUGAT MENYATAKAN BAHWA SEGALA YANG BERHUBUNGAN DENGAN TANAH TERGUGAT YANG



DISELESAIKAN DENGAN KUASA HUKUM TERGUGAT DR. JAMES MANALU, S.H., M.H., MPd HARUS SEIJIN KUASA HUKUM SAUDARA DAN ANAK SAUDARA YANG BERNAMA SWANDI

11. Bahwa selanjutnya, atas Surat Pernyataan TERGUGAT tersebut (vide Bukti P-22), PENGGUGAT telah membuat, menandatangani dan mengajukan tanggapan dan peringatan sesuai dengan Tanda Terima Surat No. Ref.:102- 09/ltr-SMS/DPP/LKBH-CMG/IX/202 tertanggal 22 September 2023, perihal Tanggapan dan Surat Peringatan (Somasi) (Bukti P-23)

Bahwa surat PENGGUGAT tersebut pada intinya adalah mengingatkan TERGUGAT akan ada nya kewajiban hukum TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehubungan dengan adanya permintaan untuk membantu menyelesaikan permasalahan hukum yang dialami TERGUGAT sehubungan dengan jual beli bidang tanah milik TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I sesuai dengan Surat Pernyataan TERGUGAT tertanggal 12 Oktober 2021 (vide Bukti P-1) dan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021 (vide Bukti P-2).

Bahwa PENGGUGAT sungguh sangat dirugikan oleh TERGUGAT dengan adanya surat pernyataan TERGUGAT tersebut yang membatalkan secara sepihak TANPA ADANYA REALISASI AKAN KEWAJIBAN HUKUM TERGUGAT YANG MERUAKAN HAK HUKUM PENGGUGAT dan PENGGUGAT MEMINTA AGAR TERGUGAT MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUKUM TERGUGAT UNTUK MELAKUKAN PEMBAYARAN HONOR/IMBALAN JASA HUKUM DARI HASIL PENJUALAN BIDANG TANAH TERGUGAT SEBESAR RP. 3.916.000.000,00 (TIGA MILYAR SEMBILAN RATUS ENAM BELAS JUTA RUPIAH)

12. Bahwa tindakan TERGUGAT dengan membuat Surat Pernyataan tertanggal 18 September 2023 (vide Bukti P-22) sebagaimana dimaksud pada butir 10 di atas adalah pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dan/atau Kesepakatan Bersama yang dapat diartikan sebagai ketidaksiadaan TERGUGAT untuk membayar imbalan jasa yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian dan/atau Surat Kesepakatan Bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan Ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan:

- 1) "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- 2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Oleh karenanya, perjanjian yang sah, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dalam hal ini PENGUGAT dan TERGUGAT, seperti yang tercantum dalam pasal 1338 (1) KUHPerdara di atas dan perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak (Pasal 1338 ayat (2), karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya.

13. Bahwa Tindakan TERGUGAT yang membatalkan Surat Pernyataan TERGUGAT tertanggal 12 Oktober 2021 (vide Bukti P-1) dan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021 (vide Bukti P-2) ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM DIKARENAKAN PENGUGAT TELAH SELESAI MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUKUM NYA KEPADA TERGUGAT SEMENTARA TERGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUKUM NYA KEPADA PENGUGAT DENGAN MEMBAYAR HONOR/IMBALAN JASA KEPADA PENGUGAT.

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk perbuatan melawan hukum, antara lain sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018, menyatakan bahwa:  
"pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum"
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 1051 K/Pdt/2014 tanggal 12 November 2014, yang menyatakan:  
"Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan

*Halaman 13 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks*



Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.”

c. Putusan Mahkamah Agung No. 580 PK/Pdt/2015 tanggal 17 Februari 2016, yang menyatakan:

“Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat;”

14. Bahwa dengan demikian perbuatan atau tindakan TERGUGAT tersebut, jelas telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik materil dan imateril serta menimbulkan pengaruh tidak baik bagi kredibilitas PENGGUGAT dan tindakan TERGUGAT tersebut juga mengakibatkan kehilangan kepercayaan dari klien tetap maupun klien pribadi PENGGUGAT.

**GANTI RUGI AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT**

15. Bahwa menurut hukum Tindakan TERGUGAT yang telah membatalkan secara sepihak Surat Kesepakatan Bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT sehingga patut dan berdasar bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk mengabulkan tuntutan ganti rugi akibat adanya perbuatan melawan hukum TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sebagaimana diuraikan di atas.

Bahwa dalam Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

16. Bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian oleh karena tindakan TERGUGAT YANG MENINGKARI PERJANJIAN DAN KESEPAKATAN YANG TELAH DIBUAT DAN DITANDATA NGANI PENGGUGAT DAN TERGUGAT YANG BERMATERAI DENGAN MEMBATALKAN SECARA SEPIHAK TANPA ADANYA PERSETUJUAN DARI PENGGUGAT.



Bahwa, dengan perbuatan melawan hukum TERGUGAT, PENGGUGAT tidak dapat menikmati honorarium dan/imbalan jasa hukum yang merupakan hak PENGGUGAT sehubungan dengan jual beli bidang tanah TERGUGAT, dengan demikian cukuplah beralasan apabila PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara aquo untuk menghukum TERGUGAT untuk memberikan Ganti Rugi kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kerugian Materill : honor/imbalan jasa hukum dari hasil penjualan bidang tanah TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.916.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus enam belas juta Rupiah).
- b. Kerugian Immaterill : Bahwa atas perbuatan TERGUGAT, pihak PENGGUGAT juga jelas-jelas telah mengalami kerugian immateriil, dengan telah hilangnya kepercayaan dari beberapa Klien PENGGUGAT dan hal tersebut juga berdampak sangat buruk bagi PENGGUGAT, sehingga berdasarkan hal tersebut PENGGUGAT mengalami kerugian immateriil yang telah ditimbulkan oleh TERGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah).

#### SITA JAMINAN

17. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia jika diputus dan dikabulkan oleh Hakim maka PENGGUGAT meminta diletakkannya conservatoir beslag terhadap harta benda TERGUGAT, sebagaimana akan PENGGUGAT sampaikan kemudian.
18. Bahwa dengan mempertimbangkan rekam jejak TERGUGAT yang berulang kali melalaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian dan/atau Kesepakatan Bersama serta sikap TERGUGAT yang tidak menunjukkan itikad baik dan menghiraukan ketentuan Perjanjian dan/atau Kesepakatan Bersama serta hukum yang berlaku, PENGGUGAT mempunyai dugaan yang beralasan bahwa TERGUGAT akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan hartanya untuk menghindari kewajibannya terhadap PENGGUGAT dalam hal Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo mengabulkan gugatan aquo.



19. Bahwa dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”), disebutkan bahwa

”Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau membawa barangnya, baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pengaih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR di atas, dalam hal demikian Pengadilan memiliki kewenangan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta milik TERGUGAT berdasarkan permintaan dari PENGGUGAT untuk mencegah gugatan PENGGUGAT menjadi sia-sia (illusoir).

20. Sehubungan dengan hal ini, PENGGUGAT memahami bahwa TERGUGAT memiliki harta berupa 1 (satu) bidang tanah dan rekening bank sebagai berikut, antara lain:

- a. Bidang Tanah Hak Milik Adat semula tercatat dalam Persil Nomor 158 Blok/Kelas S III Kohir Nomor C.1485 yang terletak di Kampung Siluman, RT. 004, RW. 005 dengan luas 18.540 M2 dan saat ini telah dilepaskan hak nya kepada Negara untuk kepentingan TURUT TERGUGAT I berdasarkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 55 tanggal 30 Juni 2022 sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 578/hgb/bpn-32.16/iv/2023 Tertanggal 18 April 2023 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. TAM PROPERTI JAYA berkedudukan di Kabupaten Bekasi Atas Tanah di Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat (vide Bukti P-18).
- b. Rekening Bank milik TERGUGAT, yaitu:
  - Nama Bank : Bank Mandiri Cabang Bekasi Bulak Kapal



- No. Rekening : 156-00-1891300-6
- Atas Nama : NASIR (TERGUGAT)
- Nama Bank : Bank Mandiri Cabang Bekasi Bulak Kapal
- No. Rekening : 156-00-2046169-7
- Atas Nama : NASIR (TERGUGAT)

c. Bahwa bidang tanah tersebut adalah bidang tanah mili TERGUGAT yang dijual kepada TURUT TERGUGAT I dan belum selesai dan belum dibayar lunas oleh TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT dan atas pembayaran tersebut juga adalah merupakan hak PENGGUGAT atas honorarium dan/imbalan jasa hukum sebagaimana telah diuraikan di atas serta rekening bank milik Tergugat sebagaimana tercantum di atas merupakan rekening bank yang dipergunakan oleh TERGUGAT untuk menerima seluruh pembayaran dari PENGGUGAT sehubungan dengan jual beli bidang tanah dimaksud. Dengan demikian, bidang tanah dan rekening bank tersebut memiliki keterkaitan yang erat terhadap perkara aquo.

21. Berdasarkan fakta-fakta di atas, sudah cukup dan beralasan hukum dan selanjutnya PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas bidang tanah dan rekening bank milik Tergugat sebagaimana disebutkan di atas beserta seluruh uang yang ada di dalamnya, sampai dengan adanya putusan hukum yang final dan berkekuatan hukum tetap atas perkara aquo.

#### DWANGSOM

22. Bahwa untuk menjamin dipatuhinya putusan ini nanti oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon agar kepada TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) untuk setiap hari TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan.

#### PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

23. Bahwa karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, dan tidak



akan dapat disangkal kebenarannya oleh TERGUGAT, oleh karena itu PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar berkenan memutuskan bahwa perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorrad).

MAKA, berdasarkan seluruh uraian yang telah dikemukakan di atas, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini, serta selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan TERGUGAT tertanggal 12 Oktober 2021 dan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT karena telah membatalkan secara sepihak Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar honor/imbalan jasa hukum Penggugat, yaitu :
  - a. Kerugian Materill : honor/imbalan jasa hukum dari hasil penjualan bidang tanah TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.916.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus enam belas juta rupiah).
  - b. Kerugian Immaterill : Bahwa atas perbuatan TERGUGAT, pihak PENGGUGAT juga jelas-jelas telah mengalami kerugian immateriil, dengan telah hilangnya kepercayaan dari beberapa Klien PENGGUGAT dan hal tersebut juga berdampak sangat buruk bagi PENGGUGAT, sehingga berdasarkan hal tersebut PENGGUGAT mengalami kerugian immateriil yang telah ditimbulkan oleh Para Tergugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda TERGUGAT berupa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bidang Tanah Hak Milik Adat semula tercatat dalam Persil Nomor 158 Blok/Kelas S III Kahir Nomor C.1485 yang terletak di Kampung Siluman, RT. 004, RW. 005 dengan luas 18.540 M2 dan saat ini telah dilepaskan hak nya kepada Negara untuk kepentingan TURUT TERGUGAT I berdasarkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 55 tanggal 30 Juni 2022 sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 578/hgb/bpn-32.16/iv/2023 Tertanggal 18 April 2023 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. TAM PROPERTI JAYA berkedudukan di Kabupaten Bekasi Atas Tanah di Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat.Rekening Bank milik TERGUGAT, yaitu:

- Nama Bank : Bank Mandiri Cabang Bekasi Bulak Kapal  
No. Rekening : 156-00-1891300-6

Atas Nama : NASIR (TERGUGAT)

- Nama Bank : Bank Mandiri Cabang Bekasi Bulak Kapal  
No. Rekening : 156-00-2046169-7

Atas Nama : NASIR (TERGUGAT)

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan Pengadilan Negeri Bekasi atas gugatan ini, apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
8. Menghukum TERGUGAT 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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Kuasanya dan Tergugat hadir kuasanya bernama LISDON

Halaman 19 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



GULTOM, SH., & H. PARTHI MARBUN, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Pengacara LISDON GULTOM, S.H., & PARTNERS beralamat di Komplek Kota Grogol Permai Blok H No. 1-2 Jl. Prof Dr. Latumenten, Grogol, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Nopember 2023 untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya bernama BAIK SITEPU, SH., Advokat pada Kantor Hukum Baik Sitepu SH., & Rekan Beralamat di Jl. Bengrah No. 3 Kelurahan Cijantung Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Desember 2023, sedang untuk Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV hingga perkara ini putus tidak pernah hadir padahal telah dipanggil oleh Jurisita dengan patut akan tetapi tidak menggunakan haknya, panggil sidang tersebut tertanggal 28 Desember 2023, tanggal 18 Januari 2024 dan tanggal 06 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### JAWABAN Tergugat

A. Dalam Eksepsi

#### Kompetensi Relatif

1. Bahwa pasal 118 (1) HIR Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi dimana Tergugat bertempat tinggal, jika dalam hal banyak Tergugat, maka Tergugat utama bertempat tinggal, maka melihat Tergugat utama



bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang yang berwenang mengadila Perkara ini;

2. Bahwa sesuai pasal 142 RBg. apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana objek itu terletak, yang dalam hal ini objek terletak di wilayah Pengadilan Negeri Cikarang, bahwa dalam hal ini gugatan harus diajukan ke wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang, karena baik objeknya maupun tempat tinggal Tergugat utama adalah diwilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang;
3. Bahwa sangat tepat Eksepsi Kompetensi Relatif, baik berdasarkan Pasal 118 (1) HIR maupun Pasal 142 RBg, gugatan Penggugat haruslah ditolak Pengadilan Negeri Bekasi, karena yang berwenang menangani perkara ini adalah Pengadilan Negeri Cikarang, baik tempat tinggal Tergugat Utama maupun objek perkara terletak diwilayah hukum pengadilan Negeri Cikarang oleh karenanya Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, maka gugatan Penggugat harus ditolak secara tegas atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, dimana Camat Tambun Selatan tidak diikutkan sebagai pihak, bahwa segala sesuatu mengenai objek tanah Kepala Desa harus terlebih dahulu konfirmasi kepada Camat, setelah ada persetujuan dari Camat maka Kepala Desa dapat melakukan tindakan hukum terhadap objek yang dipermasalahkan, dengan tidak diikutkan Camat Tambun Selatan sebagai pihak dalam gugatan mengakibatkan gugatan penggugat menjadi kurang pihak dan gugatan haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
5. Bahwa atas gugatan Penggugat ini, dimana yang menyelesaikan perkara ini sejak dari Pengadilan Negeri Bekasi (sekarang Pengadilan Negeri Cikarang) dari tahun 2009 sampai berkekuatan hukum tetap bukanlah Penggugat melainkan Advokat Dr. James Manalu, SH., MH., kuasa hukum Tergugat di dalam perkara ini, sehingga Penggugat tidak mempunyai etika dan atau melanggar Kode etik sebagai seorang Advokat, oleh karenanya apapun alasan, surat pernyataan apapun yang ditandatangani Tergugat kepada Penggugat adalah cacat hukum, karena tidak mengikutkan



pihak yang menyelesaikan sengketa tanah ini dari sejak awal, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

6. Bahwa penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat, tergugat mempertanyakan kapasitas Penggugat sebagai apa ? yang mengurus dan menyelesaikan sengketa tanah milik tergugat kepada pihak lain sebagaimana dalam putusan adalah Advokat Dr. James Manalu, SH., MH samapi enam (6) putusan dan yang memohon eksekusi adalah Advokat Dr. James Manalu, SH., MH. sungguh aneh bin ajaib Penggugat mau menikmati yang tidak hasil keringatnya, oleh karenanya gugatan penggugat harus ditolak seluruhnya;
7. Bahwa masalah tanah hak milik Tergugat telah selesai dan berkekuatan hukum tetap di urus dan diselesaikan Advokat Dr. James Manalu, SH., MH.
8. Bahwa tanpa persetujuan Advokat Dr. James Manalu, SH., MH. maka jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat III tidak akan memberikan surat tidak sengketa dan surat lainnya untuk memenuhi persyaratan jual beli, maka dalam hal ini Posisi Penggugat sebagai apa sehingga menerima pernyataan segala apa dari Tergugat, Penggugat malah mencari masalah dan atau menciptakan masalah agar supaya seakan akan ada pekejaannya, oleh karena itu gugatan Penggugat dengan tegas Tergugat menolak untuk seluruhnya.

## B. Dalam Pokok Perkara

9. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar eksepsi menjadi satu kesatuan tak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan selanjutnya Tergugat dengan tegas menolak Penggugat tidak memiliki kapasitas apapun terhadap tanah hak milik Tergugat karena yang mengurus dan menyelesaikan sengketa tanah hak milik Tergugat Advokat Dr. James Manalu, SH., MH.;
10. Bahwa sangat terang dan jelas Penggugat tidak memiliki kapasitas apapun terhadap tanah hak milik Tergugat dan malah menciptakan masalah oleh karenanya untuk jawaban gugatan selanjutnya merupakan debat kusir yang isinya hampa atau dongeng;



11. Bahwa Penggugat sama sekali tidak berhak atas tanah hak milik Tergugat dengan alasan bahwa Tergugat tidak berhak mutlak atas tanah tersebut karena yang menyelesaikan sengketa tanah hak milik Tergugat adalah Advokat Dr. James Manalu, SH., MH., yang sekarang juga kuasa hukum Tergugat, sejak tahun 2009 sampai berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi adalah kuasa hukum Tergugat, Penggugat mau menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Kuasa Hukum Tergugat, sebab terhadap tanah tersebut lebih banyak hak Kuasa hukum dari pada Pemilik Nasir Bin Asim sendiri sebagaimana kesepakatan yang ditandatangani antara (Advokat Dr. James Manalu, SH., MH., dan Nasir Bin Asim), oleh karenanya surat pernyataan apapun yang dibuat Tergugat Nasir Bin Asim terhadap Penggugat Cengly Malau Gurning, SH., CCL., tidak sah, melanggar etika dan mau menikmati hasil keringat orang lain dan atau tidak ada yang dikerjakan Penggugat mengenai sengketa tanah Tergugat terhadap orang lain dan dapat dibuktikan Tergugat pada acara pembuktian;
12. Bahwa alasan Penggugat pada halaman 2 poin 1 menyebutkan pernyataan sesuai dengan surat pernyataan Tergugat tertanggal 12 Oktober 2021 benar Tergugat memiliki tanah hak milik atas nama Omyah Bin Tobor menyebutkan saja tidak benar, yang benar adalah Omyah Binti Tobor berdasarkan C. No. 1485, Persil No. 158, Kls. S. III, seluas  $\pm$  16. 280 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Siluman, RT. 004. RW. 005, Desa Mangun Jaya Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan telah bersengketa dengan pihak lain sebagaimana dalam perkara No. 123/Pdt.G/2009/PN Bks, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 364/Pdt/2010/PT. Bdg. Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1331 K/ Pdt/2013, Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 203/Pdt. G/2015/PN. Bks. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 262/Pdt/2016/PT. Bdg. Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2307 K/Pdt/2017 yang menyelesaikan semua adalah Advokat Dr. James Manalu SH., MH. maka apabila surat apapun dimiliki orang lain tanpa terkecuali Penggugat semuanya cacat hukum atau tidak sah, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya;
13. Bahwa dapat dipastikan surat berupa pernyataan apapun yang ditandatangani Tergugat (Nasir Bin Asim) kepada kepada



Penggugat (Cengly Malau Gurning SH., CCL) atau terhadap siapapun surat pernyataan tersebut tidak mempunyai nilai atau tidak dapat digunakan alias cacat hukum, atau sangat jelas surat pernyataan tersebut ditandatangani Tergugat karena dipaksa atau karena diiming-iming dengan cara memberikan uang atau yang lainnya sehingga ditandatangani atau juga karena ditekan yang pada nilai tandatangan tersebut tidak berguna menurut hukum, karena tidak diketahui atau tidak sepengetahuan yang berhak atas tanah tersebut yaitu yang menyelesaikan sengketa tanah tersebut yaitu Advokat Dr. James Manalu, SH., MH. sehingga yang lain merasa turut ambil bagian atas tanah tersebut haruslah ditolak, karena tanpa bekerja mau menerima tandatangan yang melanggar etika dan melanggar kode etik advokat;

14. Bahwa sebenarnya apabila saya sebagai Advokat malu terhadap siapapun mau menikmati hasil yang bukan keringat sendiri, seperti pepatah mengatakan yang lain mengungkit batu, orang lain menangkap dan menikmati kepingnya tanpa mengeluarkan tenaga dan keringat;
15. Bahwa sebarang apapun harga tanah yang disepakati Tergugat dengan Penggugat terhadap calon pembeli, apabila saya (Advokat Dr. James Manalu SH., MH) sebagai yang menyelesaikan sengketa tanah tersebut tidak menyetujui atau tidak menerima, surat pernyataan atau harga yang disepakati tersebut batal demi hukum atau tidak berlaku, karena sebagai pemilik yang lebih banyak maka berhak untuk membatalkan;
16. Bahwa jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I tidak pernah terjadi atau terealisasi, dikarenakan Turut Tergugat III tidak menandatangani P-M1, surat tidak sengketa dan surat lainnya yang berhubungan dengan jual beli;
17. Bahwa Turut Tergugat III menerima persetujuan dari Advokat Dr. James Manalu, SH., MH. selaku yang menyelesaikan sengketa tanah Tergugat ke pihak lain dan Advokat Dr. James Manalu, SH., MH. menyetujui maka Turut Tergugat III mengeluarkan P-M1 dan surat tidak sengketa;
18. Bahwa tanpa ada persetujuan dari Advokat Dr. James Manalu, SH., MH. Turut Tergugat III tidak akan mengeluarkan Surat P-M1 dan Surat Tidak Sengketa, maka Jual Beli tidak terlaksana antara



Tergugat dengan Turut Tergugat I, sehingga Penggugat tidak ada pekerjaannya, pekerjaannya hanya menciptakan masalah supaya merasa ada pekerjaannya, pada hal yang menyelesaikan adalah Advokat Dr. James Manalu, SH., MH.;

19. Bahwa seluruh cerita atau debat kusir yang diceritakan Penggugat dalam gugatannya adalah hampa, tidak benar, sebab tanpa ada persetujuan dari Advokat Dr. James Manalu, SH., MH, jual-beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I tidak terjadi, karena yang berhak atas tanah tersebut tidak lagi hanya Tergugat melainkan Advokat Dr. James Manalu, SH., MH., selaku yang menyelesaikan sengketa tanah tersebut kepada pihak Rimun, dkk. dan Nurdin, sejak tahun 2009 sampai selesai eksekusi, membatalkan Sertifikat Hak Milik dan mengurus surat keputusan dari Kanwil Badan Pertanahan Jawa Barat terhadap pembatalan sertifikat atas nama Nurdin No. 22798/2019 adalah Advokat Dr. James Manalu, SH., MH. sehingga apa yang dikerjakan Penggugat !!!, oleh karenanya Tergugat dengan tegas menolak seluruh isi gugatan penggugat;
20. Bahwa apabila melihat kronologis kejadian tanah milik Tergugat yang diselesaikan Advokat Dr. James Manalu, SH., MH., terlalu banyak pahlawan kesiangan, yang sebenarnya tidak ada lagi masalah dicari-cari masalah agar dapat menikmati hasil keringat yang mengerjakan;
21. Bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah tersebut tanpa melibatkan Kuasa hukum yang mengurus tanah tersebut adalah batal atau tidak sah dan atau apabila ada pihak yang tidak bekerja tetapi mau menikmati hasil keringat yang lain adalah merampas hak tindakan tersebut melanggar norma hukum dan tidak mempunyai etika;
22. Bahwa seluruh isi gugatan penggugat dengan tegas Tergugat membatah dan menolaknya, karena sejak perkara tanah hak milik Tergugat sengketa dan menjadi ranah hukum melalui Pengadilan Negeri sampai tingkat Mahkamah Agung dan mempunyai enam (6) putusan berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi yang mengurus dan menyelesaikan adalah Advokat Dr. James Manalu, SH., MH. oleh karenanya Penggugat tidak berhak atas tanah hak milik tergugat tersebut, bahwa adapun surat yang menjadi dasar Penggugat hal itu dibantah Tergugat karena dibuat dimana



Tergugat menerima tekanan dan paksaan dan sebagaimana dalam jawaban tergugat “Penindasan terhadap orang lemah oleh karena keluhan orang-orang miskin jangan melakukan kesempatan dalam kesempitan”

Berdasarkan kejelasan dan keterangan sebagaimana terurai dalam Eksepsi, jawaban Tergugat, maka gugatan Penggugat, Tergugat selanjutnya membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat bahwa dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa berkenan memutus sebagai berikut :

Dalam Eksepsi ;

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya, karena gugatan penggugat tidak berdasar menurut hukum

Dalam pokok perkara;

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya karena tidak berdasar menurut hukum;
- Menyatakan surat apapun terkait tanah hak milik Tergugat yang menjadi alasan Penggugat mau mengambil hak Tergugat tidak berkekuatan hukum dan harus dibatalkan, karena tidak berdasar menurut hukum;
- Menyatakan Penggugat beritikad tidak baik;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**JAWABAN TURUT TERGUGAT I**

Dalam Eksepsi :

- Bahwa Turut tergugat I berdasarkan Akta Pendirian PT Tam Properti Jaya No.03 yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Eka Sri Sulistyowati,SH,M.kn tanggal 9 Mei 2018 beralamat di Kabupaten Bekasi ;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat dapat diketahui bahwa pihak tergugat dan Turut tergugat II, Turut Tergugat III serta Turut tergugat IV semua berada di Kabupaten Bekasi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata Alamat atau domicile pihak tergugat maupun semua Turut tergugat tidak berada di Wilayah Hukum atau yurisdiksi Pengadilan Negeri Bekasi Kota ;
- Bahwa dengan tidak adanya satupun dari pihak tergugat maupun para turut tergugat berada di Wilayah hukum / yurisdiksi Pengadilan Negeri Bekasi kota, maka Pengadilan Negeri Bekasi Kota dapat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi Kota tidak berwenang memeriksa/mengadili perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dimohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara ini membuat penetapan/putusan yang isinya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi Kota tidak berwenang memeriksa/menmgadili perkara ini /yaitu perkara perdata No.544/Pdt.G/2023/PN.Bks.

Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa benar sebelumnya Tergugat adalah pemilik tanah berupa Girik yaitu Persil No. 158 Blok/Kelas III Kohir C.1485 seluas 18.540 M2 terletak di RT 004 RW 005 Kampung Siluman Desa Mangunjaya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Jawa Barat ;
- Bahwa benar pada tanggal 30 Juni 2022 tanah Tergugat tersebut diatas telah dibeli oleh Turut Tergugat I dari Tergugat dengan cara Pelepasan hak dengan ganti Rugi sebagaimana dengan Akta Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Notaris Setia Budi, SH Nomor 55 tanggal 30 Juni 2022 ;
- Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 55 tanggal 30 Juni 2022 kepemilikan atas tanah Persil No. 158 Blok/Kelas III Kohir C.1485 seluas 18.540 M2 terletak di RT 004 RW 005 Kampung Siluman Desa Mangunjaya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Jawa Barat telah beralih dari Tergugat menjadi tanah milik Turut Tergugat I ;
- Bahwa Turut Tergugat I tidak ada masalah hukum dengan Penggugat, sehingga permohonan sita jaminan oleh Penggugat atas harta milik Turut Tergugat I yaitu tanah Persil No. 158 Blok/Kelas III Kohir C.1485 seluas 18.540 M2 terletak di RT 004 RW 005 Kampung Siluman Desa Mangunjaya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Jawa Barat, harus ditolak ;

Halaman 27 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



- Bahwa berdasarkan uraian uraian diatas, maka mohon Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan penggugat ;
- Bahwa dalam hal turut tergugat I membeli tanah dari tergugat Dimana penggugat bertindak sebagai calo dan selanjutnya tergugat meminta bantuan agar penggugat membantu tergugat menyelesaikan transaksi jual beli tersebut ;
- Bahwa ternyata tanah tergugat yang dibeli turut tergugat I tersebut adalah sebelumnya tanah terperkara di Pengadilan Negeri Dimana di Pengadilan Negeri tergugat sebagai penggugat gugatannya dimenangkan/dikabulkan demikian juga ditingkat banding tergugat juga dimenangkan sampai kasasi juga tergugat dimenangkan dan setelah berkekuatan tetap lalu Pengadilan Negeri mengesekusi tanah tersebut dan diserahkan kepada tergugat ;
- Bahwa setelah turut tergugat I membeli tanah tersebut dari tergugat berdasarkan kesepakatan bersama walaupun pembayaran bertahap tapi tergugat mengijinkan turut tergugat I untuk menguasai dan mengusahai tanah tersebut serta mebalik nama menjadi atas nama Turut tergugat I untuk segera dibangun perumahan agar segera dapat dijual Turut tergugatna I guna membayar cicilan pembayaran tanah tersebut ;
- Bahwa pada saat turut tergugat I hendak menguasai dan mengusahai tanah tersebut lalu orang yang sudah kalah berperkara dengan tergugat atas tanah tersebut, selanjutnya disebut pihak ketiga, lalu pihak ketiga tersebut karena tidak menerima kekalahannya mengaku pemilik tanah tersebut dan melarang turut tergugat I menguasai dan mengusahakan tanah tersebut dan menyatakan turut tergugat I menyerobot tanah tersebut secara illegal ;
- Bahwa begitulah seterusnya pihak ketiga tersebut mengintimidasi, mengancam dan dengan mengerahkan massa mencegah turut tergugat I menguasai dan mengusahai tanah tersebut serta memasang Plang besar yang menyatakan tanah tersebut adalah milik pihak ketiga tersebut ;
- Bahwa demikian beratnya turut tergugat I mendapat tekanan intimidasi dan ancaman dengan mengerahkan massa oleh pihak



ketiga untuk mencegah turut tergugat I menguasai dan mengusahai tanah tersebut seijin tergugat ;

- Bahwa apa yang turut tergugat I alami lalu turut tergugat I melaporkan kepada tergugat sekaligus mohon bantuan agar membantu turut tergugat I menghadapi pihak ketiga tersebut agar turut tergugat I nyaman membayar sisa pelunasan cicilan tanaf tersebut ;
- Bahwa tergugat dapat memahami situasi namun ternyata penggugat malah ikut mengintimidasi mengancam turut tergugat I untuk membayar lunas segera tanah tersebut dan sesungguhnya turut tergugat I siap membayar tapi karena adanya gangguan gangguan tersebut turut tergugat I tidak nyaman membayarnya ;
- Bahwa sesungguhnya tergugat dapat memahami situasi dan menerima alasan turut tergugat I, namun penggugat tidak punya tenggang rasa malah bertindak berlebihan ikut mengancam turut tergugat I menguasai dan mengusahai tanah tersebut dan bahkan membuat somasi akan membatalkan jual beli atas tanah tersebut serta mengancam uang panjar yang telah dibayar turut tergugat I hangus dan penggugat mengirimkan kepada turut tergugat I konsep pembatalan jual beli dari notaris untuk segera ditandatangani oleh turut tergugat I dan karena turut tergugat I tidak menandatangani surat pembatalan jual beli antara turut tergugat I dengan tergugat lalu penggugat bertindak lebih ganas dari pihak ketiga yang menghalangi turut tergugat I menguasai dan mengusahai tanah tersebut bahkan penggugat melaporkan turut tergugat I ke Polisi ;
- Bahwa Tindakan penggugat sungguh membuat turut tergugat I merasa terpukul dan tertindas, penggugat tidak punya tenggang rasa hanya mau cepat dapat uang hasil calo saja pada hal tergugat selaku penjual tanah milik tergugat sendiri dapat memahami dan memaklumi situasi dan kondisi yang dihadapi oleh turut tergugat I ;
- Bahwa kemudian atas sikap penggugat tersebut tergugat merasa dan menilai bahwa penggugat telah bertindak berlebihan yang tidak karena tidak dapat bekerjasama dengan maksud agar jual beli tanah lancer namun sebaliknya malah menghambat lalu tergugat mencabut surat kuasa yang telah diberikan tergugat pada



penggugat dan juga membatalkan semua perjanjian dengan penggugat dan bahkan mencabut semua pernyataan yang telah dibuatnya untuk penggugat ;

- Bahwa dari uraian turut tergugat I tersebut diatas, maka tergugat merasakan bahwa penggugat bukan membantu tapi seakan menghalangi tergugat menjual tanah milik tergugat tersebut sehingga Tindakan tergugat mencabut kuasa dan membatalkan semua perjanjian dengan penggugat dan mencabut semua pernyataan tergugat mengenai masalah tanah tersebut dari penggugat adalah wajar dan pantas serta patut dan adil menurut hukum ;
- Bahwa tuntutan penggugat atas kerugian yang dialaminya adalah tidak masuk akal baik materil maupun immarerial dan sesungguhnya penggugat telah menerima uang sebagai calo sebesar lebih kurang 1 milyar rupiah ;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, dan Turut Tergugat I Penggugat selanjutnya mengajukan Repliknya tertanggal 13 Juni 2024, dan atas Replik dari Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan Duplik sama-sama bertanggal 20 Juni 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 12 Oktober 2021, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tertanggal 13 Oktober 2021, diberi tanda P-3a;
4. Fotokopi tanda terima dokumen Surat LKBH-FORKORINDO No. Ref. 040-11/ltr-SMS/DPP/LKB- tertanggal 21 Oktober 2021, perihal Surat Peringatan (Somasi) diberi tanda P-3b;
5. Fotokopi surat Turut Tergugat I Nomor No. 11/TAM/KMC/X-2021 tertanggal 25 Oktober 2021, perihal Jawaban/Permohonan atas somasi, diberi tanda P-3c;
6. Fotokopi surat No. Ref. 048-10/ltr-SMS/DPP/LKBH-CMG/X/2021 perihal Surat Peringatan Somasi, diberi tanda P-3d;



7. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tertanggal 20 Oktober 2021, diberi tanda P-4a;
8. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan tertanggal 20 Oktober 2021, diberi tanda P-4b;
9. Fotokopi tanda terima Surat No. Ref. 042-11/ltr/DPP/LKBH-CMG/XI/2021 tertanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda P-5;
10. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2021, diberi tanda P-6a;
11. Fotokopi tanda terima Surat No. Ref. 045-11/ltr-PE-NTRS//DPP/LKBH-CMG/X/2021 tertanggal 25 Oktober 2021, diberi tanda P-6b;
12. Fotokopi Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Republik Indonesia, No. MPDN.KAB.BKS.11.21.50 tertanggal 17 November 2021, Perihal pemanggilan dan konfirmasi, diberi tanda P6-c;
13. Fotokopi Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Republik Indonesia, No. MPDN.KAB.BKS.03.22.08 tertanggal 23 Maret 2022, Perihal pemanggilan dan konfirmasi, kedua, diberi tanda P6-d;
14. Fotokopi Laporan Polisi Nomor :STTLP/B/5828/XI/2021/SPKT/POLDA METRO JAYA tertanggal 22 November 2021, diberi tanda P-7a;
15. Fotokopi Nomor : B/23/60/XI/RES.1.11/2021/Ditreskrimun tertanggal 25 November 2021, Perihal Undangan untuk klarifikasi, diberi tanda P-7b;
16. Fotokopi Nomor : B/8341/RES.1.11/2022/Ditreskrimun tertanggal 14 Januari 2022, Perihal Undangan untuk klarifikasi, diberi tanda P-8a;
17. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 17 Januari 2022, diberi tanda P-8b;
18. Fotokopi Surat dari Dr. James Manalu, SH.,MH., MPd & Rekan tertanggal 25 Mei 2022, Perihal Somasi, diberi tanda P-9a;
19. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 27 Mei 2022, diberi tanda P-9b;
20. Fotokopi dari fotokopi surat No. Ref. 010-05/ltr-SMS/DPP/LKBH-CMG/V/2021 tertanggal 28 Mei 2022, perihal Tanggapan Dan Peringatan (Somasi), diberi tanda P-9c;
21. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 19 Juli 2022, diberi tanda P-10a;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat pencabutan gugatan Wanprestasi tertanggal 2 Novemver 2022, diberi tanda P-10b;
23. Fotokopi Surat Nomor B/14117/VIII/RES.1.11/2022/Direskrim tertanggal 02 Agustus 2022, Perihal Pemberitahuan Penghentian Penyidikan, diberi tanda P-11a;



24. Fotokopi Salinan Akta Kesepakatan Bersama No. 53 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Setia Budi, SH pada tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda P-11b;
25. Fotokopi dari fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 578/HGB/BPN-32.16/IV/2023 tertanggal 18 April 2023 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Tam Properti Jaya berkedudukan di Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, diberi tanda P-12;
26. Fotokopi tanda terima dokumen yang diterima tanggal 18 September 2023, diberi tanda P-13;
27. Fotokopi Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 18 September 2023, diberi tanda P-14;
28. Fotokopi tanda terima dokumen yang diterima tanggal 22 September 2023, diberi tanda P-15;
29. Fotokopi Buku Tabungan Tergugat pada Bank Mandiri Cabang Bekasi Bulak Kapal dengan No. Rekening : 156-00-1891300-6 atas nama NASIR (Tergugat), diberi tanda P-16a;
30. Fotokopi Buku Tabungan Tergugat pada Bank Mandiri Cabang Bekasi Bulak Kapal dengan No. Rekening : 156-00-2046169-7 atas nama NASIR (Tergugat), diberi tanda P-16b;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat tersebut sesuai aslinya telah bermeterai cukup sehingga dapat dipergunakan dalam perkara ini kecuali P-3a, P-4a, P-9c, P-10b, dan P-12 berupa fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Penggugat untuk memperkuat dalil gugatannya mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Saksi Jan Porman Sinaga, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa ia kenal dengan Penggugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
  - Bahwa sebelumnya saksi tidak kenal dengan sdr. Nasir namun sekarang saya sudah kenal;
  - Bahwa yang saksi ketahui bahwa sdr. Nasir mempunyai permasalahan jual beli tanah di Mangun Jaya;



- Bahwa sebelum pertemuan dan perkenalan ada sdr. Fadil yang kebetulan pada saat itu saya ada dilokasi lalu sdr. Fadil bercerita bahwa sdr. Fadil merupakan mediator dari sdr. Nasir;
- Bahwa setelah pertemuan itu Sdr. Fadil mengatakan bahwa kondisi sdr. Fadil sebagai mediator banyak kendala yang dihadapi termasuk banyak gangguan-gangguan yang dihadapi dan saya tanya gangguan apa lalu dijawab Fadil bahwa dari pihak PT. Tam melakukan janji-janji terhadap sdr. Nasir;
- Bahwa kendala itu termasuk dari Kelurahan dan dari PT. Tam sendiri tentang pembayaran;
- Bahwa yang saya tahu hubungan sdr. Nasir dengan PT. Tam yaitu sudah adanya transaksi jual beli tanah antara sdr. Nasir dengan PT Tam di Mangun Jaya;
- Bahwa setelah beberapa kendala-kendala yang dari sdr. Nasir melalui mediator Fadil lalu meminta bantuan Cengly bagaimana dengan menyiapkan pengacara;
- Bahwa selanjutnya saksi menawarkan bantuan hukum terhadap sdr. Fadil;
- Bahwa adapun nama lembaga bantuan hukum ini adalah Coorporindo;
- Bahwa setelah adanya pertemuan antara sdr. Fadil dan sdr. Nasir, yang setahu saya dari Coorporindo ini sdr. Cengly Malau ada didalam lembaga tersebut dan merupakan pengacaranya;
- Bahwa bertemu dulu dengan sdr. Fadil kemudian sdr. Nasir diikutsertakan;
- Bahwa setelah adanya kesepakatan, pihak Coorporindo membuat laporan-laporan polisi salah satunya melaporkan ke Polres dan ke Polda Metro Jaya, melaporkan Notaris dan mensomasi ke PT. Tam;
- Bahwa sepengetahuan saya karena sudah adanya Surat Kuasa dari sdr. Nasir kepada sdr. Cengly;
- Bahwa bukti surat P-4a, pernah melihat surat kuasa dari Coorporindo;
- Bahwa sepengetahuan saya ada surat pernyataan dan kesepakatan bersama;
- Bahwa benar saksi pernah liat bukti P-1 dan P2;



- Bahwa sepengetahuan saya setelah adanya laporan dari Polres dan laporan dari Polda, pihak dari PT. Tam merespon dan melakukan pembayaran, lebih kurang 500 dan dikirimkan melalui rekening bank Mandiri an. Nasir;
- Bahwa sepengetahuan saya pekerjaan yang dilakukan maupun pendampingan yang dilakukan oleh sdr. Cengly tersebut sudah berjalan namun ditengah perjalanan sdr. Nasir mencabut, itu yang dipertanyakan;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang soal pembayaran itu belum lunas oleh PT. Tam kepada Nasir;
- Bahwa adapun masalah yang sebenarnya antara sdr. Nasir dengan PT. Tam dari segi pembayaran karena PT. Tam selalu berjanji akan melunasi jual beli tanah;
- Bahwa setelah masalah tersebut diceritakan melalui Fadil dan minta bantuan ke saya untuk mencari bantuan hukum lalu saya kenalkan Coorporindo yang pengacaranya sdr. Cengly;
- Bahwa Fadil itu merupakan mediator antara sdr. Nasir dengan PT. Tam lalu oleh sdr. Fadil minta bantuan kepada saya untuk dicarikan bantuan hukum atau pengacara dan saya kenalkan Coorporindo karena sdr. Nasir dari segi pembiayaan tidak mampu;
- Bahwa saksi pernah ketemu sdr. Nasir, dijual sdr. Nasir ke PT. Tam;
- Bahwa yang harus dibayar oleh PT. Tam itu Totalnya 12,5 miliar rupiah;
- Bahwa setahu saksi walaupun saksi bukan didunia hukum, seharusnya pencabutan itu diketahui oleh pihak pengacara sebelumnya;
- Bahwa program ini bukan mengenai putusan-putusan yang sebelumnya, yang saya tahu bahwa masalah yang utama bahwa PT Tam sudah melakukan transaksi di Notaris dan kendala yang dihadapi sdr. Nasir terhadap PT. Tam adalah janji-janji yang akan dibayarkan kepada sdr. Nasir oleh PT Tam ternyata janji-janji itu tidak sesuai ;
- Bahwa sebelum Coorporindo masuk secara teknik itu sudah ada kesepakatan di Notaris antara sdr. Nasir dengan PT. Tam, setelah pengacara masuk, dipelajari dokumen tersebut dan ternyata ada poin poin atau pasal-pasal di Notaris yang mengatakan bahwa



tanah tersebut sudah dibayar lunas makanya dari pihak sdr. cengly membuat laporan ke Notaris sdr Daud, supaya poin itu diganti dihapus karena pembayarannya belum lunas itulah gunanya sdr. Nasir didampingi;

- Bahwa setelah pembatalan itu semua, surat kuasa belum dicabut, setelah berproses dan diperbaharui, ada angka-angka didalam Notaris dimana proses awal sdr. Naris menerima uang untuk mengurus Sertifikat Girik, nanti dituangkan di Notaris setelah yang terbaru ini, makanya saya mengetahui ada angka 2,5 miliar diberikan kepada sdr. Nasir dan poin pembaruan di Notaris ada pembayaran di Notaris nanti ada pembayaran selanjutnya ada pembayaran 2 tahap tahap pertama 3,8 dan tahap kedua 3,8;
  - Bahwa untuk gangguan selalu ada, termasuk dari pihak PT Tam tidak welcome soal pembayaran, selalu ditunda-tunda pembayarannya yang belum lunas;
  - Bahwa seharusnya PT Tam harus berkomunikasi dengan pengacara Cengly, itu tidak dilakukan, PT. Tam selalu menghindarkan seakan-akan tidak mau diganggu oleh pengacara mengenai kendalanya apa, sebelum Cengly menerima, kita juga pernah ada komunikasi dengan pengacara sebelumnya;
2. Saksi Tohom TPS, SE.,MM, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Cengly Malau Gurning dan Nasir namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi sebagai Ketua Umum Forum Komunikasi Rakyat Indonesia dan Sdr. Cengly Malau Gurning sebagai Ketua KPH Lembaga Corporindo;
  - Bahwa Corporindo itu merupakan Lembaga Swadaya Masyarakat yang didalamnya melakukan fungsi control sosial terhadap masyarakat dan pemerintah;
  - Bahwa pertama saksi ketemu dengan sdr. Fadil kemudian sdr. Fadil meminta bertemu untuk komunikasi minta tolong ada perkara yang sedang berjalan terkait jual beli lahan terhadap PT. Tam dan sdr. Fadil memperkenalkan saya dengan sdr. Nasir yang pada perkenalannya sdr. Fadil mengatakan bahwa sdr. Nasir merupakan ahli waris daripada pemilik lahan yang ada di Mangun Jaya;



- Bahwa Sdr. Fadil bercerita bahwa ada kendala jual beli antara sdr. Nasir dengan PT. Tam;
- Bahwa tidak, kami mengatur waktu karena saksi menyampaikan apa yang sdr. Fadil sampaikan saya sampaikan lagi kepada sdr. Cengly ;
- Bahwa untuk tanggalnya saksi lupa tahunnya tahun 2021 namun kami bertemu di rumah makan yang ada didaerah dekat perumahannya dan kami ketemu bukan cuma dengan sdr. Nasir tapi ada 7 orang yang ada namanya Fadil, ada Nasir, ada bang Mujali, ada pak RW, ada pak Sinaga dan ada pak Situmorang;
- Bahwa yang pertama kami bertemu sdr. Nasir bercerita tentang kasus yang dialami beliau yaitu tentang perkara jual beli antara sdr. Nasir dengan PT. Tam, beliau bercerita bahwa dulu pernah memberikan kuasa kepada sdr. Jabat untuk menjual lahan tersebut dan sdr. Jabat melakukan transaksi dengan PT. Tam dan dari cerita sdr. Nasir bahwa sdr. Nasir telah menerima uang sebesar 350.000 juta oleh sdr. Jabat dan setelah itu tidak ada lagi pembayaran karena dalam penjualan lahan tersebut sangat banyak perkara dalam penjualan tersebut, perkara yang pertama yang dihadapi adalah adanya jual beli yang sudah dilakukan oleh PT. Tam yaitu pelepasan hak secara keseluruhan tanpa adanya perjanjian yang lain, perkara yang kedua adalah adanya oknum orang yang mengaku bahwa lahan tersebut adalah milik mereka sdr. Nurdin yang memasang plang didalam lahan tersebut, perkara yang ketiga adalah adanya hutang yaitu uang yang dipinjam sdr. Nasir dari sdr.Haji Oong untuk melakukan eksekusi dan perkara yang keempat adalah pembayaran yang harus dilakukan kepada sdr. Rojali karena didalam lahan tersebut ada akses jalan yang merupakan rumahnya pak Rojali ;
- Bahwa lahan tersebut adalah sudah menjadi milik sdr. Nasir karena sudah ada putusan dan sudah melakukan eksekusi bahwa lahan itu adalah milik orangtuanya dan mereka mencoba menjual melalui perantara dan perantaranya sdr. Fadil;



- Bahwa yang diminta kepada kami agar bisa membantu mereka untuk menyelesaikan semua masalah tersebut dan adapun yang diminta adalah yang pertama meminta menyelesaikan perkara jual beli kepada PT. Tam, yang kedua meminta kepada kami untuk melaporkan sdr. Nurdin karena hak kepemilikannya tidak ada, yang ketiga meminta kepada kami untuk menyelesaikan pembayaran hutang yang dipinjam dari beberapa orang termasuk Haji Oong karena dipinjam uang untuk melakuka Eksekusi;
- Bahwa saksi menyampaikan kepada Ketua LKBH saya yaitu sdr. Cengly supaya lebih lanjut berkomunikasi menerangkan kepada sdr. Nasir dan sdr. Fadil apa langkah-langkah yang haris dilakukan;
- Bahwa yang dilakukan selanjutnya oleh sdr. Cengly menerangkan kepada sdr. Nasir dan sdr. Fadil langkah-langkah hukum apa yang akan dilakukan pertama diberikan kuasa;
- Bahwa diberikan kuasa kepada sdr. Cengly untuk dikuasakan untuk menyelesaikan masalah-masalah yang ada di lahan tersebut dan masalah pembayaran dari PT. Tam;
- Bahwa sebagai Ketua Korporindo, pemberian kuasa tersebut sepengetahuan saksi;
- Bahwa pertama yang dilakukan oleh sdr. Cengly bersama saya yaitu menemui sdr. Dr. James Manalu dikantornya untuk berkomunikasi;
- Bahwa yang pertama sdr. Nasir bercerita sangat panjang lebih dari perkara awal sampai eksekusi dan yang paling detailnya memberikan uang kepada sdr. James sebesar 450 juta untuk melakukan eksekusi dan ternyata tidak dilakukan sdr. James karena pada saat itu sdr. James katanya pulang ke Medan menurut sdr. Nasir;
- Bahwa sdr. James pernah sebagai kuasa untuk menyelesaikan masalah lahan tersebut;
- Bahwa berkaitan dengan permasalahan ini bisa selesai jual belinya lancar dan ada perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan oleh sdr. Cengly dengan Nasir;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut diterangkan bahwa ada fee yang diberikan kepada sdr. Cengly apabila perkara ini selesai



dan setelah perkara ini ditangani oleh sdr. Cengly banyak hal yang sudah terselesaikan, pertama melaporkan sdr. Nurdin ke Polres Kabupaten, kedua melaporkan PT. Tam ke Polda Metro Jaya, yang ketiga pendekatan komunikasi kepada kuasa hukum yang melakukan eksekusi, ada pertemuan antara sdr. Cengly kepada kuasa hukum yang melakukan eksekusi, setelah sdr. Cengly menerima kuasa banyak hal yang telah dilakukan oleh sdr. Cengly yang keempat membuat perjanjian baru karena awal pertama jual beli antara sdr. Nasir dengan PT. Tam sebenarnya didalam perjanjian Notarisnya sudah dibuat pelepasan hak 100 persen tanpa ada perjanjian yang lain tetapi setelah ada diterima surat kuasa oleh sdr. Cengly akhirnya dari PT. Tam setelah dilaporkan ke Polda dari PT. Tam sepakat melakukan perjanjian di Notaris untuk tahapan pembayaran tanah tersebut ;

- Bahwa karena dilakukan di Notaris tanpa ada perjanjian yang mengikat jadi pada saat pertama sdr. Nasir memberikan kuasa menjual kepada sdr. Jabat untuk melakukan jual beli dengan PT. Tam, menerima uang kalau tidak salah sebesar 350 juta tanpa ada perjanjian apa pun hanya kwitansi saja;
- Bahwa setelah dilaporkan ke Polda Metro Jaya akhirnya ada perdamaian antara PT. Tam dengan sdr. Nasir yang kuasa hukumnya adalah sdr. Cengly untuk menyelesaikan membuat kesepakatan di Notaris yaitu membuat tahapan pembayaran;
- Bahwa masih berjalan malah untuk menguatkan kuasa tersebut ada Akta yang dibuat anak-anak sdr. Nasir yang didalam Akta tersebut disebutkan bahwa bila sdr. Nasir meninggal pun Kuasa Hukum yang menyelesaikan masalah ini diberikan kepada sdr. Cengly, ada Akta diatas Notaris;
- Bahwa permasalahannya adalah pemutusan hubungan kuasa dan belum membayar;
- Bahwa sehubungan dengan perkara penyelesaian masalah jual beli antara Tergugat dengan PT. Tam bukan antara Tergugat dan Penggugat dan tugas Penggugat hanya menyelesaikan dan penyelesaiannya pun ada perjanjian;
- Bahwa ada komitmen fee yang diberikan dengan jumlah nilai sebesar 3,5 miliar;



- Bahwa yang terjadi masalah karena tidak dilakukan kesepakatan yang dibuat di Notaris tentang tahapan-tahapan pembayaran tersebut, ada 3 tahap yang pertama 350 juta dianggap sudah diterima oleh Tergugat yang akhirnya dilaporkan ke Polda Metro Jaya dengan kesepakatan berdamai di Polda dan terjadi pembayaran tahap kedua;
- Bahwa saksi terima kuasa dan kami melakukan pelaporan ke Polda Metro Jaya dan disitulah ada kesepakatan bahwa yang pertama diberikan itu dianggap sebagai tahap pertama dan dilanjutkan pembayaran kedua dianggap sebagai tahap kedua;
- Bahwa besaran Feenya 3,5 miliar dari 12 miliar (650 x 18.540 m<sup>2</sup>);
- Bahwa sudah ada pembayaran kedua namun saksi tidak tahu berapa nominalnya;
- Bahwa benar sampai sekarang belum dibayar fee nya sdr. Cengly karena ada pencabutan surat kuasa dari sdr. Nasir;
- Bahwa terhadap hal pencabutan sudah ditanggapi dan sdr. Cengly melakukan somasi kepada sdr. Nasir;
- Bahwa menyelesaikan beberapa hal yaitu yang pertama menyelesaikan bahwa ada orang yang mengaku lahan tersebut yaitu sdr. Nurdin dan setelah itu kita laporkan di Polres Kabupaten dan itu sudah selesai, kedua berkomunikasi dengan pengacaranya sdr. Nasir yang melakukan eksekusi dan itupun sudah selesai, ketiga melakukan perjanjian baru dengan PT. Tam;
- Bahwa satu kali sudah dibayar 350, yang kedua dibayar tapi saksi tidak tahu nominalnya dan yang ketiga dibayar kalau tidak salah 3,8;
- Bahwa jumlah fee yang diperjanjikan antara sdr. Nasir kepada sdr. Cengly Totalnya 3,5 miliar;
- Bahwa belum semua proses tahap-tahapannya belum selesai semua;
- Bahwa menurut saya sesuai dengan cerita sdr. Nasir yang melakukan eksekusi adalah sdr. Tuasikal karena katanya uang diberikan kepada sdr. Dr. James sebesar 450 juta untuk melakukan eksekusi tetapi tidak dilakukan eksekusi malah sdr. Dr. James menurut sdr. Nasir kabur ke Medan;



- Bahwa masalah yang dihadapi sdr. Nasir, dengan percayanya sdr. Nasir melepaskan menandatangani dengan Akta tersebut, PT. Tam selama ini tidak melakukan pembayaran makanya sdr. Nasir mencari Korporindo minta dibantu untuk menyelesaikan;
  - Bahwa yang jelas setelah adanya laporan dari sdr. Cengly kuasa dari sdr. Nasir di Polda Metro Jaya, makanya ada kesepakatan yang dibuat di Notaris, itulah yang berlaku sampai sekarang ini;
3. Saksi Adin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;:
- Bahwa saksi kenal dengan Cengly, Nasir, tahu dengan PT. Tam Properti Jaya;
  - Bahwa yang saksi tahu ada penandatanganan kesepakatan di warung makan Setia Mekar yang hadir ada sdr. Nasir, pak Rojali, pak Lembek Wawan, pak Heri Winto, pak Fadil dari penggugat ada pak Cengly dan saksi juga hadir;
  - Bahwa adapun yang disepakati Pak Cengly dikasih Kuasa oleh Pak Nasir untuk menagih hutang ke PT. Tam;
  - Bahwa yang saksi tahu selama urusan sekian tahun ini tidak ada pembayatan dari PT. Tam sehingga sdr. Nasir meminta sdr. Cengly untuk menagih hutang ke PT. Tam;
  - Bahwa saksi pernah ikut membantu sdr. Cengly memasang plang spanduk dari Korporindo, Isinya "tanah ini dalam penguasaan Korporindo";
  - Bahwa yang belum selesai yaitu pembayaran dari PT. Tam belum terselesaikan;
4. Saksi Agus Salim HM, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;:
- Bahwa saksi kenal dengan sdr. Cengly, sdr. Nasir, tahu dengan PT. Tam, tahu dengan Notaris Setia Budi, kenal dengan Kepala Desa Mangun Jaya;
  - Bahwa saksi kenal dengan sdr. Nasir karena satu kampung
  - Bahwa saksi kenal dengan pak Cengly, karena Korporindo diberikan kepercayaan oleh pak Nasir untuk mengurus permasalahannya yang katanya pada waktu itu di Notaris, katanya pak Nasir itu sudah lunas, sudah dibayar selanjutnya pak Nasir mempercayakan Korporindo untuk mengurusnya;



- Bahwa saksi tahu kalau pak Nasir pernah membuat surat pernyataan untuk pengurusan masalah tersebut kepada Korporindo;
- Bahwa Pak Nasir meminta saya untuk menuliskannya lalu ditandatangani oleh pak Nasir dan saksi pun membacakannya karena pak Nasir tidak bisa baca tulis;
- Bahwa pembayarannya belum lunas;
- Bahwa banyak yang sudah dilakukan diantaranya bersilaturahmi kepada Notaris Setia Budi mungkin ada yang perlu diperbaiki, selanjutnya pak Cengly ini yang saya dengar, demi untuk mendapatkan penyelesaian pembayaran pak Nasir, pak Cengly pergi ke Polda melaporkan untuk pihak PT. TAM, setelah itu lalu adalah transaksi yang nilainya saya tidak tahu;
- Bahwa Waktu pembicaraan mengenai jual beli, apakah saudara pernah mendengar bahwa yang menangani tanah ini adalah pak Manalu;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Cengly, sejak ada urusan ini sekitar tahun 2020 atau 2021;
- Bahwa yang kami dengar surat kuasa yang diberikan pak Nasir ke pak Cengly sudah dicabut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan pak nasir mencabut surat kuasa yang telah diberikan kepada pak Cengly tersebut;
- Bahwa yang pertama dengan adanya surat kepercayaan atau surat kuasa yang diberikan kepada pak Cengly, selanjutnya pak Cengly dan rekan-rekan ke Notaris Setia Budi setelah dari Setia Budi dengan harapan agar segera terselesaikan pembayarannya ke Pak Nasir namun belum juga akhirnya pak Cengly pergi melaporkan ke Polda, itu yang dikerjakan pak Cengly, setelah laporan Polda ada satu transaksi yang nominalnya saya tidak tahu dan pencabutan surat laporan dari Polda;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

**Bukti Surat Tergugat sebagai berikut:**

1. Fotokopi Surat Perjanjian Imbalan Jasa yang dibuat di Jakarta pada tanggal 05 Januari 2009, diberi tanda T-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri No. 123/Pdt.G/2009/PN Bks tanggal 03 November 2009, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 364/Pdt/2010/PT Bdg tanggal 01 Februari 2011, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1331 K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri No. 203/Pdt.G/2015/PN Bks tanggal 17 Desember 2015, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 262/Pdt/2016/PT Bdg tanggal 04 Agustus 2016, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2307 K/Pdt/2017 tanggal 05 Maret 2018, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 15 Juni 2016, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Permohonan eksekusi yang diajukan oleh Dr. James Manalu, SH.,MH tertanggal 22 Juni 2017 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2016, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 7/Eks.G/2019/PN Bks Jo No. 123/Pdt.G/2009/PN Bks Jo No.364/Pdt/2010/PT Bdg jo No. 1331 K/Pdt/2013 tertanggal 5 September 2019, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 7/Eks.G/2019/PN Bks Jo No. 123/Pdt.G/2009/PN Bks Jo No.364/Pdt/2010/PT Bdg Jo No. 1331 K/Pdt/2013 tertanggal 8 Januari 2019 mengenai Aanmaning, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang No. 06/Del Eks /2019/PN Ckr. Jo No. 7/Eks/G/2019/PN Bks Jo No. 123/Pdt.G/2009/PN Bks Jo No.364/Pdt/2010/PT Bdg Jo No. 1331 K/Pdt/2013 tertanggal 08 Januari 2019 Pengadilan Negeri Bekasi memohon bantuan pelaksanaan eksekusi karena objek eksekusi menjadi wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang dan yang memohon seluruhnya adalah Dr. James Manalu, SH.,MH, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No. 06/Del Eks /2019/PN Ckr. Jo No. 7/Eks/G/2019/PN Bks Jo No. 123/Pdt.G/2009/PN Bks Jo No.364/Pdt/2010/PT Bdg Jo No. 1331 K/Pdt/2013 tertanggal 08 Januari 2019 Pengadilan Negeri Bekasi memohon bantuan pelaksanaan eksekusi karena objek eksekusi

Halaman 42 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



menjadi wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang dan yang memohon seluruhnya adalah Dr. James Manalu, SH.,MH, diberi tanda T-13;

14. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No : 01/Pbt/BPN.32.MP.01.03/2021 Desa Margajaya Surat Ukur tanggal 17 Oktober 2019 Nomor 1647/Mangunjaya/2019 atas nama Nurdin seluas 18560 M2 terletak di Desa Mangunjaya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, diberi tanda T-14;

15. Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Petikan dari buku penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C0 ini diberikan kepada Buku Penetapan Huruf C No. 1485 Persil No. 158, Kls II, Seluas ± 16.280 M2 (kurang lebih enam belas ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) Desa Busilen Salinan Ke 1 (satu) tanggal 12 November 1972 atas nama Omyah Binti Tobor, diberi tanda T-15;

16. Fotokopi Catatan C Desa No. 1485, Persil No. 158 atas nama Omyah Binti Bogor, terletak di Kampung Siluman Rt.003/Rw 005 Blok Lisem, Desa Mangun Jaya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, diberi tanda T-16;

#### **Bukti surat Turut Tergugat I sebagai berikut:**

1. Fotokopi Salinan Akta Pelepasan hak Atas tanah No. 55 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Setia Budi, SH pada tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda TT.1-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Kesepakatan Bersama No. 53 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Setia Budi, SH pada tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda TT.1-2;
3. Print Out photo Plang yang bertuliskan bahwa tanah tersebut adalah milik Nurdin, diberi tanda TT.1-3;
4. Print Out photo yang menjelaskan bahwa Turut Tergugat 1 mendapat perlawanan dan terror dari pihak Nurdin, diberi tanda TT.1-4;
5. Print Out photo yang menjelaskan bahwa pihak Nurdin bukan hanya menteror namun juga membawa massa dan media massa, diberi tanda TT.1-5;
6. Print Out photo yang menjelaskan bahwa PT TAM Properti Jaya dituduh menyerobot tanah Nurdin bahkan menuduh PT TAM Properti



Jaya bersekongkol dengan Kepala Desa dengan menyebarkan melalui media massa, diberi tanda TT.1-6;

7. Print Out photo yang menjelaskan bahwa tanah milik Turut Tergugat I yang sudah dibeli dari Tergugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Nurdin, sehingga Turut Tergugat I berjuang untuk membatalkan Sertifikat hak milik atas nama Nurdin tersebut, diberi tanda TT.1-7;
8. Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 22798/Desa Mangunjaya atas nama Nurdin tertanggal 02 Februari 2021, diberi tanda TT.1-8;
9. Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 22798/Desa Mangunjaya atas nama Nurdin tertanggal 24 Februari 2021, diberi tanda TT.1-8a;
10. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 01/Pbt/PBN.32.MP.01.03/2021 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 22798/Desa Mangunjaya Surat Ukur tanggal 17 Oktober 2019 Nomor 1647/Mangunjaya/2019 atas nama Nurdin seluas 18560 M2 terletak di Desa Mangunjaya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, diberi tanda TT.1-8b;
11. Fotokopi Surat Teguran yang diajukan oleh Kantor Advokad/Pengacara/Konsultan Hukum Baik Sitepu, SH & Rekan kepada bapak Nurdin dan Ibu Susi Nomor : 19/SK-S/X/2023 tertanggal 01 September 2023, diberi tanda TT.1-9;
12. Fotokopi Surat balasan yang dikirimkan oleh bapak Nurdin dan Ibu Susi kepada Kantor Advokad/Pengacara/Konsultan Hukum Baik Sitepu, SH & Rekan, diberi tanda TT.1-9a;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan yang diajukan oleh Kantor Advokad/Pengacara/Konsultan Hukum Baik Sitepu, SH & Rekan kepada bapak Nurdin Nomor : 19/SK-S/X/2023 tertanggal 10 Agustus 2023, diberi tanda TT.1-10;
14. Fotokopi Surat Panggilan yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Bekasi Nomor : 120/G/2023/PTUN.BDG tertanggal 16 Oktober 2023, diberi tanda TT.1-11;
15. Fotokopi Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setia Budi, SH, diberi tanda TT.1-12;



16. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No. 01 yang dibuat oleh Notaris Eka Sri Sulistyowati, SH.,M.Kn dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberi tanda TT.1-13;
17. Fotokopi Surat Permohonan Pencabutan Zona Lahan sawah Dilindungi (LSD) yang ditujukan kepada bapak Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta kepada bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tertanggal 21 Desember 2022, diberi tanda TT.1-14;
18. Fotokopi Surat Peringatan (Somasi) yang ditujukan pada PT TAM PROPERTI JAYA pada tanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda TT.1-15;
19. Fotokopi surat jawaban atas Surat Peringatan (Somasi) dari PT TAM PROPERTI JAYA pada tanggal 25 Oktober 2021, diberi tanda TT.1-16;
20. Fotokopi Surat Undangan untuk Klarifikasi yang dibuat pada tanggal 30 Desember 2021, diberi tanda TT.1-17;
21. Fotokopi Surat Peringatan (Somasi) yang ditujukan kepada PT TAM PROPERTI JAYA pada tanggal 18 September 2023, diberi tanda TT.1-18;
22. Fotokopi surat jawaban atas Surat Peringatan (Somasi) dari PT TAM PROPERTI JAYA pada tanggal 18 September 2023, diberi tanda TT.1-19;
23. Fotokopi surat Pembatalan, diberi tanda TT.1-20;
24. Fotokopi Salinan Akta Pembatalan No. 52 tanggal 30 Juni 20122 yang dibuat oleh Notaris Setia Budi, SH dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberi tanda TT.1-21;
25. Fotokopi bukti surat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I digugat oleh yang bernama Sri Kusumah Wardani, SH ke Pengadilan Negeri Cikarang dengan tuntutan bahwa tanah yang dijual Tergugat kepada Turut Tergugat I adalah miliknya, seyogianya Penggugat membantu Tergugat untuk melawan gugatan tersebut, tapi Penggugat tidak mau tau atas masalah yang dihadapi Tergugat, diberi tanda TT.1-22;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula bermeterai cukup, sehingga memenuhi syarat dan dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat untuk memperkuat dalil bantahannya mengajukan saksi yang keterangannya telah disumpah:



1. Saksi Geri Hermawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;:
  - Bahwa setahu saksi sudah dieksekusi yang membiayai perkar bapak Manalu;
  - Bahwa setahu saksi sdr. Nasir memberikan surat perjanjian kepada bapak Manalu sebagai Kuasa Hukumnya;
  - Bahwa Kuasa Hukum 60 Persen dan Pemilik 40 Persen, tahun 2019;
  - Bahwa setelah dieksekusi pada saat itu saya dikuasakan oleh pemiliknya untuk mencari pembeli lalu saya ketemu dengan pak Ulung dari PT. Tam lalu terjadi transaksi harganya 400 ribu per meter kali 18.073 m2;
  - Bahwa masalah tanah itu kan dibeli dengan harga 400 namun cara pembayarannya secara bertahap yaitu tahap satu dan tahap kedua;
  - Bahwa saksi kenal karena sdr. Cengly pernah mengurus tanah sdr. Nasir dan pernah dijanjikan 3,5 miliar setengah namun ternyata sdr. Cengly tidak bisa menyelesaikan PM-1 akhirnya kuasanya dicabut oleh sdr. Nasir;
  - Bahwa yang dicabut itu semua surat kuasa dan surat perjanjian, karena perjanjiannya tidak sesuai dan tidak selesai yang tujuannya untuk menyelesaikan PM-1;
  - Bahwa yang mengurus PM-1 yaitu pak Manalu;
  - Bahwa ebelumnya Tidak ada jual beli namun waktu itu yang jual beli itu sama kuasa yang bernama pak Jabat;
  - Bahwa pak Jabat waktu itu menerima uang dari pak Ulung Direktur PT. Tam sebesar 350 juta dan sdr. Nasir keberatan karena tidak diberitahu akhirnya surat kuasanya dicabut sdr. Nasir;
  - Bahwa setahu saksi memang pak Manalu yang mengurus tanah itu sejak tahun 2019;
  - Bahwa tidak benar, yang mengamankan lokasi itu tim Pemilik dan PT. Tam karena dari pihak yang kalah tempo hari mencak-mencak dilapangan dari pihak Penggugat tidak ada satupun yang turun;



- Bahwa dia pernah dijanjikan oleh Pemilik jika masalahnya selesai sampai tuntas mana nilai 3,5 miliar akan diberikan kepada Penggugat sebagai fee namun tidak selesai;
- Bahwa ketika surat pernyataan antara pak Cengly dan sdr. Nasir, saksi hadir;
- Bahwa ada pak Manalu, ada juga Gysen dan ada tim-tim yang lain, ada sdr. Nasir juga ;
- Bahwa Pak Manalu yang mengajukan eksekusi;
- Bahwa ada nomor rekening dan ATM sdr. Nasir ada dipegang pihak Penggugat , itulah kekecewaan dari pihak sdr. Nasir disitu, rekening atas nama sdr. Nasir tetapi yang terima uangnya bukan sdr. Nasir makanya karena sdr. Nasir kecewa makanya kuasa dicabut;
- Bahwa sebenarnya masalah sudah selesai cuma PT. Tam meminta PM-1 dari Lurah ketika itu masih dipegang oleh sdr. Cengly, karena sdr. Cengly tidak bisa menyelesaikan PM-1 sesuai perjanjian yang dibuat ternyata dibatalkan oleh pemilik, kuasanya dicabut;
- Bahwa pernah ada gangguan tetapi sudah selesai, yang diselesaikan oleh PT. Tam yang menyelesaikan;
- Bahwa sebelumnya saya sudah kenal dengan sdr. Nasir namun lebih sering ketemu dengan sdr. Nasir sejak tahun 2009 semenjak perkara ini saya ikut andil dan saya juga selalu hadir dalam setiap persidangan pak Manalu saya dari awal selalu hadir dipersidangan sampai ada 6 putusan;
- Berebut waris dengan haji Rimun dan Erki di Bogor;
- Bahwa tanah itu dulunya milik om nya yang di Bogor, Nasir ini anak Om nya, lalu tanah om nya dibuat sertifikat oleh Erki lalu tanah itu digarap oleh Haji Rimun jadi perkara waktu itu ada haji Rimun, ada Erki;
- Bahwa saksi dikasih imbalan, saksi bekerja tanpa ada imbalan tidak mungkin bekerja, saksi juga diimingi sdr. Nasir 50 ribu per meter sama tim saksi untuk menjaga fisik dan mengawal, ada surat perjanjiannya;
- Bahwa Pak Manalu mengurus surat-surat, saya tahu dari sdr. Nasir dari tahun 2009 sudah saya lihat;



- Bahwa ada kesepakatan pak Manalu dengan sdr. Nasir mengenai pembagian gasil 60 persen dan 40 persen, saksi tahu dari sdr. Nasir;
  - Bahwa Eksekusi dilakukan pak Manalu yang daftar juga pak Manalu, ada vidionya, tahun 2019;
  - Bahwa setelah dieksekusi lahan kita pasarkan dan kita tawarkan ke PT. Tam;
  - Bahwa saksi dikuasakan pemilik untuk mencari pembeli, ketemulah PT. Tam melalui haji Taufik, disitulah transaksi harganya ditentukan oleh pemilik;
  - Bahwa Sdr. Nasir sudah masuk uang sebesar Rp. 3.268.300.000,- (tiga miliar dua ratus enam puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah);
  - Bahwa betul, sdr. Nasir juga memberikan kuasa kepada sdr. Cengly Manalu Gurning;
  - Bahwa Sdr. Cengly Manalu Gurning pada waktu itu sanggup mengurus yang menyangkut PM-1, jadi sdr. Nasir ini kan banyak hutangnya, ada beberapa orang dan sdr. Cengly Manalu Gurning sanggup menyelesaikannya apabila permasalahan ini selesai PM-1 selesai, itu komitmennya dan meminta 3,5 miliar dan ternyata Sdr. Cengly Manalu Gurning tidak bisa menyelesaikan kewajibannya menyelesaikan PM-1, kedua, Sdr. Cengly Manalu Gurning pernah menerima uang dari pak Pulung lewat rekening yang dipegang pak Naga atas nama pemilik sdr. Nasir dan itulah kekecewaan dari Pemilik sdr. Nasir;
  - Bahwa Penggugat juga pernah menerima kuasa dari sdr. Nasir, itu untuk mengurus PM-1 juga, tahun 2022;
  - Bahwa Sdr. Nasir itu orangnya sudah dan mudah berubah-ubah, hari ini kita ngomong, keluar dari pintu sudah berubah lagi;
2. Saksi Madi, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
- Bahwa yang saya ketahui tentang kuasa yang dikasih pak Nasir ke pak Manalu, apa isi dari surat kuasa itu saksi tidak tahu;
  - Bahwa saksi kenal Pak Nasir karena saksi dulu bertetangga;



- Bahwa waktu eksekusi yang hadir saksi, Pak Manalu, pak Nasir, Lurah, Kecamatan, Polrek, Kodim, Koramil, Satpol PP dan ada vidionya;
- Bahwa hubungan antara sdr. Nasir dengan sdr. Cengly yang saksi tahu kuasanya diputus;
- Bahwa perjanjian antara Pak Nasir dengan Penggugat tidak terlaksana, karena PM-1 yang urus pak Manalu;
- Bahwa saksi tidak tahu uang masuk ke rekening sdr. Nasir sementara buku rekening dan ATM dipegang Penggugat;
- Bahwa saksi pernah dengar sdr, Nasir memberikan kuasa keada sdr. Cengly untuk menyelesaikan persoalannya kepada PT. TAM;
- Bahwa yang melaporkan persoalan ini ke Polda Metro Jaya pak Cengly, saya tidak tahu;

3. Saksi, Sukardi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal sdr. Nasir sudah ada 20 tahun lebih;
- Bahwa selama saya kenal beliau, yang pertama kali saya dimintai tolong oleh sdr. Nasir untuk bertemu dengan bapak Manalu tahun 2009 an posisi kantor bapak Manalu kalau tidak salah dekat stasiun bulan-bulan;
- Bahwa karena tanah itu berdekatan dengan rumah saya jadi saya menyaksikan ada eksekusi tahun 2019;
- NBahwa menurut saksi tanah tersebut sudah tidak ada masalah karena sudah di eksekusi;
- Bahwa saksi kenal dengan PT. Tam bapak Pulung sebagai pembeli tanah tersebut;
- Bahwa waktu terjadi jual beli antara nasir dengan PT. Tam bapak Manalu tidak dilibatkan;
- Bahwa yang mengurus waktu itu bapak Ulung dari PT. Tam, kebetulan bapak Ulung sering kerumah saya untuk minta tolong untuk mengantar ke Kepala Desa, akhirnya waktu itu Kepala Desa menyarankan agar menghubungi bapak Manalu,SH, yang timbul waktu itu pertama bapak Ulung diwakili oleh bapak Haji oong Amsori bersama anaknya kemudian malam kedua saya, bapak Ulung Armada Sitepu sama sopir pribadinya saya antara



kerumah bapak manalu setelah selesai lalu bapak Manalu memerintahkan saya untuk membuat namanya PM-1 ke Kepala Desa, besok ditindaklanjuti sama bapak Ulung sendiri dan malam itupun selesai;

- Bahwa Sdr. Cengly atau Penggugat tidak pernah datang ke lokasi;
- Bahwa dari pengakuan Bapak Pulung belum dilunasi;
- Bahwa saksi pernah mendengar dan sdr. Nasir sendiri yang bercerita kepada saya;
- Bahwa Sdr. Nasir pernah curhat yang pertama karena apa yang diharapkan pekerjaannya tidak selesai dan yang kedua buku rekening sdr. Nasir dipegang oleh Penggugat;
- Bahwa yang mencabut surat kuasa itu sdr. Nasir sendiri;
- Bahwa Surat jual beli yang menyelesaikan, Bapak Pulung yang menyelesaikan dibantu bapak Manalu dan saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat kuasanya hanya dengar cerita dari sdr. Nasir;
- Bahwa menurut saksi sudah tidak ada masalah tinggal internal antara mereka antara penjual dan pembeli terkait pembayaran;
- Bahwa Sdr. Nasir hanya mengatakan bahwa sudah ada laporan dari Polda ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan saksi yang keterangannya telah disumpah;

1. Saksi Rudi Purba, dibawah jani yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan sdr. Cengly sdr. Nasir dan tahu PT. Tam;
- Bahwa awalnya PT. Tam membeli tanah dari sdr. Nasir jauh sebelum Penggugat sdr. Cengly hadir, jadi pada awalnya sdr. Nasir bersama PT TAM melalui mediator sudah deal harga dan sistem pembayarannya, dan mediatornya dulu Sijabat;
- Bahwa waktu itu belum ada Penggugat, belum ada apa-apa dengan pak Nasir;
- Bahwa waktu penawaran, waktu berdiskusi masalah harga dan sistem pembayaran, Penggugat tidak ada;



- Bahwa setelah terjadi jual beli sekitar tahun 2021 akhir atau 2022 awal ;
- Bahwa awalnya tanah ini bermasalah, berperkara dengan sdr. Nurdin , pada saat perkara ini ada pengacara yang namanya pak James Manalu, sampai eksekusi dan dibantu oleh 2 rekan beliau yang menyelesaikan persoalan itu;
- Bahwa awalnya mereka masuk itu pada saat jual beli antara P TAM dengan pak Nasir ada kendala, walaupun sudah dibayar tanda terimanya, ada kendala pada saat pengurusan surat-suratnya kemudian PT. TAM mengirimkan orang untuk menjaga tanah tersebut, tetapi orang yang disuruh itu tidak tahu niatannya apa, membawa Penggugat untuk bertemu Pak Nasir, lalu dipertemukan dengan pak Nasir lalu ditanya, pak Nasir ini siapa, itu yang bawa pak Sinaga, lalu kami tanya pak Nasir, ini siapa kenapa ada kuasa baru lag ikan ada kuasa pak manalu, ya itu pak Sinaga yang bawa, dia ngojok ngojokin saya supaya tanda tangan kuasa dan pak Sinaga juga mengaku kepada saya itu kuasanya pak Nasir;
- Bahwa Sdr. Cengly itu bukan kontraktor, Kontraktor itu pak Sinaga, dia yang bawa sdr. Cengly untuk bertemu pak Nasir;
- Bahwa yang pertama saya melihat setelah diambil oleh nasir bahwasanya itu kuasanya, kita ada beberapa pertemuan dan saat pertemuan pak Sinaga, sdr. Cengly dan Haji Kokom itu kuasanya, ngomong “ya sudah uangnya balikin aja kita batalin jual belinya, itu ada pembeli, yang saya lihat pak Sinaga mau jual kepada orang lain yang harganya lebih tinggi;
- Bahwa akhirnya yang dikatakan Penggugat itu “mau dibatalin” tidak terjadi karena Penggugat pun menyadari susah sekali mengurus surat-surat dokumen pendukung jual belinya;
- Bahwa setahu saya belum ada karena Penggugat pernah meminta uang kepada PT. TAM untuk mengurus PM-1 atau tidak sengketa dan yang kedua untuk membayar Polda untuk membayar biaya pencabutan laporannya, waktu itu minta kepada PT. TAM itu 1 (satu) miliar dan dibuat perinciannya untuk ke Polda 400 juta untuk mencabut laporannya;
- Bahwa uang itu akhirnya disetujui, yang minta Penggugat tetapi uangnya diserahkan kerekening pak Nasir tetapi buku, ATM



- dan KTP dipegang oleh Penggugat dan itu diakui oleh Penggugat;
- Bahwa Pak Nasir yang menerima lewat rekeningnya tetapi rekening dan buku ATM nya dipegang oleh pak Cengly;
  - Bahwa pada saat itu Ketika PM-1 yang sedang berjalan mau diurus dan tidak bisa diurus Penggugat, lalu pak James Manalu mengurus PM-1 nya dan keluar dokumennya;
  - Bahwa cukup lama karena banyak sekali dokumen-dokumen yang diperlukan itu tetapi Penggugat tidak satupun bisa diurus;
  - Bahwa awalnya itu semua mediator yang berjanji bahwa harga sekian itu untuk pengurusan sertifikat termasuk tidak sengketa dan biaya-biaya lain termasuk pembatalan sertifikat atas nama Nurdin karena kala dalam perkara, tetapi itu semua tidak berjalan lalu masalah Penggugat dan itu juga tidak berjalan akhirnya PT. TAM sendiri yang berjalan untuk mengurus itu termasuk pembatalan sertifikat ke Kanwil Bandung dan itu semua bukti-bukti pembatalan itu sudah diserahkan kepada sdr. Nasir;
  - Bahwa sesuai kesepakatan PT. TAM akan membayar tetapi karena dilapangan itu pihak Nurdin menghalang-halangi proses pekerjaan daripada PT TAM sampai bawa golok untuk memberhentikan bahwa tanah ini tanah Nurdin bukan tanah Nasir dan pihak Penggugat juga menghalangi-halangi juga dengan mengancam mau dipagar, “jika tidak dibayar akan di pagar”;
  - Bahwa harusnya memang PT. TAM membayar tanah itu, tetapi pak Nasir mengeluarkan permintaan , pak Nasir membuat permintaannya atau instruksi dan pada saat itu yang hadir ada saya, pak James Manalu lalu ada kepala Desa ada pengacaranya kepala desa juga lalu pak Nasir membuat permintaannya yaitu yang pertama “atas kewajibannya terhadap orang-orang yang dijanjikan termasuk pak james Manalu, supaya diambil dari uang pembayaran itu sehingga pembagian untuk pembayaran kepada pak Nasir sudah selesai karena instruksinya tadi pembagiannya diatur saja;
  - Bahwa mengenai pencabutan itu pak Nasir menelepon saya, katanya tidak ada urusan lagi dengan pak Cengly sudah



dicabut kuasanya, Ilaul saya tanya kenapa dicabut kuasanya lalu pak Nasir jawab karena dia kecewa karena disuruh ngurusin surat-surat enggak diurus, uang diterima tapi tidak sampai, dan karena kecewa itu maka dicabut surat kuasanya;

- Bahwa setelah Penggugat tidak ada dan tidak menjadi kuasa pak Nasir lagi dan kembali ke kuasa pak James Manalu, semua urusan berjalan lancar tidak ada lagi kendala, urusan PM-1 tepat, RT/RW lingkungan juga kelar, artinya antara penjual dan pembeli bebas, tadinya kan antara Penjual dan pembeli selalu dibatasi oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat ini sebagai kuasa bertentangan dengan Kelurahan, seharusnya kan bersinergi dengan kelurahan untuk kebutuhan-kebutuhan jual beli itu;
- Bahwa ada laporan ke Polda dan telah menerima uang, yang melaporkan kuasanya pak Nasir isi laporan PT. TAM sebagai terlapor karena PT TAM itu diduga masuk dalam perkara pasal 372 atau 378 ;
- Bahwa setelah mereka gagal yang mengurus itu pak James Manalu;

2. Saksi Taufik S, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para pihak yang beracara;
- Bahwa permasalahannya antara sdr. Nasir dengan sdr. Cengly, mengenai surat kuasa karena surat kuasanya dibatalkan;
- Bahwa Penggugat membantu sdr. Nasir membuat surat kemudian dikasih ke PT. TAM tetapi tidak dikerjakan, tahun 2020 dibuat;
- Bahwa karena PT. TAM membayar ke pak Nasir tetapi diambil oleh sdr. Cengly, karena sdr. Cengly kuasa dari sdr. Nasir;
- Bahwa KTP, Buku Rekening dan ATM nya pak Nasir dipegang Penggugat;
- Bahwa sdr. Cengly itu mengurus surat-surat antara lain termasuk surat sengketa, tidak selesai;
- Bahwa yang urus itu setahu saya pak James Manalu;

Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUH Perdata sudah memberikan pengaturan mengenai salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen, yaitu: "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila



akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa fotocopy dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.” (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985). Sesuai dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata (Vide: Pasal 1888 KUH Perdata).

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya masing-masing secara ECourt tanggal 14 Nopember 2024 yang selengkapya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak yang berperkara samasama menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini secara mutatis mutandis harus dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas surat gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi, sebagaimana telah diuraikan diatas ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam eksepsi Tergugat menyangkut Eksepsi Kompetensi Relatif telah di Putus pada tanggal 1 Agustus 2024 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 544/Pdt.G/2023/PN Bks.
3. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

Dalam Pokok perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT karena telah membatalkan secara sepihak Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021 dan Tergugat untuk membayar honor/imbalan jasa hukum Penggugat, yaitu berupa honor/imbalan jasa hukum dari hasil penjualan bidang tanah TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.916.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus enam belas juta rupiah).

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal benar ada Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai honor/imbalan jasa hukum dari hasil penjualan bidang tanah TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.916.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus enam belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar antara Penggugat dan Tergugat ada kesepakatan honor jasa hokum dari penjualan bidang tanah Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 3.916.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus enam belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-16b dan 4 orang Saksi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah tentang pembatalan secara sepihak Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021;

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut Majelis akan mempertimbangkan Apakah benar ada Surat Kesepakatan Bersama tersebut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Surat Pernyataan antara NASIR (Tergugat) dan LEMBAGA BANTUAN HUKUM FORUM KOMUNIKASI RAKYAT INDONESIA (LKBH FORCORINDO), bahwa bukti ini membuktikan membenarkan antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat NASIR pada point 7 menyebutkan "bahwa selanjutnya, unruk menjamin dan melindungi hak hokum saya dalam hal ini Tergugat selaku pemilik tanah dimaksud dan untuk kepentingan pengurusan lebih lanjut termasuk tindakan hokum yang akan dilakukan sehubungan dengan bidang tanah tersebut Kepada Pihak PT TAM PROPERTY JAYA dan atau dipihak lain saya percayakan sepenuhnya kepada Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Forum Komunikasi Rakyat Indonesia (LKBH FOECORINDO) serta Saksi Jan Porman Sinaga, AMD, yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada beberapa kendala-kendala yang dari Nasir melalui Mediator Fadli lalu meminta bantuan Cengly (Penggugat), Bahwa setelah ada pertemuan antara Fadli dan Nasir dari Corporindo ada Cengly selanjutnya ada surat Pernyataan dan kesepakatan bersama;

Menimbang, bahwa P-2 tentang Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021 antara NASIR dan CENGLY MALAU GURNING bukti ini membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat Surat Kesepakatan Bersama yang mana pada Pasal I PENUNJUKAN menyebutkan Bahwa Pihak Pertama merasa perlu untuk didampingi dan selanjutnya mengambil langkah-langkah hokum untuk memastikan terpenuhinya hak pihak pertama sehubungan dengan adanya kesepakatan jual beli tersebut diatas dan oleh karenanya meminta kepada pihak kedua untuk dapat membantu pihak pertama dan oleh karenanya menjadi kuasa

Halaman 56 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/JPN Bks



untuk mewakili dan/atau mendampingi pihak pertama untuk meminta dan mengambil langkah-langkah yang diperkenankan oleh hukum untuk meminta pembayaran seluruh nilai jual beli yang telah disepakati sebelumnya termasuk dan tidak terbatas kepada angka yang telah disepakati oleh PT TAM PROPERTY dengan Sdr. FADILLAH selaku Mediator, oleh karena Pihak Pertama dengan ini menunjuk Pihak Kedua untuk memberikan jasa keahliannya sebagai Advokat dan Konsultan Hukum dan Pihak Kedua dengan ini menerima penunjukan tersebut sesuai dengan dengan syarat-syarat dan ketentuan dalam kesepakatan bersama ini, serta adanya keterangan saksi Jan Porman Sinaga, AMD, Saksi Tohom TPS, SE., MM, Saksi Adin dan Saksi Sukardi yang pada pokoknya menerangkan sebagai

- Bahwa Fadil itu merupakan mediator antara sdr. Nasir dengan PT. Tam lalu oleh sdr. Fadil minta bantuan kepada saya untuk dicarikan bantuan hukum atau pengacara dan saya kenalkan Cooperindo karena sdr. Nasir dari segi pembiayaan tidak mampu;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut diterangkan bahwa ada fee yang diberikan kepada sdr. Cengly apabila perkara ini selesai dan setelah perkara ini ditangani oleh sdr. Cengly banyak hal yang sudah terselesaikan, pertama melaporkan sdr. Nurdin ke Polres Kabupaten, kedua melaporkan PT. Tam ke Polda Metro Jaya, yang ketiga pendekatan komunikasi kepada kuasa hukum yang melakukan eksekusi, ada pertemuan antara sdr. Cengly kepada kuasa hukum yang melakukan eksekusi, setelah sdr. Cengly menerima kuasa banyak hal yang telah dilakukan oleh sdr. Cengly yang keempat membuat perjanjian baru karena awal pertama jual beli antara sdr. Nasir dengan PT. Tam sebenarnya didalam perjanjian Notarisnya sudah dibuat pelepasan hak 100 persen tanpa ada perjanjian yang lain tetapi setelah ada diterima surat kuasa oleh sdr. Cengly akhirnya dari PT. Tam setelah dilaporkan ke Polda dari PT. Tam sepakat melakukan perjanjian di Notaris untuk tahapan pembayaran tanah tersebut ;
- Bahwa sehubungan dengan perkara penyelesaian masalah jual beli antara Tergugat dengan PT. Tam bukan antara Tergugat dan Penggugat dan tugas Penggugat hanya menyelesaikan dan penyelesaiannya pun ada perjanjian;
- Bahwa benar sampai sekarang belum dibayar fee nya sdr. Cengly karena ada pencabutan surat kuasa dari sdr. Nasir;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jumlah fee yang diperjanjikan antara sdr. Nasir kepada sdr. Cengly Totalnya 3,5 miliar;
- Bahwa yang jelas setelah adanya laporan dari sdr. Cengly kuasa dari sdr. Nasir di Polda Metro Jaya, makanya ada kesepakatan yang dibuat di Notaris, itulah yang berlaku sampai sekarang ini;
- Bahwa yang saksi tahu ada penandatanganan kesepakatan di warung makan Setia Mekar yang hadir ada sdr. Nasir, pak Rojali, pak Lembek Wawan, pak Heri Winto, pak Fadil dari penggugat ada pak Cengly dan saksi juga hadir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 2 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 3 Apakah betul Tergugat telah membatalkan secara sepihak Surat KeSEPAKATAN Bersama tertanggal 13 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat dan Tergugat dan Turut Trgugat yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa saksi Penggugat yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Jan Porman Sinaga, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa sepengetahuan saya pekerjaan yang dilakukan maupun pendampingan yang dilakukan oleh sdr. Cengly tersebut sudah berjalan namun ditengah perjalanan sdr. Nasir mencabut, itu yang dipertanyakan;
  - Bahw setahu saksi walaupun saksi bukan didunia hukum, seharusnya pencabutan itu diketahui oleh pihak pengacara sebelumnya;
2. Saksi Tohom TPS, SE.,MM, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa masih berjalan malah untuk menguatkan kuasa tersebut ada Akta yang dibuat anak-anak sdr. Nasir yang didalam Akta tersebut disebutkan bahwa bila sdr. Nasir meninggal pun Kuasa Hukum yang menyelesaikan masalah ini diberikan kepada sdr. Cengly, ada Akta diatas Notaris;



- Bahwa permasalahannya adalah pemutusan hubungan kuasa dan belum membayar;
- Bahwa benar sampai sekarang belum dibayar fee nya sdr. Cengly karena ada pencabutan surat kuasa dari sdr. Nasir;
- Bahwa terhadap hal pencabutan sudah ditanggapi dan sdr. Cengly melakukan somasi kepada sdr. Nasir;

4. Saksi, Sukardi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang mengurus waktu itu bapak Ulung dari PT. Tam, kebetulan bapak Ulung sering kerumah saya untuk minta tolong untuk mengantar ke Kepala Desa, akhirnya waktu itu Kepala Desa menyarankan agar menghubungi bapak Manalu,SH, yang timbul waktu itu pertama bapak Ulung diwakili oleh bapak Hajioong Amsori bersama anaknya kemudian malam kedua saya, bapak Ulung Armada Sitepu sama sopir pribadinya saya antara kerumah bapak manalu setelah selesai lalu bapak Manalu memerintahkan saya untuk membuat namanya PM-1 ke Kepala Desa, besok ditindaklanjuti sama bapak Ulung sendiri dan malam itupun selesai;
- Bahwa Sdr. Cengly atau Penggugat tidak pernah datang ke lokasi;
- Bahwa yang mencabut surat kuasa itu sdr. Nasir sendiri;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::

1. Saksi Geri Hermawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::
  - Bahwa sebenarnya masalah sudah selesai cuma PT. Tam meminta PM-1 dari Lurah ketika itu masih dipegang oleh sdr. Cengly, karena sdr. Cengly tidak bisa menyelesaikan PM-1 sesuai perjanjian yang dibuat ternyata dibatalkan oleh pemilik, kuasanya dicabut;
  - Bahwa Sdr. Cengly Manalu Gurning pada waktu itu sanggup mengurus yang menyangkut PM-1, jadi sdr. Nasir ini kan banyak hutangnya, ada beberapa orang dan sdr. Cengly Manalu Gurning sanggup menyelesaikannya apabila permasalahan ini selesai PM-1 selesai, itu komitmennya dan meminta 3,5 miliar dan ternyata Sdr.



Cengly Manalu Gurning tidak bisa menyelesaikan kewajibannya menyelesaikan PM-1, kedua, Sdr. Cengly Manalu Gurning pernah menerima uang dari pak Pulung lewat rekening yang dipegang pak Naga atas nama pemilik sdr. Nasir dan itulah kekecewaan dari Pemilik sdr. Nasir;

2. Saksi Madi, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa hubungan antara sdr. Nasir dengan sdr. Cengly yang saksi tahu kuasanya diputus;

Menimbang, saksi Turut Tergugat I dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::

1. Saksi Rudi Purba, dibawah jani yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa pada saat itu Ketika PM-1 yang sedang berjalan mau diurus dan tidak bisa diurus Penggugat, lalu pak James Manalu mengurus PM-1 nya dan keluar dokumennya;
  - Bahwa mengenai pencabutan itu pak Nasir menelepon saksi, katanya tidak ada urusan lagi dengan pak Cengly sudah dicabut kuasanya, lalu saksi tanya kenapa dicabut kuasanya lalu pak nasir jawab karena dia kecewa karena disuruh ngurusin surat-surat enggak diurus, uang diterima tapi tidak sampai, dan karena kecewa itu maka dicabut surat kuasanya;
2. Saksi Taufik S, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan
  - Bahwa permasalahannya antara sdr. Nasir dengan sdr. Cengly, mengenai surat kuasa karena surat kuasanya dibatalkan;
  - Bahwa yang dicabut itu semua surat kuasa dan surat perjanjian, karena perjanjiannya tidak sesuai dan tidak selesai yang tujuannya untuk menyelesaikan PM-1;
  - Bahwa ada nomor rekening dan ATM sdr. Nasir ada dipegang pihak Penggugat , itulah kekecewaan dari pihak sdr. Nasir disitu, rekening atas nama sdr. Nasir tetapi yang terima uangnya bukan sdr. Nasir makanya karena sdr. Nasir kecewa makanya kuasa dicabut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 3 patut diakbulkan;

Menimbang, bahwa petitu angka 4 Majelis hanya mengabulkan sebatas menyangkut kerugian Materiil berupa Honor/Imbalan Jasa dari hasil



penjualan bidang tanah Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 3.916.000.000,00 (tiga milyar Sembilan ratus enam belas juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis menganggap berlebihan dengan pertimbangan Tindakan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat hanya baru sebatas Pelaporan ke Polda, Pemasangan Spanduk, Korporindo, kemudian ATM dan Buku Rekening milik Nasir dipegang oleh Sinaga serta sampai sekarang tanah yang di beli oleh PT Tam Property Jaya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat

- Bahwa masalah yang dihadapi sdr. Nasir, dengan percayanya sdr. Nasir melepaskan menandatangani dengan Akta tersebut, PT. Tam selama ini tidak melakukan pembayaran makanya sdr. Nasir mencari Korporindo minta dibantu untuk menyelesaikan;
- Bahwa yang jelas setelah adanya laporan dari sdr. Cengly kuasa dari sdr. Nasir di Polda Metro Jaya, makanya ada kesepakatan yang dibuat di Notaris, itulah yang berlaku sampai sekarang ini;
- Bahwa adapun yang disepakati Pak Cengly dikasih Kuasa oleh Pak Nasir untuk menagih hutang ke PT. Tam;
- Bahwa yang saksi tahu selama urusan sekian tahun ini tidak ada pembayatan dari PT. Tam sehingga sdr. Nasir meminta sdr. Cengly untuk menagih hutang ke PT. Tam;
- Bahwa saksi pernah ikut membantu sdr. Cengly memasang plang spanduk dari Korporindo, Isinya "tanah ini dalam penguasaan Korporindo";
- Bahwa yang mengurus waktu itu bapak Ulung dari PT. Tam, kebetulan bapak Ulung sering kerumah saya untuk minta tolong untuk mengantar ke Kepala Desa, akhirnya waktu itu Kepala Desa menyarankan agar menghubungi bapak Manalu,SH, yang timbul waktu itu pertama bapak Ulung diwakili oleh bapak Haji oong Amsori bersama anaknya kemudian malam kedua saya, bapak Ulung Armada Sitepu sama sopir pribadinya saya antara kerumah bapak manalu setelah selesai lalu bapak Manalu memerintahkan saya untuk membuat namanya PM-1 ke Kepala Desa, besok ditindaklanjuti sama bapak Ulung sendiri dan malam itupun selesai;
- Bahwa Sdr. Cengly atau Penggugat tidak pernah datang ke lokasi;



- Bahwa Sdr. Nasir hanya mengatakan bahwa sudah ada laporan dari Polda ;
- Bahwa pak Jabat waktu itu menerima uang dari pak Ulung Direktur PT. Tam sebesar 350 juta dan sdr. Nasir keberatan karena tidak diberitahu akhirnya surat kuasanya dicabut sdr. Nasir;
- Bahwa Pak Manalu yang mengajukan eksekusi;
- Bahwa ada nomor rekening dan ATM sdr. Nasir ada dipegang pihak Penggugat , itulah kekecewaan dari pihak sdr. Nasir disitu, rekening atas nama sdr. Nasir tetapi yang terima uangnya bukan sdr. Nasir makanya karena sdr. Nasir kecewa makanya kuasa dicabut;
- Bahwa Eksekusi dilakukan pak Manalu yang daftar juga pak Manalu, ada vidionya, tahun 2019;
- Bahwa betul, sdr. Nasir juga memberikan kuasa kepada sdr. Cengly Manalu Gurning;
- Bahwa setahu saya belum ada karena Penggugat pernah meminta uang kepada PT. TAM untuk mengurus PM-1 atau tidak sengketa dan yang kedua untuk membayar Polda untuk membayar biaya pencabutan laporannya, waktu itu minta kepada PT. TAM itu 1 (satu) miliar dan dibuat perinciannya untuk ke Polda 400 juta untuk mencabut laporannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa nilai yang patut diterima atas kerugian Materiil yang dialami Penggugat sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa petitum angka 5 menyatakan sah dan berharga sita Jaminan atas harta benda Tergugat berupa:

- Bidang Tanah Hak Milik Adat semula tercatat dalam Persil Nomor 158 Blok/Kelas S III Kohir Nomor C.1485 yang terletak di Kampung Siluman, RT. 004, RW. 005 dengan luas 18.540 M2 dan saat ini telah dilepaskan hak nya kepada Negara untuk kepentingan TURUT TERGUGAT I berdasarkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 55 tanggal 30 Juni 2022 sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 578/hgb/bpn-32.16/iv/2023 Tertanggal 18 April 2023 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. TAM PROPERTI JAYA berkedudukan di Kabupaten Bekasi Atas Tanah di Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat.Rekening Bank milik TERGUGAT, yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nama Bank : Bank Mandiri Cabang Bekasi Bulak Kapal No.  
Rekening : 156-00-1891300-6 Atas Nama : NASIR  
(TERGUGAT)
- Nama Bank : Bank Mandiri Cabang Bekasi Bulak Kapal No.  
Rekening : 156-00-2046169-7 Atas Nama : NASIR  
(TERGUGAT)

Menimbang, bahwa perkara ini sendiri ternyata tanah tergugat sudah dijual kepada Turut Tergugat I dari penjualan tersebut ada beberapa lagi yang belum dibayar kemudian Tergugat minta bantuan kepada Penggugat untuk menagihnya ke Turut Tergugat I sehingga penguasaan / keberadaan tanah Tergugat pada PT TAM atau Turut Tergugat melalui jual beli dan tanah yang telah dijual bukan jadi objek sengketa melainkan objek sengketa adalah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, maka dengan demikian petitum angka 5 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan Pengadilan Negeri Bekasi atas gugatan ini, apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan ini.

Menimbang, bahwa Uang Paksa ( dwangsom ) adalah sejumlah uang yang ditetapkan oleh Hakim dalam amar putusan yang dibebankan kepada Tergugat dan diberlakukan apabila Tergugat tidak melaksanakan hukuman yang ditetapkan. hukuman yang dijatuhkan oleh hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan. Pada ketentuan dalam Pasal 606 huruf a dan huruf b maka terumuskan menjadi tiga hal yang menajadi hal yang perlu dipahami yang dimana merupakan sifat sekaligus sebagai prinsip dasar dari dwangsom (uang paksa) yaitu:

1. Melekat pada gugatan pokok,
2. Merupakan hukuman tambahan yang apabila hukuman pokok dalam putusan tersebut telah dilaksanakan maka dengan sendirinya dwangsom tidak mempunyai kekuatan hukum lagi,
3. Merupakan tekanan psychis (dwang middelen) kepada yang terukum.yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 26 Februari 1973 No.793 K/SIP/1972, dimana Mahkamah Agung



mempertimbangkan bahwasany dwangsom (uang paksa) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang. Penerapan Dwangsom (uang paksa) ialah suatu hukuman tambahan yang ditetapkan oleh hakim kepada terdakwa untuk membayar sejumlah uang kepada penggugat dalam hal ini terdakwa tersebut tidak memenuhi hukuman pokoknya, hukuman tambahan ini dimaksudkan untuk menekan agar terdakwa memenuhi hukuman pokok yang diberikan oleh hakim secara sukarela. Tentang uang paksa di Indonesia tidaklah diatur dalam HIR maupun RBg. Dulu sewaktu berlakunya Rv tentang masalah uang paksa diatur dalam Pasal 606 Rv huruf a dan Pasal 606 huruf b.

Menimbang, bahwa sifat Dwangsom (Uang Paksa) Dari pengertian dari uang paksa itu sendiri yang telah diuraikan, maka sifat suatu dwangsom (uang paksa), yaitu: Hukuman Tambahan Hukuman ini merupakan hukuman pokok yang diterapkan oleh hakim yang tidak terpenuhi oleh tergugat secara sukarela, maka dwangsom diperlukan dengan kata lain dapat dieksekusi apabila dwangsom telah dilaksanakan tidaklah berarti bahwa hukuman pokok telah terhapus. Hukuman pokok tetap masih berlaku dan tetap dilaksanakan apabila hakim dalam putusannya memerintahkan kepada tergugat dengan menyerahkan barang yang telah dibeli oleh penggugat disertai suatu dwangsom (uang paksa), dengan demikian tergugat diwajibkan pula untuk membayar uang paksa yang telah ditetapkan oleh hakim. Uang paksa yang ditetapkan oleh hakim telah dilaksanakan akan tetapi penyerahan barang yang diperintahkan tidak dilaksanakan oleh terdakwa. Hukuman pokok tidak dapat dihapuskan dengan adanya pelaksanaan dwangsom (uang paksa)., maka dengan demikian petitum angka 6 ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yang menghendaki agar putusan dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad), terhadap hal ini majelis berpendapat bahwa dikarenakan tidak memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 maka petitum tersebut tidak beralasan dan patut ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara maka dengan dengan demikian petitum angka 8 dikabulkan;;

Memperhatikan akan ketentuan Pasal tersebut dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Dalam Eksepsi ;

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan TERGUGAT tertanggal 12 Oktober 2021 dan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT karena telah membatalkan secara sepihak Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Oktober 2021.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar honor/imbalan jasa hukum Penggugat, yaitu : Kerugian Materill : honor/imbalan jasa hukum dari hasil penjualan bidang tanah TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
6. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat sejumlah Rp 1.090.000,00 (Satu juta sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Rabu tanggal 18 Desember 2024, oleh kami, I Ketut Pancaria, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H dan Suwanto, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 15 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2024 diucapkan

Halaman 65 dari 66 Putusan Perkara Nomor 544/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Jasimin, S.H., M.H, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, serta pihak Tergugat maupun Kuasanya disampaikan secara Elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H

I Ketut Pancaria, S.H.

Suwanto, S.H

Panitera Pengganti,

Jasimin, S.H., M.H

## Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	: Rp	90.000,00
3.	Panggilan	: Rp	790.000,00
4.	PNBP	: Rp	60.000,00
5.	Biaya Sumpah	: Rp	100.000,00
6.	Redaksi	: Rp	10.000,00
7.	Meterai	: Rp	10.000,00
	Jumlah	: Rp	1.090.000,00

( Satu juta sembilan puluh ribu rupiah )