



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN  
Nomor 22 / Pdt.G / 2019 / PN Cbd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MERCYANO NIKO KAPISAN.

Bertempat tinggal di Jati Jajar Rt.04/Rw.001 Kelurahan Jati Jajar Kecamatan Tapos Kota Depok Jawa Barat .

selanjutnya disebut sebagai ..... Penggugat ;

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada IRFAN NASUTION dan PARTNERS , advokat yang berkantor di Gedung Kopi Lantai 1 Jalan R.P Soeroso Nomor 20 Cikini Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 7 Nopember 2019 Nomor : 179 / SK / XI / 2019 / PN CBD ;

Lawan

I. Ny DAHLIA HERLINA .

Bertempat tinggal di Jalan Murni II Nomor 6 Rt.006 / Rw.003 Kelurahan Cateul Kecamatan Regol Kota Bandung Provinsi Jawa Barat .

selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat I ;

II. YUSUF .

Bertempat tinggal di Taman Hijau Nomor 36 Rt.008 / Rw.010 Kelurahan Sukahaji Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung Provinsi Jawa Barat .

selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat II ;

Halaman 1 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada KENDDY WIJAYA,S.H.M.H. dan RENDY SUTANTIO,S.H.M.Kn. dan surat kuasa Tergugat I telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 5 Desember 2019 Nomor : 196 / SK / XII / 2019 / PN CBD dan untuk Tergugat II surat kuasa telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 5 Desember 2019 Nomor : 197 / SK / XII / 2019 / PN CBD . ;

III. NOTARIS SULPI,S.H.,M.Kn. .

Bertempat tinggal di Jalan Raya Kelapa Dua Nomor 33 Rt.01  
Rw.04 Kelapa Dua Kabupaten Tangerang.

selanjutnya disebut sebagai ..... Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dalam perkara perdata ini ;

Setelah memperhatikan alat bukti surat dari para pihak dipersidangan ;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat dalam perkara ini ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 18 Oktober 2019 dalam Register Perkara Nomor : 22 / Pdt.G / 2019 / PN Cbd , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun dasar dan / atau alasan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut :

Penggugat adalah Pihak Kedua (II) yang mengadakan hubungan hukum (perjanjian jual beli tanah) dengan Pihak ke I yaitu (alm) Paulus Halinah berdasarkan Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli di bawah Tangan yang telah di waarmeking Notaris Iman, S.H, M.Kn Notaris di Bekasi

*Halaman 2 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



1. Bahwa Penggugat merupakan Pembeli/Pihak Pertama (I) atas sebagian dari sebidang Tanah Nomor 208/Kompa seluas 6315 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus lima belas meter persegi) dari (alm) Paulus Halinah sebagai Penjual/Pihak Kedua (II).

Hubungan Hukum antara Penggugat dengan (alm) Paulus Halinah dan Obyek Jual Beli Tanah

2. Bahwa pada tanggal 06 Desember 2017, PENGGUGAT dengan PAULUS HALINAH (semasa hidupnya) melakukan transaksi jual beli sebidang tanah kosong seluas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) , yang merupakan sebagian dari sebidang tanah sertifikat Hak Milik nomor : 208/Kompa seluas 6315 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus lima belas meter persegi) Pembelian tersebut didasarkan alas hak yang diperlihatkan kepada Penggugat yaitu Perikatan Perjanjian Jual Beli Lunas Akta PPJB Nomor 03, Tanggal 01 April 2013 antara (alm) Paulus Halinah dengan Penggugat. Yang berlokasi di :
  - Desa : Kompa,
  - Kecamatan : Parung Kuda,
  - Kabupaten : Sukabumi,
  - Provinsi : Jawa Barat

Yaitu sebidang tanah berdasarkan penunjukan dan ukur manual bidang yang dilakukan oleh (alm) Paulus Halinah, faktanya tanah tersebut adalah sebagian tanah sertifikat Hak Milik nomor 206/Kompa, (Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 Tanggal 23 Februari 2019, yang dikeluarkan Notaris Sulpi, S.H, M.Kn Notaris di Kabupaten Tangerang).

- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Sukabumi
- Kecamatan : Parung Kuda
- Desa : Kompa



Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... Obyek Jual Beli  
(Tanah) A Quo.

3. Bahwa pada tanggal 06 Desember 2017 PENGGUGAT dan (alm) Paulus Halinah sepakat dan setuju mengikatkan diri dalam Perikatan Jual Beli Tanah, kemudian dibuatlah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan antara Pengugat dengan (alm) Paulus Halimah dan telah di waarmeking oleh Notaris Iman, Sarjana Hukum, Master Kenotariatan, Notaris Kota Bekasi, untuk selanjutnya disebut. .... SPPJB tanggal 06 Desember 2017).
4. Bahwa diketahui pada saat pembuatan dan penandatanganan surat perjanjian pengikatan jual beli obyek tanah Aquo diketahui (alm) Paulus Halinah tidak terikat perkawinan yang sah menurut Undang-Undang Republik Indonesia hal ini diketahui dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017, Sehingga untuk melakukan perbuatan hukum (alm) Paulus Halinah tidak membutuhkan persetujuan dari siapapun ..... **(bukti P-1)**,
5. Bahwa pada tanggal 06 Desember 2017 pada saat Penggugat melakukan tinjauan lokasi Obyek Tanah bersama (alm) Paulus Halinah, (alm) Paulus Halinah, helmi sebagai mediator, (alm) Kepala Desa Kompa, Kuasa Pendamping Penggugat dalam Jual Beli Tanah yaitu Zulfian Reyhalat, S.H dan Abdurahman Solissa, S.H berserta tim ukur manual, menunjukan obyek tanah yang diukur dan akan dijual adalah sebagaian dari sebidang tanah SHM Nomor 208/Kompa dan dalam faktanya yaitu sebagian bidang tanah SHM Nomor 206/Kompa, Pengukuran Manual tersebut disaksikan oleh pihak-pihak tersebut diatas.



6. Bahwa setelah melakukan pengukuran manual bersama, (alm) Paulus Halinah dan tim ukur manual, memberikan Informasi Tambahan/Informasi baru kepada PENGGUGAT bahwa luas Obyek Tanah Aquo yang telah diukur tersebut kurang lebih seluas 600m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), akan tetapi informasi tersebut tidak tertuang dalam SPPJB Tanggal 06 Desember 2017 dan disampaikan secara lisan..... **(bukti P-2)**
7. Sehingga dengan adanya informasi baru perihal luasan obyek tanah yang semula akan dibeli adalah 500m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) bertambah luasnya kurang lebih 100m<sup>2</sup> (sertatus meter persegi) menjadi kurang lebih sekitar 600m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi, maka atas penambahan luasan lahan tersebut disepakatilah secara lisan oleh Penggugat dan (alm) Paulus Halinah untuk menunggu hasil resmi pengukuran BPN Kabupaten Sukabumi. Namun terkhusus mengenai harganya tidak akan diperhitungkan lagi. Kesepakatan secara lisan tersebut disaksikan oleh Kepala Desa Kompa (alm) Bapak Asep Sukasa, Pak Helmi, Zulfian Reyhalat, S.H, Abduraham Solissa, S.H sebagai Kuasa Pendampingan Jual Beli Obyek Tanah.
8. Bahwa setelah melakukan penandatanganan SPPJB tertanggal 06 Desember 2017 beserta pembayaran Tahap Pertama (I) kepada (alm) Paulus Halinah, Penggugat kemudian meminta izin secara lisan untuk mendirikan sebuah bangunan yang diperuntukkan sebagai gudang tabung gas elpiji 3 Kg.
9. Bahwa Proses Pembangunan bangunan/gudang tersebut di bangun pada saat (alm) Paulus Halina masih hidup, dan (alm) Paulus mensaksikan proses pembangunan bangunan/gudang tersebut, serta tidak ada penolakan atau Pelarangan terhadap proses pembangunan gudang tersebut.



10. Bahwa didalam SPPJB tanggal 06 Desember 2017 tertuang isi mengenai ketentuan bahwa “proses jual beli resmi atas Obyek Jual Beli Tanah dilakukan setelah BPN mengganti blanko dan pemecahan sertifikat Obyek Tanah tersebut sudah balik nama atas nama (alm) Paulus Halinah” berdasarkan Akta PPJB No. 03 Tanggal 01 April 2013.
11. Bahwa didalam SPPJB tanggal 06 Desember 2017 dimana didalamnya tertuang isi kesepakatan yaitu jual beli Obyek Tanah dengan harga 1 m2 (satu meter persegi) adalah Rp. 1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), dengan luas 500 m2 (lima ratus meter persegi) sehingga total keseluruhan bayar adalah Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah).
12. Bahwa diketahui pada tanggal 13 Januari 2018, PENGGUGAT mendapatkan kabar duka bahwa Paulus Halinah telah meninggal dunia dan dalam SPPJB tanggal 06 Desember 2017 (alm)PAULUS HALINAH diketahui tidak terikat dalam Perkawinan yang sah menurut Undang-Undang Republik Indonesia, sehingga fase pembayaran lanjutan pun belum dilakukan.

Munculnya Nama Tergugat I (Satu) dan Tergugat II (dua) sebagai Ahli Waris dari (alm) Paulus Halina

13. Bahwa Penggugat mendapatkan informasi dari Turut Tergugat, bahwa (alm) Paulus Halinah memiliki ahli waris yang dalam gugatan ini adalah Tergugat I dan Tergugat II, berdasarkan surat keterangan hak mewarisi no : 03/2018 pada tanggal 17 April 2018 yang dibuat oleh notaris SULPI, S.H, M.Kn Notaris di Tagerang..... **(bukti P-3)**
14. Bahwa atas informasi yang diperoleh tersebut PENGGUGAT berupaya untuk melakukan pembayaran yang merupakan kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku ahli waris (alm) Paulus Halinah dan kemudian PENGGUGAT



menyerahkan uang tersebut melalui Notaris SULPI, S.H, M.Kn Notaris di Tangerang (TURUT TERGUGAT) sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 06 Juli 2018 di cibubur, sehingga total pembayaran berjumlah Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

15. Dimana uang tersebut menurut keterangan Notaris Sulpi, Sarjana Hukum, Master Kenotariatan digunakan untuk keperluan sebagai

berikut :

- a. Bayar Pajak,
- b. Pemecahan Sertifikat dan,
- c. Balik Nama.

..... (Bukti P-4)

Kemudian sisanya sebesar Rp. 57.415.840 (lima puluh tujuh juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus empat puluh rupiah) diserahkan oleh Notaris Sulpi kepada anaknya ahli waris Tergugat I yang bernama CHRISTIAN ANGGA SAPUTRA (anak Tergugat II melalui transfer pembayaran ke nomor rekening : 8380051100, Bank BCA. Dana tersebut akan di serahkan kepada ahli waris TERGUGAT I dan TERGUGAT II .....(bukti P-5).

16. Bahwa atas informasi yang diperoleh oleh Penggugat tersebut kemudian pada tanggal 23 Februari 2019 Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk meningkatkan SPPJB Tanggal 06 Desember 2017 beserta adendumnya menjadi Akte Notaris Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor : 04, tertanggal 23 Februari 2019 di hadapan Notaris Sulpi , S.H, M.Kn Notaris di Kabupaten Tangerang. Dimana dalam penandatanganan Akte tersebut, Pihak Penggugat memberikan kuasa Penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli (PJB) di atas, berdasarkan surat Kuasa tanggal 21 Februari 2019 atas nama MUHAMMAD ALI MUTAMMIMI.

17. Bahwa Pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada (alm) Paulus Halinah beserta ahli waris (alm) Paulus Halinah adalah sebagai berikut :



- a. Tahap I (pertama) dilakukan pembayaran sejumlah Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagai berikut :
1. Uang sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 06 Desember 2017.....**(bukti P-6).**
  2. Uang sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 27 Desember 2017 Adendum I Nomor : :  
*01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tanggal 27/12/2017.*  
*Berlokasi di Kota Bogor.....(bukti P-7).*
  3. Uang sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 06 Juli 2018 kepada PARA TERGUGAT melalui Notaris SULPI (TURUT TERGUGAT) dengan Cheque Rf GJ 516937..... **(bukti P-8)**
- b. Tahap II (Pelunasan) uang sejumlah Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan setelah pemecahan sertifikat selesai dilakukan.

Informasi Perihal Obyek Tanah yang di Ukur Manual oleh (alm) Paulus Halina bersama tim ukur

18. Bahwa sekitar bulan Agustus Tahun 2019 Penggugat mendapatkan Informasi secara lisan dari Saudara Helmi dan Turut Tergugat perihal Obyek Jual Beli Tanah aquo adalah ternyata masuk ke bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 206/Kompa seluas 1.375 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi).
19. Bahwa kemudian Turut Tergugat menyarankan kepada PENGGUGAT agar mendapatkan Sertifikat Hak Milik dan balik nama atas nama Penggugat perlu dilakukan Pemecahan sertifikat hak milik nomor



206/kompa yang saat ini masih tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II, namun proses pemecahan sertifikat 206/kompa tersebut harus menunggu hasil ukur Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi.

20. Bahwa kemudian diketahui pada tanggal 13 September 2019 telah terbit hasil ukur tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi seluas 609 m<sup>2</sup> (meter persegi) untuk pemecahan sertifikat tanah hak milik 206/Kompa.

21. Bahwa oleh karena telah terbit hasil ukur tanah oleh BPN Kabupaten Sukabumi Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 15 September 2019 berupaya menemui Tergugat I dan Tergugat II di kediamannya bertujuan untuk melakukan pelunasan pembayaran tanah. namun Pihak Kuasa Penggugat hanya bertemu dengan Tergugat I di kediamannya dan membahas terkait proses pelunasan pembayaran tanah tersebut, namun jawaban Tergugat I yaitu dia tidak dapat memutuskan dan harus menunggu jawaban dari Tergugat II.

22. Bahwa atas hasil pembicaraan antara kuasa hukum Penggugat dengan Tergugat I, Kuasa Hukum Penggugat berupaya menemui Tergugat II di kediamannya untuk memperoleh kepastian jawaban terhadap proses pelunasan jual beli sebagian dari sebidang Obyek Tanah Aquo yaitu Pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 206/Kompa, akan tetapi Tergugat II tidak mau menemui Kuasa Hukum Penggugat.

23. Bahwa Penggugat adalah subyek hukum yang wajib di lindungi hak hukumnya dikarenakan itikad baik penggugat untuk membayar dan melunasi pembayaran sebagaimana diatur didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Nomor 7 Tahun 2012 di dalam butir IX dirumuskan bahwa Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik, sekalipun diketahui adalah penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).



24. Padahal penggugat telah melakukan itikad baik untuk mentaati segala perjanjian yang telah dibuatnya dengan (alm) Paulus Halinah beserta Tergugat I dan Tergugat II hal ini dibuktikan dengan upaya upaya yang sudah dilakukan sebagai berikut :
- Melakukan Pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
  - Menunggu hasil pemecahan dan balik nama sertifikat keatas nama Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini notabene sebagai Ahli Waris (alm) Paulus Halina,
  - Menunggu hasil ukur resmi Badan pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi,
  - Membangun komunikasi dengan Tergugat I dan Tergugat II.
  - Menemui Para Tergugat di Kediannya.

25. Bahwa itikad baik Penggugat ternyata berbanding terbalik dengan apa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, yang sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II tidak menunjukkan itikad baik nya kepada Penggugat, kemudian setelah tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk melanjutkan Proses jual beli dan pelunasan pembayaran obyek tanah a quo, maka Penggugat memberikan Surat Undangan dan Somasi I pada tanggal 16 september 2019. .... (Bukti P-9).

26. Bahwa pada tanggal 20 september 2019 Kuasa Para Tergugat yang notabene sebagai Anak kandung dari Tergugat II memberikan informasi untuk bertemu dan menyelesaikan permasalahan di maksud, namun di tanggal 21 september 2019 sesuai dengan permintaan Kuasa Tergugat melalui telpon whatsapp membatalkan dan menjadwalkan ulang pertemuan di Central Park tanggal 30 september



2019. .... (Bukti

**P-10)**

27. Bahwa kemudian Kuasa Hukum Penggugat memberikan somasi terakhir tertanggal 29 september 2019 perihal pelunasan pembayaran obyek tanah aquo.
28. Bahwa setelah somasi tersebut diberikan, kemudian pada tanggal 30 September 2019, pada pukul 19.00 Wib, Kuasa Tergugat yang notabene adalah anak dari TERGUGAT II bertemu dengan Kuasa hukum Penggugat di Central Park Jakarta Barat, namun Kuasa Tergugat yang bernama Christian Angga Saputra yang pada inti kesimpulannya menolak pelunasan pembayaran dan menyatakan akan membatalkan perjanjian jual beli obyek tanah.
29. Bahwa pernyataan kuasa Para Tergugat dalam hal ini (anak tergugat I) yang bernama Christian Angga Saputra yang menyatakan akan membatalkan Perjanjian jual beli memperlihatkan sebuah itikad tidak baik dari para tergugat dengan beraneka ragam alasan yang Penggugat tidak dapat memahaminya.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I dan TERGUGAT II  
Kepada PENGGUGAT

melaporkan tergugat I dan tergugat II ke Polres Jakarta Timur dengan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan nomor 1294/K/X/2019 Resor JT. .... (Bukti P-11)

31. Bahwa atas sikap dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak kooperatif dan tidak beritikad baik yang diperlihatkan dan ditunjukkan dengan berbagai cara dan perbuatan sebagai berikut :
- tidak kooperatif dalam penyelesaian proses transaksi jual beli Obyek Tanah aquo,
  - meminta kenaikan harga sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah)/M<sup>2</sup> setelah kesepakatan harga telah dibuat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Penggugat dengan (alm) Paulus

Halinah,

c. menerima Pembayaran Tahap Pertama (I) ke-3, pada tanggal 06 Juli 2018.

d. menolak pelunasan pembayaran Obyek Tanah Aquo,

e. mengulur waktu dan membuat Penggugat terkesan lalai

dalam hal pelunasan pembayaran,

f. memberikan pernyataan secara lisan untuk membatalkan

jual beli obyek tanah antara Penggugat dengan (alm)

Paulus Halinah,

32. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, atas perbuatannya telah menimbulkan kerugian materil dan immateril terhadap Penggugat, sehingga sudah cukup alasan bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kuhperdata.

Tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian

kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena

salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian

tersebut.

Bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya perbuatan

melawan hukum, terbitan pasca sarjana FH Universitas

Indonesia (2003), Hal 117, dalam menentukan suatu

perbuatan melawan hukum dapat dikualifisir sebagai

melawan hukum diperlukan 4 Syarat yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku;
2. Bertentangan dengan Hak Subyektif Orang lain;
3. Bertentangan dengan Kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

33. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana uraian diatas, baik perbuatan sengaja mengulur waktu dan menghindari upaya PENGGUGAT untuk

Halaman 12 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menyelesaikan proses pelunasan transaksi, serta pernyataan kuasa TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membatalkan PPJB telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun kerugian secara materil bagi diri PENGGUGAT, karena PENGGUGAT telah terhalang untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas objek tersebut;

34. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Para Tergugat telah dikualifikasikan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yaitu : "tidak menjalankan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris (alm) Paulus Halinah".
35. Bahwa Perjanjian yang dilakukan Penggugat dengan (alm) Paulus Halinah merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Kuhperdata : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain kesepakatan kedua belah pihak, .....dst." Sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak untuk menarik kembali /membatalkan perjanjian secara sepihak yang telah dibuat oleh Penggugat dengan (alm) Paulus Halinah dan beragumentasi mengenai kenaikan harga, padahal harga telah disepakati oleh Penggugat dengan (alm) Paulus Halina, dan Penggugat telah membayar uang tahap I (pertama) dan telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II.
36. Bahwa Kewajiban Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris di dalam Pasal 6 SPPJB Tanggal 06 Desember 2017, hanya sebatas mengikuti perjanjian turunan (warisan) yang dibuat oleh Penggugat dengan (alm) Paulus Halinah yaitu kematian salah satu pihak tidak mengakhiri perjanjian akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II dari pihak yang meninggal dunia.



37. Bahwa Perjanjian Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan (alm) Paulus Halinah merupakan hutang yang wajib ditanggung oleh Para Ahli waris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1100 Kuhperdata :”  
Para waris yang telah menerima suatu warisan, diwajibkan dalam hal pembayaran hutang, hibah wasiat dan lain lain beban, memikul bagian yang seimbang dengan apa yang diterima masing masing dari warisan.”
38. Bahwa atas dasar dan alasan tersebut diatas, telah jelas dan nyata bahwa perbuatan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) terhadap Penggugat, sehingga Penggugat merasa dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil, yang apabila diperhitungkan adalah sebesar:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Yaitu Kerugian Materiil sebagai  
putusan.mahkamahagung.go.id

berikut :

1. PPembayaran Tahap I Pembelian Tanah : Rp. 350.000.000 (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) Rp. 350.000.000
2. NNilai Bangunan/Gudang Gas LPG 3 Kg Rp. 700.000.000 (*tujuh ratus juta rupiah*) Rp. 700.000.000
3. BBiaya Izin Usaha Rp. 50.000.000 (*lima puluh juta rupiah*) Rp. 50.000.000
4. BBiaya Jasa Konsultan Hukum Rp. 250.000.000 (Honorarium Advokat) Rp. 250.000.000
  - a. ADriver Dwikarya Lawfirm Rp. 50.000.000 (*lima puluh juta rupiah*)
  - b. Ilrfan Nasution & Partner's : Rp. 200.000.000 (*dua ratus juta rupiah*). Rp. 696.000.000 +
5. TTidak dapat dijalankannya usaha sejak Pembayaran Tahap I ke 3, Juli 2018 sampai Juli 2019 (+/- 12 Bulan) :
  - Operasional dan penjualan perbulannya Rp. 58.000.000 (*lima puluh delapan juta rupiah*).
  - 12 Bulan X Rp. 58.000.000 = Rp. 696.000.000 (*enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah*)

Rp. 2.046.000.000 (*dua miliar empat puluh enam juta rupiah*)

Terbilang : *Dua Miliar empat puluh enam juta Rupiah*

b. Kerugian Immateriil (*Immteriele schade*) Rp. 1.000.000.000,-

Yaitu Kerugian yang diderita Penggugat karena mengurus permasalahan dengan Para Tergugat yaitu

- Beban Psikologi Penggugat yaitu mengurus Pikiran dan Waktu Penggugat untuk mengurus Tanah yang telah dibayarnya namun tidak dapat di
- Halang dan Gakur Halangan Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd sepenuhnya oleh Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan

Halang dan Gakur Halangan Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



39. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dimaksud dalam dalil posita di atas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, maka segala surat-surat/akta-akta atau surat apapun yang terbit untuk dan/atau atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II terkait sebagian dari sebidang Obyek Tanah Aquo yang terletak di desa kompa, kecamatan parung kuda, kabupaten sukabumi, Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Milik No. 206/Kompa, nama Pemegang Hak Para TERGUGAT serta surat-surat lain yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan pihak ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

40. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat di dasarkan pada alasan hukum yang kuat dan didukung oleh bukti-bukti sah yang menunjukkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan hukum ( onrechtmatigedaad ) kepada Penggugat dan dikhawatirkan Para Tergugat akan mengalihkan, menjadikan jaminan hutang, menjual Obyek Tanah Aquo tersebut, maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang-barang milik Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, sebagai berikut:  
Pasal 227 Ayat (1) HIR :

Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat

Halaman 16 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



permintaan yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan mengugatkannya

- Barang tidak bergerak (tetap) yaitu :

1. Berupa sebdang tanah atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II yang terletak di desa kompa, kecamatan parung kuda, kabupaten sukabumi, Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Milik No. 206/Kompa atas nama Yusuf dan Dahlia Herlina.
  2. Berupa sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor. 208/Kompa atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II yang terletak di desa kompa, kecamatan parung kuda, Kabupaten Sukabumi.
  3. Sebidang Tanah dan Bangunan Milik TERGUGAT I yang terletak di : Jalan Murni II, Nomor 6 RT. 006/RW 003 Kelurahan Ciateul, Kecamatan Regol, Bandung, Kota Bandung.
  4. Sebidang Tanah dan Bangunan Milik TERGUGAT II yang terletak di Taman Hijau No. 36 RT. 008/RW 010, Kelurahan Sukahaji, Kecamatan Babakan Ciparay, Bandung Kota Bandung.
41. Bahwa dikhawatirkan Tergugat I, dan Tergugat II tidak dengan sukarela melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka menurut hukum harus dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai waktu dilaksanakan putusan.
42. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti

Halaman 17 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



yang otentik yang tidak bisa terbantahkan, maka terhadap putusan ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (Uit Voerbaar Bij Voerrbaad).

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

DALAM POKOK PERKARA PRIMER

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan benar Penggugat adalah Pembeli atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik nomor : 208/Kompa dari (alm) PAULUS HALINA yaitu Obyek Tanah Sertifikat Nomor 206/Kompa ;
3. Menyatakan hubungan hukum jual beli yang dilakukan Penggugat dengan (alm) PAULUS HALINA beserta ahli warisnya dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum ;
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk tidak mengalihkan, menjadikan jaminan hutang, menjual Obyek Tanah Aquo tersebut kepada pihak lain.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melanjutkan perjanjian (restitution in integrum) antara Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang Pelunasan Pembayaran Obyek Tanah Aquo dari Penggugat ;

Halaman 18 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada Pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik Nomor 206/Kompa dibalik nama menjadi nama Penggugat ;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk Membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT berupa :
  - Materil Sebesar = Rp. 2.046.000.000, dan
  - Immateril Sebesar = Rp. 1.000.000.000 +
  - Total Kerugian = Rp. 3.046.000.000 (tiga miliar empat puluh enam juta rupiah);
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa ( Dwangsom ) sejumlah Rp. 1.000.000 ( satu juta rupiah ) perhari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terlebih dulu yang telah diletakkan atas barang-barang yang bersangkutan
11. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini;
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar segala Biaya Perkara yang timbul atas perkara ini;
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad)

SUBSIDER

Atau Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan yaitu tanggal 7 Nopember 2019 , pihak Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan pihak Tergugat I , Tergugat II dan Turut Tergugat tidak datang menghadap prinsipalnya maupun kuasa hukumnya ke persidangan ;



Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan pada tanggal 5 Desember 2019 yang telah ditetapkan, pihak Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya ke persidangan sedangkan pihak Turut tergugat tidak datang menghadap prinsipalnya maupun kuasa hukumnya ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui prosedur MEDIASI sebagaimana yang telah diatur di dalam PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menetapkan SLAMET SUPRIYONO, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Cibadak sebagai Mediator dalam perkara perdata tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator, upaya perdamaian yang sudah ditempuh melalui Prosedur Mediasi tersebut tidak berhasil atau gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam tahap Mediasi tersebut tidak tercapai suatu kesepakatan perdamaian maka selanjutnya pemeriksaan perkara perdata ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari Kuasa Penggugat dan atas gugatan Kuasa Penggugat tersebut tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

#### A. JAWABAN DALAM KONVENSI

##### DALAM EKSEPSI

1. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan Kabur (*obscur libel*) karena PENGGUGAT mencampur adukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Gugatannya, hal tersebut dapat diketahui dari:

Halaman 20 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Cbd



- a. PETITUM PENGGUGAT DALAM POKOK PERKARA PRIMER  
angka 7 yang menyatakan :

*“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik nomor 206 / kompa dibalik nama menjadi nama Penggugat ”*

- b. PETITUM PENGGUGAT DALAM POKOK PERKARA PRIMER  
angka 4 yang menyatakan :

*“ Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”*

Bahwa Petitum PENGGUGAT dalam pokok perkara primer poin 7 merupakan permintaan untuk melaksanakan suatu prestasi yang telah diatur pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 Tertanggal 23-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris SULPI S.H., Mkn Notaris di Kabupaten Tangerang , sedangkan pada Petitum PENGGUGAT dalam pokok perkara primer poin 4 terkait Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa Gugatan PENGGUGAT bersembunyi dibalik alasan Perbuatan Melawan Hukum namun faktanya dalam surat gugatannya PENGGUGAT justru lebih banyak mendalilkan bahwa TERGUGAT I Wanprestasi karena tidak menjalankan atau melaksanakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 Tertanggal 23-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris SULPI S.H., Mkn Notaris di Kabupaten Tangerang dengan itikad baik dalam perkara *aquo*.

Mahkamah Agung pernah mengeluarkan Putusan MA bernomor 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, dimana dalam Putusan MA itu disebutkan bahwa:

*“Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”.*

Halaman 21 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Selain itu, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa:

*“tidak dibenarkan mencampur adukkan Wanprestasi dengan PMH dalam gugatan”.*

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*nietontvankelijkeverklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, terkecuali sepanjang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan sepanjang hal-hal telah TERGUGAT I sampaikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, sepanjang terdapat korelasi hukumnya, mutatis mutandis dianggap telah termasuk dalam bagian Pokok Perkara sehingga tidak perlu diulang kembali.
2. Bahwa segala perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dengan (Alm) Paulus Halinah telah tertuang dalam :
  - a. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 06 Desember 2017 (selanjutnya disebut SPPJB),
  - b. Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 27 Desember 2017 (selanjutnya disebut APPJB I),
  - c. Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 09 Juli 2018 (selanjutnya disebut APPJB II) dan,

Halaman 22 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Cbd



- d. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019 yang dibuat oleh Notaris Sulpi, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut APJB).
3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 7 Surat Gugatan, hal ini dikarenakan dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah tidak berdasar, bagaimana mungkin (Alm) Paulus Halinah dapat dengan mudah menyetujui kesepakatan lisan yang nyata-nyatanya sangat merugikan (Alm) selaku penjual, dimana harga atas kelebihan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 6 Surat Gugatan tidak diperhitungkan lagi. Dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah tidak dapat diterima akal sehat, sangat tidak berdasar dan seakan-akan ingin mencari keuntungan lebih dalam proses jual beli perkara *aquod* dengan meninggalnya (Alm) Paulus Halinah.
4. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 8 dan angka 9 Surat Gugatan, hal ini dikarenakan tidaklah mungkin bagi (Alm) untuk mengizinkan PENGGUGAT untuk mendirikan sebuah bangunan, sementara Sertifikat Hak atas Tanah dimaksud masih belum jelas alas hak-nya, dimana Sertifikat tersebut masih harus dipecah di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) setempat. Selain itu, bagaimana mungkin (Alm) Paulus Halinah dapat memberikan izin untuk mendirikan bangunan kepada PENGGUGAT, sementara belum terjadi pelunasan pembayaran atas tanah dimaksud.
- Bahwa hal itu dapat dilihat dari fakta yang terjadi yang dimana pada angka 1 surat gugatan PENGGUGAT menyampaikan:
- "Bahwa Penggugat merupakan Pembeli / Pihak Pertama (I) atas sebagian dari sebidang Tanah Nomor 208 / Kompa ..."*

Halaman 23 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Akan tetapi PENGGUGAT mendirikan sebuah bangunan di sebidang Tanah SHM Nomor 206 / Kompa, hal tersebut sudah dapat diketahui itikad tidak baik dari PENGGUGAT.

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 18 Surat Gugatan, dimana pada intinya PENGGUGAT menyampaikan bahwasanya :

*“ Bahwa sekitar bulan Agustus 2019 PENGGUGAT mendapatkan informasi secara lisan dari Saudara Helmi dan Turut TERGUGAT perihal obyek jual beli Tanah aquo adalah ternyata masuk ke bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 206 / Kompa ...”*

TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT tersebut dikarenakan pada angka 5 Surat Gugatan, PENGGUGAT menyampaikan bahwasanya :

*“ Bahwa pada tanggal 06 Desember 2017 pada saat PENGGUGAT melakukan tinjauan lokasi Obyek Tanah bersama (alm) Paulus Halinah, helmi sebagai mediator, (alm) Kepala Desa Kompa, Kuasa Pendamping PENGGUGAT dalam jual beli tanahnya itu Zulfian Reyhalat , S.H dan Abdurahman Solisaa , S.H beserta tim ukur manual , menunjukan obyek tanah yang diukur dan akan dijual adalah sebagian dari sebidang tanah SHM 208 / Kompa dan dalam faktanyaya itu sebagian bidang tanah SHM Nomor 206 / Kompa...”*

Hal tersebut menunjukkan bahwasanya sedari awal PENGGUGAT telah mengetahui objek jual beli perkara aquo tidaklah jelas kedudukannya, akan tetapi PENGGUGAT dalam hal ini selaku Pembeli tetap melanjutkan proses jual beli dimaksud dengan harapan mendapatkan keuntungan lebih atas transaksi jual beli tersebut. Selain itu, PENGGUGAT sebenarnya telah mengetahui bahwa obyek jual beli perkara aquo telah masuk bidang SHM 206 / Kompa sejak 06



Desember 2017 dan telah dilakukan pengukuran sebelumnya oleh PENGGUGAT.

6. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 21 Surat Gugatan, terkesan seolah-olah PENGGUGAT menyalahkan keadaan TERGUGAT I padahal sejak awal PENGGUGAT telah mengetahui ahli waris dari (Alm) Paulus Halinah adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal ini sekaligus menunjukkan bahwa PENGGUGAT sangatlah memaksakan kehendaknya dengan menjustifikasi bahwa hanya PENGGUGAT yang mempunyai itikad baik, padahal TERGUGAT I juga memiliki itikad yang baik sehubungan dengan perkara *aquo*, oleh karena itu TERGUGAT I memang harus menunggu keputusan TERGUGAT II dan tidak bisa serta merta begitu saja mengabaikan keputusan TERGUGAT II.
7. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 22 Surat Gugatan, dimana PENGGUGAT mendalilkan bahwasanya TERGUGAT II tidak mau menemui Kuasa Hukum PENGGUGAT, padahal faktanya tidak seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT, hal ini dikarenakan TERGUGAT II adalah orang awam yang tidak paham akan prosedur hukum, sehingga TERGUGAT II merasa apabila sedang berhadapan dengan Kuasa Hukum maka TERGUGAT II terlebih dahulu harus berkonsultasi dengan orang yang paham akan hal tersebut, terlebih setiap keputusan yang diambil akan memiliki akibat hukum yang akan berdampak pada proses jual beli perkara *aquo*.
8. Bahwa dalil-dalil dalam angka 24 dalam Surat Gugatan, menurut TERGUGAT sangatlah bersifat tendensius dan mengurangi fakta hukum yang sebenarnya karena sisa pembayaran Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut juga tidak diberikan kepada TERGUGAT

Halaman 25 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



I, namun diserahkan kepada TURUT TERGUGAT atas saran TURUT TERGUGAT.

Bahwa segala tahapan mulai dari menunggu hasil ukur tanah secara resmi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi sampai dengan proses menunggu hasil Pemecahan dan Balik Nama sertifikat ke atas nama ahli waris (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) adalah suatu tahapan dari BPN yang memang harus dilalui dan tindakan tersebut sepenuhnya adalah kewenangan BPN sehingga hal tersebut tidaklah pantas disebut sebagai upaya dari PENGGUGAT.

9. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 25 dan angka 26 Surat Gugatan, dimana pada intinya PENGGUGAT menyampaikan bahwasanya :

*“Bahwa itikad baik PENGGUGAT ternyata berbanding terbalik dengan apa yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II , yang sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II tidak menunjukkan itikad baiknya kepada PENGGUGAT, kemudian setelah tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk melanjutkan proses jual beli dan pelunasan pembayaran obyek tanah perkara aquo...”*

Sehubungan dengan dalil PENGGUGAT tersebut, perlu kiranya TERGUGAT I sampaikan bahwa dalil tersebut sangatlah dilebih-lebihkan dan sangat tidak sesuai dengan fakta yang terjadi, yang dimana dapat diketahui bahwa :

- a. Pada angka 20 Surat Gugatan PENGGUGAT menyampaikan bahwa :
- “...diketahui pada tanggal 13 september 2019 telah terbit hasil ukur tanah oleh Badan Pertanahan Nasional ...”*
- b. Pada angka 21 Surat Gugatan PENGGUGAT menyampaikan bahwa :

Halaman 26 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



“...Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 15 september 2019 berupaya menemui Tergugat I dan Tergugat II dikediamannya bertujuan untuk melakukan pelunasan pembayaran tanah namun pihak kuasa Penggugat hanya bertemu dengan Tergugat I ...”

c. Pada angka 26 Surat Gugatan PENGGUGAT menyampaikan bahwa :

“...namun ditanggal 21 september 2019 sesuai dengan permintaan kuasa Tergugat melalui telepon whatsapp membatalkan dan menjadwalkan ulang pertemuan di Central Park tanggal 30 september 2019.”

d. Pada angka 27 Surat Gugatan PENGGUGAT menyampaikan bahwa :

“... memberikan somasi terakhir tertanggal 29 september 2019 ...”

Bahwa dari kejadian tersebut dapat kita ketahui bahwa PENGGUGAT berupaya memaksakan kehendaknya secara sepihak tanpa adanya mediasi jika dilihat dari tanggal 15 september 2019 hanya terjadi pertemuan antara Kuasa Hukum PENGGUGAT untuk melakukan pelunasan dan tanggal 16 september 2019 PENGGUGAT sudah memberikan somasi, dan juga sebelum tanggal 30 september 2019, PENGGUGAT malah memberikan somasi pada tanggal 29 september 2019, maka dari itu dapat diketahui itikad tidak baik dari PENGGUGAT dan tidak ada upaya dari PENGGUGAT untuk melakukan mediasi terkait :

- a. Perihal harga atas kelebihan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 6, 7 dan 20 Surat Gugatan.
- b. Terdapat tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas obyek jual beli sebagaimana dimaksud pada angka 5 Surat Gugatan, dan juga seharusnya tanah tersebut belum boleh didirikan

Halaman 27 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



bangunan sebelum kepemilikan beralih dan harus menunggu hasil

ukur resmi dari BPN .

c. Tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di SHM 206 / Kompa

dengan SHM 207 / Kompa yang masih belum jelas kepastiannya.

Bagaimana mungkin Penggugat dapat menyampaikan dalam Surat

Gugatannya bahwasanya TERGUGAT I sama sekali tidak memilik

itikad baik dalam melanjutkan proses jual beli dan pelunasan

pembayaran obyek tanah perkara *aquo*? Sementara dalam Surat

Gugatannya pada angka 21, 22, 26 dan 28 secara tersurat

PENGGUGAT baik melalui kuasanya maupun sendiri selalu

berkoordinasi dengan TERGUGAT I, bahkan pada angka 28 Surat

Gugatan, Kuasa Hukum PENGGUGAT sempat bertemu dengan

Kuasa Para TERGUGAT yang bernama Christian Angga Saputra.

Sehingga dalil PENGGUGAT yang banyak sekali menjustifikasi

TERGUGAT I tidak memilik itikad yang baik dalam menyelesaikan

permasalahan hukum perkara *aquo* adalah dalil yang sangat

dipaksakan dan memanipulasi fakta hukum yang sebenarnya.

Perlu kiranya TERGUGAT I tegaskan dalam Jawaban atas Surat

Gugatan ini, bahwasanya terkait itikad baik, TERGUGAT I sangat

memiliki itikad yang baik, hal ini terlihat dari beberapa poin gugatan

PENGGUGAT yang secara tersurat telah menjelaskan bahwa telah

terjadi komunikasi yang baik antara TERGUGAT I dengan

PENGGUGAT maupun Kuasanya. Namun yang menjadi persoalan

adalah harga atas kelebihan tanah dan tumpang tindih (*over lapping*)

bangunan di SHM 206 / Kompa dengan SHM 207 / Kompa yang

masih belum jelas kepastiannya .

10. Bahwa menanggapi angka 28 Surat Gugatan, perlu kiranya

TERGUGAT I sampaikan bahwasanya TERGUGAT I yang dalam hal



ini diwakili oleh Christian Angga Saputra menolak pelunasan pembayaran dan menyatakan akan membatalkan perjanjian jual beli obyek tanah perkara *aquo* dikarenakan :

- a. Tidak adanya kesesuaian harga atas kelebihan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 6, 7, dan 20 Surat Gugatan, karena kelebihan tanah tersebut sangatlah banyak, dimana menurut hasil pengukuran sebagaimana dimaksud angka 20 Surat Gugatan adalah 609 M<sup>2</sup>, sedangkan dalam kesepakatan jual beli sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 dan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019 adalah 500 M<sup>2</sup>, sehingga terdapat selisih luas sebesar 109 M<sup>2</sup>.
- b. Terkait tumpang tindih (*over lapping*) bangunandi atas tanah perkara *aquo*, dimanabangunan yang berdiri di atas obyek jual beli yang terletak pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 206/Kompa sebagian bangunannya mengenai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 207/Kompa.

11. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 29 Surat Gugatan, Menanggapi hal tersebut, TERGUGAT I kembali sampaikan bahwasanya TERGUGAT I sangatlah memiliki itikad yang baik sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan pada angka 9 Jawaban atas Surat Gugatan ini. Tafsir atas itikad baik menurut PENGGUGAT adalah menyelesaikan proses jual beli inidenganmerugikanpihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang pada faktanya terdapat banyak sekali persoalan, sedangkan bagi TERGUGAT I, tafsir atas itikad baik tersebut tidaklah dapat terlaksana sebelum semua persoalan yang

Halaman 29 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



menghinggapi proses jual beli sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan pada angka 10 Jawaban atas Surat Gugatan ini telah mendapatkan titik temu.

Terkait dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwasanya PENGGUGAT tidak dapat memahami ragam alasan yang disampaikan oleh TERGUGAT I melalui Christian Angga Saputra adalah suatu dalil yang sangat dilebih-lebihkan, PENGGUGAT mendalilkan hal tersebut seolah-olah PENGGUGAT tidak mengetahui permasalahan yang sedang terjadi atas proses jual beli tersebut, padahal sampai dengan Surat Gugatan PENGGUGAT diterima oleh TERGUGAT I dan bahkan sampai dengan Jawaban atas Surat Gugatan ini dibuat, PENGGUGAT dan Para TERGUGAT, dalam hal ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun Turut TERGUGAT masing-masing telah mengetahui permasalahan yang sedang terjadi atas proses jual beli perkara *aquo*, yaitu sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan pada angka 10 Jawaban atas Surat Gugatan ini.

12. Bahwa menanggapi angka 30 Surat Gugatan, perlu kiranya TERGUGAT I sampaikan bahwasanya tindakan dari PENGGUGAT yang melaporkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Kepolisian atas dasar dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan berdasarkan Surat Tanda Laporan Polisi Nomor 1294/K/X/2019 Resor Jt tertanggal 02 Oktober 2019 sangatlah mencerminkan karakter PENGGUGAT yang tidak beritikad baik dalam menyelesaikan persoalan jual beli tanah perkara *aquo*. Hal ini dikarenakan pada tanggal 30 September 2019, antara PENGGUGAT yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya telah bertemu dengan Kuasa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang bernama Christian Angga Saputra di Mall

Halaman 30 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Cbd



Central Park sebagaimana dimaksud pada angka 28 Surat Gugatan, dimana dalam pertemuan tersebut tidak tercapainya suatu kesepakatan untuk menindaklanjuti permasalahan hukum perkara *aquo*, yaitu perihal harga atas kelebihan tanah dan tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas obyek jual beli, sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan pada angka 10 Jawaban atas Surat Gugatan ini.

Ketidaksepakatan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas adalah hal yang wajar, mengingat setiap keputusan yang diambil akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, terlebih yang dipersoalkan dalam ketidaksepakatan tersebut adalah terkait harga atas kelebihan tanah dan tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas obyek jual beli, namun PENGGUGAT dengan sifat arogannya telah melaporkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Kepolisian sebagaimana yang telah dijelaskan di atas pada tanggal 02 Oktober 2019, ini berarti hanya berselang 2 (dua) hari sejak pertemuan tertanggal 30 September 2019 tersebut.

Tindakan PENGGUGAT tersebut sangatlah sepihak, padahal seperti telah diketahui bersama bahwasanya apabila terdapat perbedaan paham sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli dimaksud, maka akan diselesaikan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

Selain itu, bagaimana mungkin PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana pada faktanya TERGUGAT I sama sekali tidak melakukan tindakan yang dimaksud oleh PENGGUGAT. PENGGUGAT hanya berpegang pada Perjanjian antara para pihak,

*Halaman 31 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



dalam hal ini adalah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

Dimana dalam Perjanjian tersebut, jelas tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017, yang menjelaskan sebagai berikut:

*“bahwa Pihak Pertama (Alm Paulus Halinah) akan menjual sebagian sebidang tanah SHM Nomor 208/Kompa, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Parang Kuda, Desa Kompa, yang dibeli seluas 500 M<sup>2</sup>, dst...”*

Dari ketentuan pada Pasal dalam Perjanjian tersebut, jelas telah diatur bahwasanya yang dijual oleh (Alm Paulus Halinah) adalah SHM 208/Kompa dan dengan luasan hanya 500 M<sup>2</sup>. Hal tersebut sekaligus menegaskan bahwa wajar apabila ahli waris (Alm Paulus Halinah) yang dalam hal ini adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II menunda pelaksanaan perjanjian jual beli tanah perkara *aquo* karena pada faktanya yang diinginkan oleh PENGGUGAT adalah 609 M<sup>2</sup> dan kelebihan 109 M<sup>2</sup> tersebut belum ditentukan harganya, serta terjadi tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas objek jual beli dengan SHM 207/Kompa.

Oleh karena itu wajar menurut kepatutan hukum, pelaksanaan perjanjian jual beli perkara *aquo* belum dapat terlaksana, sekaligus menegaskan bahwa PENGGUGAT-lah yang sebenarnya tidak menaati isi Perjanjian dan dengan sifat arogan-nya melaporkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Kepolisian. TERGUGAT I khawatir bahwa PENGGUGAT yang memiliki itikad tidak baik dan ingin mengambil keuntungan dari proses jual beli perkara *aquo* dengan kematian (Alm) Paulus Halinah.

Halaman 32 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Sehingga, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas, telah jelas bahwa obyek jual beli perkara *aquo* belum lah jelas, baik mengenai luasan obyek jual yang masih terdapat selisih 109 M<sup>2</sup> yang mana berdampak pada harga atas kelebihan tanah tersebut dan juga telah terjadinya tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas objek jual beli dengan SHM 207/Kompa, yang mana akan berdampak pada status hukum ke semua bidang tanah tersebut. Selain itu, tindakan PENGGUGAT yang mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan melaporkan pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas dugaan tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan atas perkara *aquo* sangat kontradiktif atau bertolak belakang dengan isi gugatan PENGGUGAT yang mengakui melakukan hubungan hukum berupa jual beli tanah perkara *aquo* dengan Pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta memaksa untuk melanjutkan jual beli tanah perkara *aquo*.

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 31 Surat Gugatan PENGGUGAT, perlu kiranya TERGUGAT I sampaikan bahwa :

- a. TERGUGAT I yang diwakili oleh Christian Angga Saputra telah menunjukkan itikad yang baik untuk melaksanakan proses jual beli tanah perkara *aquo*, sebagaimana yang telah TERGUGAT I jelaskan pada angka 9 Jawaban atas Surat Gugatan ini, selain itu juga menghadiri pertemuan atas undangan somasi dari Pihak

Halaman 33 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



PENGGUGAT (dahulu diwakili oleh kuasa pengugat yaitu Zulfian S. Rehalat, S.H, dkk dari kantor hukum Ariver Dwikarya) pada tanggal 30 September 2019, namun tindakan yang dilakukan TERGUGAT I tersebut berbanding terbalik dengan apa yang dilakukan PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT melaporkan TERGUGAT I pada kepolisian pada tanggal 2 Oktober 2019 atas dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan. Tindakan tersebut dirasa oleh TERGUGAT I sangatlah singkat karena hanya berselang 2 (dua) hari dari pertemuan terakhir tersebut, tindakan tersebut sekaligus menunjukkan Pengugat-lah yang tidak beritikad baik serta memberikan rasa takut mendalam kepada TERGUGAT I, tentu hal tersebut sangatlah mengagetkan TERGUGAT I karena bagaimana mungkin TERGUGAT I yang notabene-nya telah beritikad baik atas perkara *aquo* malah dibalas dengan tindakan PENGGUGAT yang membuka laporan pidana. Hal ini tentu saja meningkatkan kewaspadaan dan perhatian TERGUGAT I dalam mengambil tindakan hukum terkait perkara *aquo* karena sikap Pengugat yang dinilai sudah sangat berlebihan dan tidak beritikad baik serta cenderung mengintimidasi dalam menyelesaikan perkara *aquo*.

- b. Bahwa bagaimana mungkin TERGUGAT I dapat menaikkan harga tanah yang telah disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 23 Februari 2019 dengan seenak hati sendiri. Perlu kiranya TERGUGAT I sampaikan, bahwa permintaan kenaikan harga yang dimaksud adalah teruntuk kelebihan tanah seluas 109 M<sup>2</sup>, yang telah berulang kali TERGUGAT I sampaikan pada Jawaban atas Surat Gugatan ini.



c. Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 maupun Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019, luasan tanah yang menjadi objek jual beli adalah seluas 500 M<sup>2</sup>, sedangkan pada faktanya di lapangan berdasarkan hasil ukur, luasnya adalah 609 M<sup>2</sup>. Harga atas kelebihan tanah dimaksud lah yang membuat TERGUGAT I menolak untuk menerima pelunasan pembayaran, selain itu juga terdapat tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas SHM 206/Kompa dengan SHM 207/Kompa.

Sehingga wajar menurut kepatutan dan kepastian hukum, TERGUGAT I belum dapat menerima pelunasan pembayaran karena harga atas kelebihan tanah dan letak obyek jual beli perkara *aquo* belum lah jelas, yang mana apabila TERGUGAT I terima pelunasan pembayaran tersebut malah akan merugikan TERGUGAT I dan menimbulkan akibat hukum yang lebih luas.

d. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan dengan tegas bahwa tidak ada larangan sama sekali bagi TERGUGAT I maupun PENGGUGAT untuk membatalkan perjanjian perkara *aquo* sepanjang syarat batal yang diatur dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi. Terkait pembatalan telah diatur dengan jelas dalam Pasal 1 paragraf (2) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 23 Februari 2019, yang berbunyi :

*"... dan untuk pembatalan tersebut antara para pihak tidak ada tuntutan menuntut dalam bentuk apapun sebaliknya apabila Pihak Pertama yang membatalkan maka Pihak Pertama wajib membayar ganti rugi 2 (dua) kali dari uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua."*



Dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT tidak memiliki itikad yang baik dengan akan membatalkan perjanjian adalah suatu dalil yang sangat *absurd*, justru sebaliknya PENGGUGAT lah yang sebenarnya dapat dikatakan tidak memiliki itikad yang baik dengan tidak menaati isi ketentuan dalam perjanjian terkait pembatalan tersebut. Dimana PENGGUGAT sangat memaksakan kehendaknya untuk tetap melanjutkan proses jual beli tanah perkara *aquo*, sementara masih terdapat banyak sekali persoalan hukum yang belum terselesaikan sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan berulang kali pada Jawaban atas Surat Gugatan ini.

Bahwa dengan demikian sangatlah terang dan jelas TERGUGAT I telah berupaya dengan itikad sebaik-baiknya menjalankan perjanjian sesuai kesepakatan bersama dalam perkara *aquo*.

Bahwa hal ini sekali lagi menunjukkan dalil dan opini yang dibentuk oleh Pengugat sangatlah mengada-ada dan berlebihan, oleh sebab itu dalil PENGGUGAT haruslah ditolak karena tidak berdasarkan data dan fakta hukum yang ada .

14. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 32, 33, 34 dan 39 Surat Gugatan, terhadap dalil-dalil tersebut akan TERGUGAT I tanggapi secara bersamaan karena sehubungan dengan materi yang sama dalam perkara *aquo*.

Bahwa dalil PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya dapat TERGUGAT I sampaikan sebagai berikut :

- a. Bahwa sehubungan dengan angka 32 Surat Gugatan, TERGUGAT I dengan ini menolak secara tegas keseluruhan argumen dalam poin tersebut, dikarenakan PENGGUGAT sudah sangat keliru dalam menafsirkan isi perjanjian, dimana PENGGUGAT membentuk suatu opini yang tidak berdasarkan

Halaman 36 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



nalar dan logika hukum, karena bagaimana mungkin TERGUGAT I dapat melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada Penggugat sementara nyatanya dan faktanya memang diakui di atas objek perkara *aquo* tersebut telah didirikan bangunan usaha oleh PENGGUGAT, bahkan parahnya lagi bangunan atas objek tanah perkara *aquo* telah dimanfaatkan dan dikuasai oleh PENGGUGAT sepenuhnya untuk kepentingan sepihak, sehingga TERGUGAT I lah yang tidak bias mengakses tanah *aquo* .

Bahwa lagi-lagi hal ini mencerminkan karakter PENGGUGAT, bahkan argumen dan opini yang dibangun oleh PENGGUGAT sangatlah tidak masuk akal dan tidak berdasarkan hukum karena bagaimana mungkin PENGGUGAT yang selama ini memanfaatkan, menguasai serta menikmati tanah dan bangunan diatas objek jual beli perkara *aquo*, namun malah menuntut dan membebankan kerugian materiil dan imateriil kepada TERGUGATI. Oleh karena dalil-dalil tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, maka TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menolak seluruh gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau menyatakan setidaknya tidak dapat diterima.

- b. Bahwa sehubungan dengan angka 33 Surat Gugatan, TERGUGATI dengan ini menolak secara tegas keseluruhan argumen dalam poin tersebut, dimana PENGGUGAT dalam Surat Gugatan-nya yang pada pokoknya menyampaikan terdapat tindakan TERGUGAT I yang menghindar untuk menyelesaikan proses jual beli tanah perkara *aquo*, alasan dan dalil tersebut merupakan alasan yang sangat keliru dan tidak berdasar hukum,

*Halaman 37 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



hal ini karena bagaimana mungkin TERGUGATI menghindar, padahal sejak dari awal TERGUGAT I telah beritikad baik mulai dari membangun komunikasi, menjalankan administrasi sampai dengan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 dalam perkara *aquo*, sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan pada angka 13 Jawaban atas Surat Gugatan ini.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas dapat dinyatakan sebaliknya PENGGUGAT-lah yang beritikad tidak baik dalam menyelesaikan permasalahan atas objek jual beli tanah perkara *aquo*, sebagaimana isi ketentuan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual beli Nomor 04, yang mana kutipannya adalah sebagai berikut:

*"- Apabila nanti telah dilakukan Pengukuran pada tanah yang dijual dari pemecahan sertifikat dan ada kelebihan tanah, maka kelebihan itu akan diperhitungkan lagi sesuai dengan harga yang disepakati Pihak Pertama dan Pihak Kedua."*

Bahwa atas dasar ketentuan tersebut telah jelas menunjukkan kesepakatan dari awal antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, bilamana terdapat kelebihan tanah maka untuk harganya akan diperhitungkan lagi, namun PENGGUGAT dengan berbagai macam alasannya seolah-olah hendak mengabaikan ketentuan dan isi dari perjanjian tersebut, malah sebaliknya PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Laporan Pidana atas dugaan melakukan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan.

Bahwa selanjutnya, sebenarnya apabila di telaah lebih dalam dan diuraikan sejelas-jelasnya maka sebenarnya PENGGUGAT-lah yang tidak beritikad tidak baik dalam menjalankan APJB dalam perkara *aquo*.

Halaman 38 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Bahwa dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

15. Bahwa menanggapi angka 35 dalam Surat Gugatannya pada pokoknya PENGGUGAT merujuk pasal 1338 KUH Perdata yakni: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dst..."

Bahwa dalam hal ini sekali lagi menunjukkan adanya inkonsistensi dari argumen-argumen PENGGUGAT, bilamana PENGGUGAT mendalilkan APJB tersebut sebagai undang-undang maka sewajibnya PENGGUGAT juga mengetahui isi APJB tersebut secara keseluruhan, karena jelas sekali dimana dalam APJB Nomor 4 dalam perkara *aquo* telah diatur serta disebutkannya jelas sekali syarat batalnya APJB atas objek tanah (sebagaimana dimaksud pada angka 13 Surat Jawaban atas Surat Gugatan ini), sehingga bilamana kembali merujuk Pasal 1338 KUH Perdata maka para pihak dalam perkara *aquo* wajib menaati seluruh isi perjanjian tersebut, terkhusus dalam hal ini berkenaan dengan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli, sepanjang syarat batal dalam akta tersebut dipenuhi serta tidak dapat memaksa TERGUGAT I untuk tetap melanjutkan perjanjian tersebut karena PENGGUGAT lah yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian APJB perkara *aquo* dengan memaksa kehendak secara sepihak terhadap letak dan luas lokasi tanah perkara *aquo*.



Bahwa selanjutnya untuk menanggapi dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan telah adanya Perjanjian dan kesepakatan harga dengan (Alm) Paulus Halina terkait perkara *aquo* sehingga TERGUGAT I tidak dapat menarik maupun membatalkan Perjanjian secara sepihak, maka berkaitan dengan hal tersebut TERGUGAT I menyatakan keberatan dan menolak dalil-dalil PENGGUGAT tersebut karena :

Perlu kiranya PENGGUGAT ketahui sejak dari awal Perjanjian tersebut dibuat baik oleh (Alm) Paulus Halina maupun berdasarkan APJB Nomor 04 , tertanggal 23 Februari 2019 yang ditandatangani oleh pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II, hanya disepakati terkait harga dan luas yang menjadi Objek jual beli tanah adalah sebagian tanah sebesar 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dari keseluruhan luas tanah yakni sebesar 1.371 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) , bukan untuk harga seluas 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi). PENGGUGAT juga tidak pernah dapat membuktikan secara formil bahwa telah mendapat persetujuan harga dari (Alm) Paulus Halina terkait kelebihan atas harga tanah yang dimaksud karena hanya berupa pengakuan lisan (sebagaimana sesuai dengan bunyi dalil angka 7 dalam Surat Gugatan PENGGUGAT) yang sukar untuk diterima akal sehat karena telah terjadi beberapa kali adendum dalam perjanjian namun tidak terdapat pernyataan secara tertulis yang dapat dibuktikan secara sah dari (Alm) Paulus Halina berkenaan dengan hal tersebut.

Bahwa atas alasan-alasan yang dikemukakan PENGGUGAT tersebut "*terkhusus mengenai harganya tidak akan diperhitungkan lagi,*" sangat tidak dapat dibenarkan sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2691/K/Pdt/1996

Halaman 40 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Tanggal 18 September 1996 yang prinsipnya memberikan kaedah hukum sebagai berikut:

*“Perjanjian lisan baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan Notaris maka belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan karena itu tidak mempunyai akibat hukum....., dst”*

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

16. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 36 Surat Gugatan, menanggapi dalil tersebut TERGUGAT I sampaikan sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT I memang benar secara hukum merupakan Ahli Waris yang sah dari (Alm) Paulus Halina, sehingga untuk itulah dalam perkara *aquo* maka baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT I masing-masing dinyatakan dapat saling mengikatkan diri dan seharusnya tunduk pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04, tertanggal 23-02-2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sulpi, S.H., M.Kn.
- b. Bahwa terkait syarat batal sudah diatur pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04, tertanggal 23-02-2019 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Sulpi, S.H., M.Kn.

17. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 36 Surat Gugatan, menanggapi dalil tersebut TERGUGAT I memberikan tanggapan bahwa

Halaman 41 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



PENGGUGAT telah memberikan dalil dan kesimpulan yang keliru dalam hal menyatakan (Alm) Paulus Halina telah memiliki Utang kepada PENGGUGAT berdasarkan APJB sehingga Ahli waris (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) harus menanggung utang tersebut hal ini sungguh keliru dan tidak tepat karena (Alm) Paulus Halina tidak mempunyai kaitan atau hubungan utang sama sekali dengan PENGGUGAT, yang ada hanya hubungan hukum Jual beli untuk itu PENGGUGAT seolah-olah ingin membentuk suatu opini yang sesat dengan meletakkan 2 keadaan yang berbeda sekali menjadi suatu hubungan hukum selayaknya utang-piutang, padahal jelas sekali antara jual beli dengan perjanjian utang piutang adalah 2 hal atau hubungan hukum berbeda yang tidak dapat disamakan.

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

18. Bahwa terhadap angka 38 dalam Surat Gugatan, TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil dan alasan PENGGUGAT dalam menyimpulkan kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang dibebankan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, menanggapi hal tersebut dapat TERGUGAT I sampaikan sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

1. Pembayaran Tahap I pembelian Tanah Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)



Bahwa PENGGUGAT tidaklah rasional menyimpulkan suatu kerugian yang jelas sekali tujuannya adalah pembayaran guna pembelian sebagian tanah dari perkara *aquo*, sehingga apabila ditelaah lebih lanjut alasan tersebut sungguh tidak dapat diterima secara hukum, karena bagaimana mungkin suatu pembayaran untuk pembelian disebutkan sebagai kerugian, namun anehnya lagi disatu sisi PENGGUGAT hendak tetap melanjutkan APJB berdasarkan pembayaran yang sudah diberikan tersebut.

Bahwa dengan demikian terdapat suatu argumen yang sangat bertolak belakang dari PENGGUGAT terkait pembayaran tersebut antara mengakui pembayaran tersebut sebagai pembelian dan sisi lainnya mengakui hal tersebut sebagai Kerugian Materiil.

Bahwa untuk itu dalil PENGGUGATsangatlah tidak berdasar sehingga patut dan layak untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Nilai Bangunan / gudang LPG 3 Kg Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah)

Bahwa dasar kerugian dari nilai bangunan yang dibebankan oleh PENGGUGATkepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah suatu tindakan yang tidak masuk akal bahkan dapat dikatakan kejam, karena PENGGUGAT sama sekali tidak meminta izin dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membangun bangunan tersebut bahkan atas bangunan juga telah dinikmati manfaat ekonomisnya oleh PENGGUGAT selama ini yang notabene jelas sekali diketahui oleh PENGGUGAT tanah dari bangunan belum dibayarkan sepenuhnya oleh PENGGUGAT, hal ini didukung yang mana penguasaan bangunan, pengelolaan bangunan, pemanfaatan bangunan, akses kedalam bangunan semua dipakai untuk kepentingan ekonomis



PENGGUGAT namun lalu menyimpulkan hal tersebut sebagai kerugian, justru sebaliknya PENGGUGAT lah yang beritikad tidak baik karena bangunan tersebut diketahui sama sekali tidak pernah dinikmati manfaat ekonomisnya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Sebagai pendukung TERGUGAT I dan TERGUGAT II bahkan tidak mengetahui apakah bangunan tersebut dibangun dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau dengan kata lain apakah bangunan tersebut telah mendapatkan IMB dari pemerintah setempat karena PENGGUGATselama ini tidak berkoordinasi dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehubungan dengan masalah atau surat-surat yang berkaitan dengan masalah pendirian bangunan tersebut, namun harus diminta bertanggung jawab atas bangunan tersebut.

Bahwa untuk itu dalil PENGGUGATsangatlah tidak berdasar sehingga patut dan layak untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Biaya izin usaha Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGATkarena sangat mengada-ada serta tidak berdasar karena izin usaha tersebut tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PENGGUGATlah ingin menikmatihasil ekonomis atas izin tersebut di atas lahan yang belum sepenuhnya dimiliki oleh PENGGUGAT, bahwa hal tersebut memperlihatkan dengan jelas bagaimana sikap PENGGUGATyang tidak beritikad baik dalam perkara *aquo*.

Bahwa untuk itu dalil PENGGUGATsangatlah tidak berdasar sehingga patut dan layak untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



- Total biaya jasa konsultan hukum Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak tegas dalil kerugian tersebut, atas biaya jasa Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan sebagaimana berdasarkan yurisprudensi :

Bahwa ganti rugi jasa Advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, hal ini dapat dilihat dari beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu, Putusan Nomor: 218 K/Pdt/1952 tanggal 2 Februari 1956 dengan kaidah hukum:

*"Tidak ada suatu peraturan dalam HIR mengharuskan seorang yang berperkara meminta bantuan dari seorang pengacara sehingga ongkos pengacara tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan"*

Putusan Nomor: 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Februari 1974 dengan kaidah hukum:

*"Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak".*

Bahwa dalam asas hukum perdata Indonesia juga tidak ada kewajiban bagi pihak yang berperkara untuk menggunakan jasa Advokat, sehingga jasa advokat tidak dapat dibebankan sebagai kerugian di dalam suatu perkara.

Bahwa untuk itu dalil PENGGUGAT sangat tidak berdasar sehingga patut dan layak untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



5. Kerugian tidak dapat dijalankan usaha sejak Pembayaran Tahap I ke 3 , Juli 2018 sampai Juli 2019 (+/-12 bulan) senilai Rp 696.000.000,- (enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah)

Bahwa dalil PENGGUGAT dalam menyatakan biaya kerugian tidak dapatnya dijalankan usaha PENGGUGAT sebagai kerugian adalah suatu dalil atau argumentasi yang bermuatan itikad tidak baik sejak dari awal karena telah membuat suatu alasan yang sangat mengada-ada dan tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menjalankan usaha akan tetapi PENGGUGAT menyatakan telah memiliki biaya operasional dan penjualan per bulannya senilai Rp. 58.000.000 (Lima Puluh delapan juta rupiah).

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

5. Kerugian Immateriil Rp. 1.000.000.000,- Terbilang (satu miliar rupiah)

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT karena dalil yang mengada-ada tidak berdasarkan fakta dan bukti hukum.

Bahwa jika dilihat secara jelas, bahwa PENGGUGAT lah yang telah menyebabkan kerugian materiil dan immateriil terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II karena telah menguasai dan mendirikan bangunan diatas tanah yang belum menjadi milik PENGGUGAT, akan tetapi masih milik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka permintaan PENGGUGAT sehubungan dengan kerugian Materiil maupun

Halaman 46 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Immateriil sebagaimana yang diuraikan dalam dalil gugatannya haruslah di tolak karena tidak sesuai dengan fakta yang ada dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971

“Apabila gugatan ganti rugi tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan tidak dapat dikabulkan Pengadilan , oleh karena dasar hukum untuk ganti kerugian tersebut tidak berdasarkan fakta dan hukum, karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.”

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 556K/Sip/1980 tanggal 8 Mei 1983

“Tuntutan PENGGUGAT mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.”

19. Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 40 Surat Gugatan, tentang Sita Jaminan, maka kiranya perlu TERGUGAT I sampaikan sebagai berikut: bahwa TERGUGAT I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan TERGUGAT hanya ingin melaksanakan prestasi terkait syarat batal yang telah tertuang dalam APJB Nomor 04, selain itu PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kekhawatirannya atas tindakan TERGUGAT I terhadap objek perkara *aquo* yang dimohonkan sita jaminan, sehingga permohonan sita haruslah ditolak.

Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 k / Sip / 1971 tanggal 05 April 1972, yang dikutip sebagai berikut:

*Halaman 47 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



*“apabila para PENGGUGAT tidak mempunyai bukti yang kuat tentang kekhawatiran bahwa TERGUGAT akan mengasingkan barang-barangnya maka penyitaan tidak dapat dilakukan”.*

Bahwa Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Liberty Yogyakarta (1999: hal 70-71) berpendapat bahwa apabila PENGGUGAT tidak memiliki bukti kuat tentang kekhawatiran bahwa TERGUGAT akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan. Pendapat tersebut, dikutip sebagai berikut :

*“untuk mengajukan sita jaminan, haruslah ada dugaan yang berdasar bahwa orang yang berutang selama belum dijatuhkan putusan hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Apabila PENGGUGAT tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran bahwa TERGUGAT mengasingkan barang-barangnya maka sita jaminan tidak dapat dilakukan”.*

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

20. Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 41 Surat Gugatan, tentang Uang Paksa (*dwangsom*), maka kiranya perlu TERGUGAT I sampaikan sebagai berikut: bahwa permohonan untuk membayar *dwangsom* dan permohonan untuk membayar ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak berdasar hukum, karena

Halaman 48 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



permohonan untuk membayar *dwangsom* tidak dapat diajukan sekaligus dengan permohonan untuk membayar ganti rugi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 606a RV yang berbunyi sebagai berikut:

*“sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”.*

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79 K / Sip / 1972 menentukan bahwa *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang, dengan kaidah sebagai berikut:

*“dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”*

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT I uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT I mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### B. GUGATAN REKONVENSI

Bahwa terhadap tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT Konvensi, maka dengan ini PENGGUGAT I Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap TERGUGAT Rekonvensi.

Halaman 49 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini mohon agar kiranya TERGUGAT I Konvensi disebut sebagai PENGGUGAT I Rekonvensi dan selanjutnya pula PENGGUGAT Konvensi mohon disebut sebagai TERGUGAT Rekonvensi .

Bahwa selanjutnya PENGGUGAT I Rekonvensi mohon agar kiranya segala sesuatu sebagaimana yang telah PENGGUGAT I Rekonvensi uraikan dalam Surat Jawaban atas Surat Gugatan dalam Konvensi, dan mohon agar dalil-dalil yang telah disampaikan pada bagian dalam konvensi di atas, dianggap termuat atau dimasukkan kembali ke dalam Gugatan Rekonvensi ini dan secara mutatis-mutandis menjadi satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian kami pada bagian Gugatan Rekonvensi ini :

Bahwa adapun yang menjadi dasar atau alasan-alasan Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:

#### TENTANG ASAL USUL DAN KEPEMILIKAN TANAH

1. Bahwa perlu kiranya terlebih dahulu PENGGUGAT I Rekonvensi sampaikan bahwasanya PENGGUGAT I Rekonvensi adalah ahli waris dari (Alm) Paulus Halinah, yang notabene-nya adalah Pihak Penjual atas Transaksi Jual Beli sebidang Tanah di Desa Kompa, Kecamatan Parung Kuda, Kabupaten Sukabumi.
2. Bahwa berhubung (Alm) Paulus Halinah tidak memiliki ikatan perkawinan yang sah secara negara, juga kedua orang tua (Alm) telah meninggal, maka menurut ketentuan Hukum Waris, segala hak dan kewajiban dari si Pewaris (Alm. Paulus Halinah) diwarisi oleh PENGGUGAT I Rekonvensi, yang dalam hal ini berkedudukan sebagai adik kandung.
3. Bahwa PENGGUGAT I Rekonvensi mengetahui adiknya yang bernama Paulus Halinah telah meninggal dunia yaitu, pada tanggal 13 Januari 2018. Beberapa hari setelahnya, PENGGUGAT I

Halaman 50 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Rekonvensi mendapat kabar dari Bapak Iwan bahwasanya (Alm) Paulus Halinah memiliki harta peninggalan.

4. Bahwa perlu PENGGUGAT I Rekonvensi sampaikan, Bapak Iwan sebagaimana dimaksud di atas adalah memiliki hubungan seperti kerabat dari (Alm) Paulus Halinah.
5. Setelah mengetahui kabar tersebut, dengan segera PENGGUGAT I Rekonvensi mencari tahu bagaimana cara mengurus segala keperluan (Alm) Paulus Halinah tersebut, karena PENGGUGAT I Rekonvensi khawatir ada pihak-pihak di luar sana yang menyalahgunakan keadaan dengan memanfaatkan situasi atas meninggalnya (Alm) Paulus Halinah.
6. Bahwa setelah bertanya ke berbagai pihak, yang juga dibantu oleh Bapak Iwan, akhirnya PENGGUGAT I Rekonvensi mengurus segala administrasi perihal keperluan dimaksud dan mendapatkan Surat Keterangan Hak Mewaris Nomor 03/2018 pada tanggal 17 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Sulpi, S.H., M.Kn di Tangerang.
7. Bahwa selanjutnya, berdasarkan informasi dari Bapak Iwan, ternyata (Alm) Paulus Halinah telah membeli sebidang tanah milik Ibu Djuju Permana yang terdiri dari 4 (empat) Sertifikat Hak Milik dengan nomor SHM 206 / Kompa, SHM 207 / Kompa, SHM 208 / Kompa dan SHM 209 / Kompa. Seluruh SHM tersebut masih atas nama Djuju Permana atau dengan kata lain belum dilakukan proses balik nama pada Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) setempat.

#### HUBUNGAN HUKUM PENGGUGATIREKONVENS I DAN TERGUGAT REKONVENS I

8. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh PENGGUGAT I Rekonvensi, (Alm) Paulus Halinah memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT Rekonvensi, yaitu jual beli tanah di Desa Kompa,

Halaman 51 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Kecamatan Parung Kuda, Kabupaten Sukabumi, dimana tanah yang dijual adalah seluas 500 M<sup>2</sup>, dimana harga per / M<sup>2</sup> adalah Rp 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah), sehingga keseluruhan harga transaksi adalah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

9. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh PENGGUGAT I Rekonvensi, sebelum (Alm) Paulus Halinah meninggal dunia, (Alm) selaku Pihak Penjual telah menerima pembayaran sejumlah Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 06 Desember 2017 dan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 27 Desember 2017, sehingga total yang sudah diterima (Alm) sebelum meninggal dunia adalah Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
10. Bahwa pada tanggal 09 Juli 2018, telah diadakan sebuah pertemuan di wilayah Jakarta Timur, dimana pertemuan tersebut dihadiri oleh Bapak Iwan, Ibu Sulpi (Notaris), Bapak Mercyano Nico Kapisan (TERGUGAT Rekonvensi) dan Bapak Zulfian S. Rehalat (Kuasa Hukum TERGUGAT Rekonvensi yang terdahulu). Pertemuan tersebut tanpa dihadiri oleh PENGGUGAT I Rekonvensi maupun Ahli Waris lainnya. Agenda pertemuan tersebut yaitu, bapak Bapak Iwan melakukan inisiatif untuk meminta TERGUGAT Rekonvensi melakukan pembayaran lanjutan dengan dalih membutuhkan dana untuk keperluan pengurusan surat-surat.
11. Bahwa hasil dari pertemuan tersebut, TERGUGAT Rekonvensi bersedia melakukan pembayaran lanjutan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun sekali lagi PENGGUGAT I Rekonvensi tegaskan, bahwasanya di pertemuan tersebut PENGGUGAT I Rekonvensi maupun Ahli Waris lainnya tidak dilibatkan. Oleh karena itu, Pihak TERGUGAT Rekonvensi bertanya "siapa yang berhak untuk

Halaman 52 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



menerima *cheque* sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ini?", dan atas inisiatif Ibu Sulpi selaku Notaris, maka Ibu Sulpi memutuskan untuk menerima *cheque* tersebut.

12. Bahwa setelah *cheque* tersebut diterima, Ibu Sulpi menerima Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) (selanjutnya disebut APJB) bawah tangan dari Bapak Zulfian S. Rehalat yang harus ditandatangani oleh PENGGUGAT I Rekonvensi maupun Ahli Waris lainnya. Kemudian Ibu Sulpi mengirim APJB tersebut ke Bandung, Jawa Barat, pada alamat PENGGUGAT I Rekonvensi untuk ditandatangani oleh Para Ahli Waris dan Para Ahli Waris menandatangani APJB bawah tangan tersebut serta mengirim kembali APJB tersebut kepada Ibu Sulpi.
13. Bahwa setelah APJB tersebut ditandatangani, Ibu Sulpi melakukan pencairan *cheque* senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut ke rekening BCA atas nama Sulpi, kemudian uangnya digunakan untuk pengurusan dokumen dan pembayaran pajak-pajak serta pengurusan balik nama SHM 206/Kompa. Untuk semua pengurusan tersebut dibutuhkan biaya senilai Rp 42.584.160,- (empat puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah).
14. Bahwa setelah seluruh biaya-biaya tersebut dibayarkan, pada tanggal 08 September 2018, Sdr. Christian Angga Saputra (selanjutnya disebut Christian) yang notabene-nya adalah anak dari salah satu Ahli Waris, diberikan sisa uang yang tidak terpakai senilai Rp 57.415.840,- (lima puluh tujuh juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus empat puluh rupiah) untuk ditransfer ke rekening atas nama Christian, karena Penggugat I Rekonvensi tidak memiliki rekening pada Bank.
15. Bahwa setelah SHM 206/Kompa selesai proses balik nama-nya ke nama Ahli Waris, yaitu Dahlia Herlina (PENGGUGAT I Rekonvensi)

Halaman 53 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



dan Yusuf, TERGUGAT Rekonvensi meminta agar ketiga Perjanjian di bawah tangan yang pernah dibuat sebelumnya untuk dibuat menjadi APJB Notaris, maka dari itu pada tanggal 23 Februari 2019 dilakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019 di Notaris Sulpi S.H., M.Kn.

16. Bahwa pada saat itu, Ahli Waris telah berubah menjadi Pihak Penjual dan Pihak Penjual membuat sebuah kuitansi sebagai bukti penerimaan uang dengan total Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang terdiri dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut SPPJB) bawah tangan senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) + Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 27 Desember 2017 (selanjutnya disebut APPJB 1) bawah tangan senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) + Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 09 Juli 2018 (selanjutnya disebut APPJB 2) bawah tangan senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

17. Bahwa 1 (satu) bulan setelah penandatanganan APJB Notaris selesai dilakukan, tepatnya pada tanggal 23 Maret 2019, dilakukan pengukuran pertama atas tanah yang di atasnya telah dibangun gudang gas elpiji oleh TERGUGAT Rekonvensi dan pengukuran ini dihadiri juga oleh Christian selaku Perwakilan Pihak Penjual, juga dihadiri oleh Bapak Helmi selaku makelar tanah, Bapak Zulfian dan Ibu Sulpi. Setelah proses pengukuran dilakukan, Christian menandatangani kertas biru dari BPN setempat, dimana di kertas tersebut belum terdapat gambar atau denah hasil pengukuran.

Pada saat pengukuran tersebut berlangsung, Christian sempat menanyakan kepada TERGUGAT Rekonvensi, mengapa telah berdiri sebuah bangunan di atas tanah yang belum selesai proses transaksi

*Halaman 54 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



jual belinya? Apakah hal ini telah diketahui oleh (Alm) Paulus Halinah sebelum yang bersangkutan meninggal dunia? Dan TERGUGAT Rekonvensi atau Perwakilan Pihak TERGUGAT Rekonvensi menjelaskan bahwasanya pendirian bangunan tersebut telah diketahui oleh (Alm) Paulus Halinah.

Bahwa disini, Christian telah menaruh curiga kepada TERGUGAT Rekonvensi, namun karena Christian tidak ingin banyak masalah dan berpikir “mungkin memang benar bangunan yang telah berdiri tersebut pembangunannya telah diketahui oleh (Alm) Paulus Halinah”, sehingga Christian hanya menyampaikan fakta tersebut apa adanya kepada Pihak Penjual / Ahli Waris.

Bahwa sesungguhnya berdasarkan uraian diatas TERGUGAT Rekonvensi telah cukup alasan hukum dapat dikategorikan bahwa melakukan perbuatan melawan hukum karena nyatanya telah mendirikan bangunan diatas tanah yang secara nyata masih belum dimiliki sepenuhnya oleh TERGUGAT Rekonvensi .

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut maka berikut dapat diuraikan bentuk kerugian yang harus dialami oleh PENGGUGAT Rekonvensi karena Perbuatan atau tindakan TERGUGAT Rekonvensi:

**A. Kerugian Materill :**

Biaya sewa atas sebagian bangunan TERGUGAT Rekonvensi yang didirikan padasebagian tanah di atas SHM nomor 207/ Kompa Milik PENGGUGATII Rekonvensi.	Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
Biaya kerugian PENGGUGAT II Rekonvensi karena tidak dapat memanfaatkan keseluruhan atau sebagian tanah SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa milik PENGGUGAT II Rekonvensi sehubungan dengan adanya perbuatan atau tindakan Melawan hukum	Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah)



TERGUGAT Rekonvensi dalam perkara <i>aquo</i> .	
---	--

**B. Kerugian Immateril :**

<p>Yaitu Kerugian yang di derita PENGGUGATII Rekonvensi sepanjang permasalahan tanah <i>aquo</i> antara PENGGUGATII Rekonvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi dan TURUT TERGUGAT REKONVENSII, yakni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beban biaya, waktu, dan Pikiran serta biaya perawatan kesehatan mengigit kesehatan PENGGUGATII Rekonvensi yang tidak lagi usia produktif, namun harus yang menguras waktu untuk penyelesaian perkara <i>aquo</i> karena kehendak dan Perbuatan TERGUGAT Rekonvensi yang melawan hukum, walaupun beban psikologis tidak dapat dihitung dengan uang namun agar terang dan jelasnya kerugian Immateril yang di alami PENGGUGAT II Rekonvensi maka PENGGUGATII Rekonvensi menghitung tersebut dengan sejumlah uang.</li> </ul>	Rp. 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah)
--	---

Sehingga total jumlah kerugian baik materil maupun immaterial adalah sebesar Rp 3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah).

- 18. Bahwa 3½ (tiga setengah) bulan kemudian, tepatnya pada tanggal 10 Juli 2019, BPN setempat mengeluarkan hasil pengukuran pertama yang dilakukan pada tanggal 23 Maret 2019, dimana hasilnya



menunjukkan bahwa tembok gudang gas elpiji yang dibangun tersebut luasnya 302 M<sup>2</sup> terletak di SHM 206/Kompa, namun terdapat sebagian bangunan seluas 16 M<sup>2</sup> terletak di SHM 207/Kompa.

Bahwa atas hasil pengukuran ini, Christian sempat menanyakan kepada TERGUGAT Rekonvensi “bagaimana bisa bangunan yang Bapak dirikan ini menabrak tanah di SHM 207/Kompa? apakah pada waktu mendirikan bangunan tersebut, Bapak sudah mengetahui mana tanah yang menjadi objek jual beli?” namun jawaban yang diperoleh membuat Christian berpikir kembali, bagaimana mungkin dapat terjadi transaksi jual beli tanah seperti ini, karena tanah yang menjadi objek jual beli dan telah berdiri sebuah bangunan ternyata sebagian bangunan-nya menumpang di atas tanah yang tidak menjadi objek jual beli, atau dengan kata lain berarti selama ini, bangunan yang ada di atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut saling tumpang tindih (*over lapping*) dengan tanah di sebelahnya.

Bahwa sepengetahuan PENGGUGAT I Rekonvensi, dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 maupun Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019, luasan tanah yang menjadi objek jual beli adalah seluas 500 M<sup>2</sup> pada SHM 206/Kompa, namun pada faktanya di atas tanah tersebut telah berdiri sebuah bangunan yang mana bangunan tersebut menabrak sebagian bidang tanah pada SHM 207/Kompa.

Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, PENGGUGAT I Rekonvensi mempertimbangkan kembali untuk melanjutkan Perjanjian Jual Beli perkara *aquo* atau dengan kata lain, PENGGUGAT I Rekonvensi hendak membatalkan Perjanjian perkara *aquo*, karena obyek jual beli perkara *aquo* belum lah jelas, yang mana akan memiliki akibat hukum pada sebagian bidangtanah di SHM 207/Kompa.

Halaman 57 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Bahwa Perbuatan Hukum PENGGUGAT I Rekonvensi sebagaimana telah diuraikan di atas telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 paragraf (2) APJB Nomor 4 tertanggal 23 Februari 2019 , yang berbunyi:

*“... dan untuk pembatalan tersebut antara para pihak tidak ada tuntutan menuntut dalam bentuk apapun sebaliknya apabila Pihak Pertama yang membatalkan maka Pihak Pertama wajib membayar ganti rugi 2 (dua) kali dari uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua.”*

Selain ketentuan yang diatur dalam APJB tersebut, ketentuan dalam Pasal 1253 KUH Perdata menjelaskan , bahwa :

*“suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut”*

Dengan demikian, atas apa yang telah PENGGUGAT I Rekonvensi uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, PENGGUGAT I Rekonvensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

19. Bahwa setelah hasil pengukuran pertama keluar, TERGUGAT Rekonvensi menyatakan tidak setuju dan meminta untuk dilakukan pengukuran ulang. TERGUGAT Rekonvensi atas inisiatif sendiri meminta untuk dilakukan pengukuran ulang dan yang hadir saat pengukuran kedua adalah Bapak Zulfian serta Ibu Sulpi, bahkan Bapak Helmi tidak hadir, juga demikian dengan Christian selaku

Halaman 58 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Perwakilan Pihak Penjual/Ahli Waris pun tidak hadir dalam proses pengukuran kedua tersebut.

20. Bahwa beberapa minggu kemudian, tepatnya pada tanggal 09 Agustus 2019, BPN setempat mengeluarkan hasil pengukuran kedua, dimana hasilnya menunjukkan bahwa tanah yang diinginkan TERGUGAT Rekonvensi menabrak atau tumpang tindih (*over lapping*) dengan SHM 207 / Kopa dan SHM 208 / Kopa.

Bahwa atas pengukuran kedua ini, PENGGUGAT I Rekonvensi semakin yakin, bahwa objek jual beli tersebut benar telah terjadi tumpang tindih (*over lapping*) dengan tanah di sebelahnya.

**DASAR KEBERATAN TERHADAP TINDAKAN TERGUGATREKONVENS  
ATAS OBJEK TANAH**

21. Bahwa atas hasil dari dua pengukuran yang dilakukan BPN setempat tersebut, TERGUGAT Rekonvensi terus memberikan tekanan-tekanan kepada PENGGUGAT I Rekonvensi untuk menjual tanah sesuai keinginan TERGUGAT Rekonvensi, namun PENGGUGAT I Rekonvensi tidak pernah setuju karena yang diminta TERGUGAT Rekonvensi tersebut tidak sesuai dengan APJB yang sudah ditandatangani bersama.

22. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2019, Bapak Zulfian S. Rehalat mengajak melakukan pertemuan dengan Christian, namun karena Christian yang mewakili kepentingan PENGGUGAT I Rekonvensi tidak akan pernah mau setuju dengan tuntutan TERGUGAT Rekonvensi, maka Christian meminta Bapak Zulfian S. Rehalat untuk berbicara dengan Bapak Helmi dan Bapak Helmi tugasnya hanya menyampaikan permintaan TERGUGAT Rekonvensi kepada PENGGUGAT Rekonvensi, hanya sebatas itu, tidak untuk menawarkan sesuatu apalagi memutuskan tentang sesuatu.

*Halaman 59 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



23. Bahwa selanjutnya TERGUGAT Rekonvensi melakukan pengukuran ulang kembali untuk yang ketiga kalinya, pada pengukuran ini dihadiri oleh Bapak Zulfian S. Rehalat, Ibu Sulpi dan Bapak Helmi. Beberapa minggu kemudian, BPN setempat mengeluarkan hasil ukur ketiga, setelah hasil ukur ini, TERGUGAT Rekonvensi memaksa PENGGUGAT I Rekonvensi untuk menjual tanahnya sesuai dengan hasil ukur ketiga, yaitu dengan luas 609 M<sup>2</sup> dan dengan harga lama senilai Rp 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah)/M<sup>2</sup>. Atas paksaan tersebut, PENGGUGAT I Rekonvensi menolak dengan tegas keinginan dari TERGUGAT Rekonvensi tersebut karena tidak sesuai dengan APJB yang sudah ditandatangani bersama.

Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, PENGGUGAT I Rekonvensi semakin yakin untuk membatalkan Perjanjian perkara *aquo*, karena ternyata jumlah luas tanah obyek jual beli perkara *aquo* tidak sesuai dengan SPPJB dan APJB sebagaimana dimaksud dalam perkara *aquo*. Selain jumlah luasan yang tidak sesuai, juga terkait harga atas kelebihan tanah tersebut belum ditemukan kesesuaian harga, dimana TERGUGAT Rekonvensi tetap meminta Rp 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) / M<sup>2</sup>, sedangkan PENGGUGAT I Rekonvensi meminta Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) / M<sup>2</sup>.

PENGGUGAT hanya berpegang pada Perjanjian antara para pihak, dalam hal ini adalah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019. Dimana dalam Perjanjian tersebut, jelas tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017, yang menjelaskan sebagai berikut:

*Halaman 60 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



*“bahwa Pihak Pertama (Alm Paulus Halinah) akan menjual sebagian sebidang tanah SHM Nomor 208/Kompa, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Parang Kuda, Desa Kompa, yang dibeli seluas 500 M<sup>2</sup>, dst...”*

Dari ketentuan pada Pasal dalam Perjanjian tersebut, jelas telah diatur bahwasanya yang dijual oleh (Alm Paulus Halinah) adalah SHM 208/Kompa dan dengan luasan hanya 500 M<sup>2</sup>.

Sehingga, atas apa yang telah PENGGUGAT I Rekonvensi uraikan di atas, telah jelas bahwa obyek jual beli perkara *aquo* belum lah jelas, karena luasan obyek jual beli yang masih terdapat selisih 109 M<sup>2</sup> yang mana akan berdampak pada harga atas kelebihan tanah tersebut dan pada faktanya, harga atas kelebihan tanah perkara *aquo* juga tidak ditemukan titik temu.

Dengan demikian, atas apa yang telah PENGGUGAT I Rekonvensi uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, PENGGUGAT I Rekonvensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

24. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT I Rekonvensi tidak setuju dan tidak mau melakukan pemecahan sertifikat sesuai keinginan TERGUGAT Rekonvensi, maka beberapa hari setelahnya, TERGUGAT Rekonvensi memberikan Somasi Pertama kepada PENGGUGAT I Rekonvensi pada tanggal 16 September 2019 dan diterima oleh PENGGUGAT I Rekonvensi pada tanggal 19 September 2019.

25. Bahwa Christian selaku Perwakilan Pihak Penjual/Ahli Waris memberikan jawaban atas Somasi Pertama tersebut melalui email pada tanggal 20 September 2019.

*Halaman 61 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



TENTANG PENAWARAN PENYELESAIAN MASALAH AQUO

26. Bahwa keesokan harinya, setelah Christian berkomunikasi melalui telepon dengan Bapak Zulfian, maka berdasarkan hasil diskusi bersama, diputuskan untuk agenda pertemuan Somasi Pertama tersebut di *reschedule* dikarenakan TERGUGAT Rekonvensi ingin bertemu langsung dengan PENGGUGAT I Rekonvensi, sedangkan PENGGUGAT I Rekonvensi masih bekerja pada hari Sabtu, sementara undangan Somasi Pertama terlalu mendadak.

27. Bahwa setelah diskusi dengan PENGGUGAT I Rekonvensi, maka PENGGUGAT I Rekonvensi memberikan kuasa kepada Christian untuk menghadiri undangan Somasi Pertama tersebut. Selanjutnya Christian berkomunikasi dengan Bapak Zulfian untuk bertemu di Hari Kerja (bukan di hari libur) karena pada saat itu Christian sedang berada di luar kota, sehingga pada akhirnya sepakat untuk dilakukan pertemuan pada tanggal 30 September 2019 .

28. Bahwa pada tanggal 30 September 2019 dilakukan pertemuan atas undangan Somasi Pertama dan tidak mendapatkan hasil yang memuaskan bagi para pihak, sehingga dikarenakan PENGGUGAT I Rekonvensi melalui Christian sudah tidak nyaman lagi untuk melanjutkan transaksi jual beli ini, maka pihak penjual memutuskan untuk menawarkan pembatalan atas APJB sebagaimana yang telah ditandatangani dan pihak penjual bersedia membayar 2 (dua) kali lipat dari total yang sudah diterima dari pihak pembeli (TERGUGAT Rekonvensi), akan tetapi TERGUGAT Rekonvensi tidak setuju terkait rencana pembatalan tersebut.

Bahwa dapat PENGGUGAT I Rekonvensi sampaikan dengan tegas bahwa tidak ada larangan sama sekali bagi PENGGUGAT I Rekonvensi maupun TERGUGAT Rekonvensi untuk membatalkan

Halaman 62 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



perjanjian perkara *aquo* sepanjang syarat batal yang diatur dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi. Terkait pembatalan telah diatur dengan jelas dalam Pasal 1 paragraf (2) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 23 Februari 2019, yang berbunyi :

*“... dan untuk pembatalan tersebut antara para pihak tidak ada tuntutan menuntut dalam bentuk apapun sebaliknya apabila Pihak Pertama yang membatalkan maka Pihak Pertama wajib membayar ganti rugi 2 (dua) kali dari uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua.”*

Dari ketentuan tersebut dapat dilihat bahwasanya TERGUGAT Rekonvensi dapat dikatakan tidak memiliki itikad yang baik dengan tidak menaati isi ketentuan dalam perjanjian terkait pembatalan tersebut. Dimana TERGUGAT Rekonvensi sangat memaksakan kehendaknya untuk tetap melanjutkan proses jual beli tanah perkara *aquo*, sementara masih terdapat banyak sekali persoalan hukum yang belum terselesaikan sebagaimana yang telah PENGGUGAT I Rekonvensi sampaikan.

Bahwa sangatlah terang dan jelas TERGUGAT Rekonvensi telah menunjukkan itikad tidak baik dalam melaksanakan isi perjanjian sesuai kesepakatan bersama dalam perkara *aquo*.

Dengan demikian, atas apa yang telah PENGGUGAT I Rekonvensi uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, PENGGUGAT I Rekonvensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Cibadak

Halaman 63 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk dengan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*nietontvankelijeverklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*nietontvankelijeverklaard*).
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum .
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak berkewajiban secara tanggung renteng untuk membayar seluruh kerugian materil maupun immaterii lkepada PENGGUGAT.
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak berkewajiban untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) .
5. Menolak Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT.
6. Menolak Putusan Serta Merta yang diajukan oleh PENGGUGAT.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum .
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum APJB Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019 yang dibuat oleh dan di

Halaman 64 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



hadapan TURUT TERGUGAT dengan segala akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta tersebut.

4. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian

kepada PENGGUGAT I Rekonvensi, yakni :

a. Materil senilai Rp2.300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah)

b. Immaterial senilai Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

Total kerugian senilai Rp3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah)

5. Menyatakan TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan

Pengadilan pada perkara *aquo*.

6. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya

perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* berpendapat lain, TERGUGAT I / PENGGUGAT I Rekonvensi mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

A. JAWABAN DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan Kabur (*obscur libel*) karena PENGGUGAT mencampur adukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Gugatannya, hal tersebut dapat diketahui dari :

a. PETITUM PENGGUGAT DALAM POKOK PERKARA PRIMER

angka 7 yang menyatakan :

*"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik nomor 206/kompa dibalik nama menjadi nama Penggugat"*

Halaman 65 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



b. PETITUM PENGGUGAT DALAM POKOK PERKARA PRIMER

angka 4 yang menyatakan :

*"Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum"*

Bahwa Petitum PENGGUGAT dalam pokok perkara primer poin 7 merupakan permintaan untuk melaksanakan suatu prestasi yang telah diatur pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 Tertanggal 23-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris SULPI S.H., Mkn Notaris di Kabupaten Tangerang, sedangkan pada Petitum PENGGUGAT dalam pokok perkara primer poin 4 terkait Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa Gugatan PENGGUGAT bersembunyi dibalik alasan Perbuatan Melawan Hukum namun faktanya dalam surat gugatannya PENGGUGAT justru lebih banyak mendalilkan bahwa TERGUGAT II Wanprestasi karena tidak menjalankan atau melaksanakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 Tertanggal 23-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris SULPI S.H., Mkn Notaris di Kabupaten Tangerang dengan itikad baik dalam perkara *quo*.

Mahkamah Agung pernah mengeluarkan Putusan MA bernomor 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, dimana dalam Putusan MA itu disebutkan bahwa:

*"Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula".*

Selain itu, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa:

Halaman 66 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan PMH dalam gugatan".*

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, terkecuali sepanjang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II dan sepanjang hal-hal telah TERGUGAT II sampaikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, sepanjang terdapat korelasi hukumnya, mutatis mutandis dianggap telah termasuk dalam bagian Pokok Perkara sehingga tidak perlu diulang kembali.
2. Bahwa segala perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dengan (Alm) Paulus Halinah telah tertuang dalam :
  - a. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 06 Desember 2017 (selanjutnya disebut SPPJB),
  - b. Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 27 Desember 2017 (selanjutnya disebut APPJB I),
  - c. Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 09 Juli 2018 (selanjutnya disebut APPJB II) dan ,

Halaman 67 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



d. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019 yang dibuat oleh Notaris Sulpi, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut APJB).

3. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 7 Surat Gugatan, hal ini dikarenakan dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah tidak berdasar, bagaimana mungkin (Alm) Paulus Halinah dapat dengan mudah menyetujui kesepakatan lisan yang nyata-nyatanya sangat merugikan (Alm) selaku penjual, dimana harga atas kelebihan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 6 Surat Gugatan tidak diperhitungkan lagi. Dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah tidak dapat diterima akal sehat, sangat tidak berdasar dan seakan-akan ingin mencari keuntungan lebih dalam proses jual beli perkara *aquo* dengan meninggalkannya (Alm) Paulus Halinah.

4. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 8 dan angka 9 Surat Gugatan, hal ini dikarenakan tidaklah mungkin bagi (Alm) untuk mengizinkan PENGGUGAT untuk mendirikan sebuah bangunan, sementara Sertifikat Hak atas Tanah dimaksud masih belum jelas alas hak-nya, dimana Sertifikat tersebut masih harus dipecah di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) setempat. Selain itu, bagaimana mungkin (Alm) Paulus Halinah dapat memberikan izin untuk mendirikan bangunan kepada PENGGUGAT, sementara belum terjadi pelunasan pembayaran atas tanah dimaksud.

Bahwa hal itu dapat dilihat dari fakta yang terjadi yang dimana pada angka 1 surat gugatan PENGGUGAT menyampaikan :



*“Bahwa Penggugat merupakan Pembeli/Pihak Pertama(I) atas sebagian dari sebidang Tanah Nomor 208/Kompa ...”*

Akan tetapi PENGGUGAT mendirikan sebuah bangunan disebidang Tanah SHM Nomor 206/Kompa, hal tersebut sudah dapat diketahui itikad tidak baik dari PENGGUGAT.

5. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 18 Surat Gugatan, dimana pada intinya PENGGUGAT menyampaikan bahwasanya :

*“Bahwa sekitar bulan Agustus 2019 PENGGUGAT mendapatkan informasi secara lisan dari Saudara Helmi dan Turut TERGUGAT perihal obyek jual beli Tanah aquo adalah ternyata masuk ke bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 206/Kompa ...”*

TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT tersebut dikarenakan pada angka 5 Surat Gugatan, PENGGUGAT menyampaikan bahwasanya :

*“Bahwa pada tanggal 06 Desember 2017 pada saat PENGGUGAT melakukan tinjauan lokasi Obyek Tanah bersama (alm) Paulus Halinah, helmi sebagai mediator, (alm) Kepala Desa Kompa, Kuasa Pendamping PENGGUGAT dalam jual beli tanah yaitu Zulfian Reyhalat, S.H dan Abdurahman Solisaa, S.H beserta tim ukur manual, menunjukkan obyek tanah yang diukur dan akan dijual adalah sebagian dari sebidang tanah SHM 208/Kompa dan dalam faktanya yaitu sebagian bidang tanah SHM Nomor 206/Kompa ...”*

Hal tersebut menunjukkan bahwasanya sedari awal PENGGUGAT telah mengetahui objek jual beli perkara aquo tidaklah jelas



kedudukannya, akan tetapi PENGGUGAT dalam hal ini selaku Pembeli tetap melanjutkan proses jual beli dimaksud dengan harapan mendapatkan keuntungan lebih atas transaksi jual beli tersebut. Selain itu, PENGGUGAT sebenarnya telah mengetahui bahwa obyek jual beli perkara *aquo* telah masuk bidang SHM 206/Kompa sejak 06 Desember 2017 dan telah dilakukan pengukuran sebelumnya oleh PENGGUGAT.

6. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 21 Surat Gugatan, terkesan seolah-olah PENGGUGAT menyalahkan keadaan TERGUGAT II padahal sejak awal PENGGUGAT telah mengetahui ahli waris dari (Alm) Paulus Halinah adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal ini sekaligus menunjukkan bahwa PENGGUGAT sangatlah memaksakan kehendaknya dengan menjustifikasi bahwa hanya PENGGUGAT yang mempunyai itikad baik, padahal TERGUGAT II juga memiliki itikad yang baik sehubungan dengan perkara *aquo*, oleh karena itu TERGUGAT II memang harus menunggu keputusan TERGUGAT II dan tidak bisa serta merta begitu saja mengabaikan keputusan TERGUGAT II.

7. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 22 Surat Gugatan, dimana PENGGUGAT mendalilkan bahwasanya TERGUGAT II tidak mau menemui Kuasa Hukum PENGGUGAT, padahal faktanya tidak seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT, hal ini dikarenakan TERGUGAT II adalah orang awam yang tidak paham akan prosedur hukum, sehingga TERGUGAT II merasa apabila sedang berhadapan dengan Kuasa Hukum maka TERGUGAT II terlebih dahulu harus berkonsultasi dengan orang yang paham akan hal tersebut, terlebih



setiap keputusan yang diambil akan memiliki akibat hukum yang akan berdampak pada proses jual beli perkara *aquo*.

8. Bahwa dalil-dalil dalam angka 24 dalam Surat Gugatan, menurut TERGUGAT II sangatlah bersifat tendensius dan mengurangi fakta hukum yang sebenarnya karena sisa pembayaran Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut juga tidak diberikan kepada TERGUGATII, namun diserahkan kepada TURUTTERGUGAT atas saran TURUT TERGUGAT.

Bahwa segala tahapan mulai dari menunggu hasil ukur tanah secara resmi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi sampai dengan proses menunggu hasil Pemecahan dan Balik Nama sertifikat ke atas nama ahli waris (TERGUGATI dan TERGUGATII) adalah suatu tahapan dari BPN yang memang harus dilalui dan tindakan tersebut sepenuhnya adalah kewenangan BPN sehingga hal tersebut tidaklah pantas disebut sebagai upaya dari PENGGUGAT.

9. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 25 dan angka 26 Surat Gugatan, dimana pada intinya PENGGUGAT menyampaikan bahwasanya :

*“Bahwa itikad baik PENGGUGAT ternyata berbanding terbalik dengan apa yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II tidak menunjukkan itikad baiknya kepada PENGGUGAT, kemudian setelah tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk melanjutkan proses jual beli dan pelunasan pembayaran obyek tanah perkara *aquo*...”*



Sehubungan dengan dalil PENGGUGAT tersebut, perlu kiranya TERGUGAT II sampaikan bahwa dalil tersebut sangatlah dilebih-lebihkan dan sangat tidak sesuai dengan fakta yang terjadi, yang dimana dapat diketahui bahwa :

a. Pada angka 20 Surat Gugatan PENGGUGAT menyampaikan bahwa:

“... diketahui pada tanggal 13 september 2019 telah terbit hasil ukur tanah oleh Badan Pertanahan Nasional ...”

b. Pada angka 21 Surat Gugatan PENGGUGAT menyampaikan bahwa:

“... Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 15 September 2019 berupaya menemui Tergugat I dan Tergugat II dikediamannya bertujuan untuk melakukan pelunasan pembayaran tanah namun pihak kuasa Penggugat hanya bertemu dengan Tergugat I ...”

c. Pada angka 26 Surat Gugatan PENGGUGAT menyampaikan bahwa:

“... namun ditanggal 21 september 2019 seusai dengan permintaan kuasa Tergugat melalui telepon whatsapp membatalkan dan menjadwalkan ulang pertemuan di Central Park tanggal 30 september 2019.”

d. Pada angka 27 Surat Gugatan PENGGUGAT menyampaikan bahwa:

“... memberikan somasi terakhir tertanggal 29 september 2019 ...”

Bahwa dari kejadian tersebut dapat kita ketahui bahwa PENGGUGAT berupaya memaksakan kehendaknya secara sepihak tanpa adanya



mediasi jika dilihat dari tanggal 15 september 2019 hanya terjadi pertemuan antara Kuasa Hukum PENGGUGAT untuk melakukan pelunasan dan tanggal 16 september 2019 PENGGUGAT sudah memberikan somasi, dan juga sebelum tanggal 30 september 2019, PENGGUGAT malah memberikan somasi pada tanggal 29 september 2019, maka dari itu dapat diketahui itikad tidak baik dari PENGGUGAT dan tidak ada upaya dari PENGGUGAT untuk melakukan mediasi terkait :

- a. Perihal harga atas kelebihan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 6, 7 dan 20 Surat Gugatan.
- b. Terdapat tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas obyek jual beli sebagaimana dimaksud pada angka 5 Surat Gugatan, dan juga seharusnya tanah tersebut belum boleh didirikan bangunan sebelum kepemilikan beralih dan harus menunggu hasil ukur resmi dari BPN.
- c. Tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di SHM 206/Kompa dengan SHM 207/Kompa yang masih belum jelas kepastiannya.

Bagaimana mungkin Penggugat dapat menyampaikan dalam Surat Gugatannya bahwasanya TERGUGAT II sama sekali tidak memiliki itikad baik dalam melanjutkan proses jual beli dan pelunasan pembayaran obyek tanah perkara *aquo*? Sementara dalam Surat Gugatannya pada angka 21, 22, 26 dan 28 secara tersurat PENGGUGAT baik melalui kuasanya maupun sendiri selalu berkordinasi dengan TERGUGAT II, bahkan pada angka 28 Surat Gugatan, Kuasa Hukum PENGGUGAT sempat bertemu dengan Kuasa Para TERGUGAT yang bernama Christian Angga Saputra.



Sehingga dalil PENGGUGAT yang banyak sekali menjustifikasi TERGUGAT II tidak memiliki itikad yang baik dalam menyelesaikan permasalahan hukum perkara *aquo* adalah dalil yang sangat dipaksakan dan memanipulasi fakta hukum yang sebenarnya.

Perlu kiranya TERGUGAT II tegaskan dalam Jawaban atas Surat Gugatan ini, bahwasanya terkait itikad baik, TERGUGAT II sangat memiliki itikad yang baik, hal ini terlihat dari beberapa poin gugatan PENGGUGAT yang secara tersurat telah menjelaskan bahwa telah terjadi komunikasi yang baik antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT maupun Kuasanya. Namun yang menjadi persoalan adalah harga atas kelebihan tanah dan tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di SHM 206/Kompa dengan SHM 207/Kompa yang masih belum jelas kepastiannya.

10. Bahwa menanggapi angka 28 Surat Gugatan, perlu kiranya TERGUGAT II sampaikan bahwasanya TERGUGAT II yang dalam hal ini diwakili oleh Christian Angga Saputra menolak pelunasan pembayaran dan menyatakan akan membatalkan perjanjian jual beli obyek tanah perkara *aquod* dikarenakan:

- a. Tidak adanya kesesuaian harga atas kelebihan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 6, 7, dan 20 Surat Gugatan, karena kelebihan tanah tersebut sangatlah banyak, dimana menurut hasil pengukuran sebagaimana dimaksud angka 20 Surat Gugatan adalah 609 M<sup>2</sup>, sedangkan dalam kesepakatan jual beli sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 dan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor

Halaman 74 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



04 tertanggal 23 Februari 2019 adalah 500 M<sup>2</sup>, sehingga terdapat selisih luas sebesar 109 M<sup>2</sup>.

- b. Terkait tumpang tindih (*over lapping*) bangunandi atas tanah perkara *aquo*, dimana bangunan yang berdiri di atas obyek jual beli yang terletak pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 206/Kompa sebagian bangunannya mengenai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 207/Kompa.

11. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 29 Surat Gugatan, Menanggapi hal tersebut, TERGUGAT II kembali sampaikan bahwasanya TERGUGAT II sangatlah memiliki itikad yang baik sebagaimana yang telah TERGUGAT II sampaikan pada angka 9 Jawaban atas Surat Gugatan ini. Tafsir atas itikad baik menurut PENGGUGAT adalah menyelesaikan proses jual beli ini dengan merugikan pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang pada faktanya terdapat banyak sekali persoalan, sedangkan bagi TERGUGAT II, tafsir atas itikad baik tersebut tidaklah dapat terlaksana sebelum semua persoalan yang menghinggapi proses jual beli sebagaimana yang telah TERGUGAT II sampaikan pada angka 10 Jawaban atas Surat Gugatan ini telah mendapatkan titik temu.

Terkait dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwasanya PENGGUGAT tidak dapat memahami ragam alasan yang disampaikan oleh TERGUGAT II melalui Christian Angga Saputra adalah suatu dalil yang sangat dilebih-lebihkan, PENGGUGAT mendalilkan hal tersebut seolah-olah PENGGUGAT tidak mengetahui permasalahan yang sedang terjadi atas proses jual beli tersebut, padahal sampai dengan Surat Gugatan PENGGUGAT diterima oleh

Halaman 75 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



TERGUGAT II dan bahkan sampai dengan Jawaban atas Surat Gugatan ini dibuat, PENGGUGAT dan Para TERGUGAT, dalam hal ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun Turut TERGUGAT masing-masing telah mengetahui permasalahan yang sedang terjadi atas proses jual beli perkara *aquo*, yaitu sebagaimana yang telah TERGUGAT II sampaikan pada angka 10 Jawaban atas Surat Gugatan ini.

12. Bahwa menanggapi angka 30 Surat Gugatan, perlu kiranya TERGUGAT I sampaikan bahwasanya tindakan dari PENGGUGAT yang melaporkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Kepolisian atas dasar dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan berdasarkan Surat Tanda Laporan Polisi Nomor 1294/K/X/2019 Resor Jt tertanggal 02 Oktober 2019 sangatlah mencerminkan karakter PENGGUGAT yang tidak beritikad baik dalam menyelesaikan persoalan jual beli tanah perkara *aquo*. Hal ini dikarenakan pada tanggal 30 September 2019, antara PENGGUGAT yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya telah bertemu dengan Kuasa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang bernama Christian Angga Saputra di Mall Central Park sebagaimana dimaksud pada angka 28 Surat Gugatan, dimana dalam pertemuan tersebut tidak tercapainya suatu kesepakatan untuk menindaklanjuti permasalahan hukum perkara *aquo*, yaitu perihal harga atas kelebihan tanah dan tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas obyek jual beli, sebagaimana yang telah TERGUGAT II sampaikan pada angka 10 Jawaban atas Surat Gugatan ini.

Ketidaksepakatan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas adalah hal yang wajar, mengingat setiap keputusan yang diambil akan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, terlebih yang dipersalahkan dalam ketidaksepakatan tersebut adalah terkait harga atas kelebihan tanah dan tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas obyek jual beli, namun PENGGUGAT dengan sifat arogannya telah melaporkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Kepolisian sebagaimana yang telah dijelaskan di atas pada tanggal 02 Oktober 2019, ini berarti hanya berselang 2 (dua) hari sejak pertemuan tertanggal 30 September 2019 tersebut.

Tindakan PENGGUGAT tersebut sangatlah sepihak, padahal seperti telah diketahui bersama bahwasanya apabila terdapat perbedaan paham sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli dimaksud, maka akan diselesaikan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

Selain itu, bagaimana mungkin PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana pada faktanya TERGUGAT II sama sekali tidak melakukan tindakan yang dimaksud oleh PENGGUGAT. PENGGUGAT hanya berpegang pada Perjanjian antara para pihak, dalam hal ini adalah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

Dimana dalam Perjanjian tersebut, jelas tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017, yang menjelaskan sebagai berikut:

*"bahwa Pihak Pertama (Alm Paulus Halinah) akan menjual sebagian sebidang tanah SHM Nomor 208/Kompa, yang*

*Halaman 77 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



*terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi,  
Kecamatan Parang Kuda, Desa Kumpa, yang dibeli seluas 500  
M<sup>2</sup>, dst..."*

Dari ketentuan pada Pasal dalam Perjanjian tersebut, jelas telah diatur bahwasanya yang dijual oleh (Alm Paulus Halinah) adalah SHM 208/Kumpa dan dengan luasan hanya 500 M<sup>2</sup>. Hal tersebut sekaligus menegaskan bahwa wajar apabila ahli waris (Alm Paulus Halinah) yang dalam hal ini adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II menunda pelaksanaan perjanjian jual beli tanah perkara *aquo* karena pada faktanya yang diinginkan oleh PENGGUGAT adalah 609 M<sup>2</sup> dan kelebihan 109 M<sup>2</sup> tersebut belum ditentukan harganya, serta terjadi tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas objek jual beli dengan SHM 207/Kumpa.

Oleh karena itu wajar menurut kepatutan hukum, pelaksanaan perjanjian jual beli perkara *aquo* belum dapat terlaksana, sekaligus menegaskan bahwa PENGGUGAT-lah yang sebenarnya tidak menaati isi Perjanjian dan dengan sifat arogan-nya melaporkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Kepolisian. TERGUGAT II khawatir bahwa PENGGUGAT yang memiliki itikad tidak baik dan ingin mengambil keuntungan dari proses jual beli perkara *aquo* dengan kematian (Alm) Paulus Halinah.

Sehingga, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas, telah jelas bahwa obyek jual beli perkara *aquo* belum lah jelas, baik mengenai luasan obyek jual yang masih terdapat selisih 109 M<sup>2</sup> yang mana berdampak pada harga atas kelebihan tanah tersebut dan juga telah terjadinya tumpang tindih (*over lapping*) bangunan di atas objek jual beli dengan SHM 207/Kumpa, yang mana akan berdampak pada

Halaman 78 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



status hukum kesemua bidang tanah tersebut. Selain itu, tindakan PENGGUGAT yang mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan melaporkan pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas dugaan tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan atas perkara *aquo* sangat kontradiktif atau bertolak belakang dengan isi gugatan PENGGUGAT yang mengakui melakukan hubungan hukum berupajual beli tanah perkara *aquo* dengan Pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta memaksa untuk melanjutkan jual beli tanah perkara *aquo*.

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

13. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 31 Surat Gugatan PENGGUGAT, perlu kiranya TERGUGAT II sampaikan bahwa :

- a. TERGUGAT II yang diwakili oleh Christian Angga Saputra telah menunjukkan itikad yang baik untuk melaksanakan proses jual beli tanah perkara *aquo*, sebagaimana yang telah TERGUGAT II jelaskan pada angka 9 Jawaban atas Surat Gugatan ini, selain itu juga menghadiri pertemuan atas undangan somasi dari Pihak PENGGUGAT (dahulu diwakili oleh kuasa pengugat yaitu Zulfian S. Rehalat, S.H, dkk dari kantor hukum Ariver Dwikarya) pada tanggal 30 September 2019, namun tindakan yang dilakukan TERGUGAT II tersebut berbanding terbalik dengan apa yang dilakukan PENGGUGAT, dimana

Halaman 79 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



PENGGUGAT melaporkan TERGUGAT II pada kepolisian pada tanggal 2 Oktober 2019 atas dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan. Tindakan tersebut dirasa oleh TERGUGAT II sangatlah singkat karena hanya berselang 2 (dua) hari dari pertemuan terakhir tersebut, tindakan tersebut sekaligus menunjukkan Pengugat-lah yang tidak beritikad baiksertamemberikan rasa takut mendalam kepada TERGUGAT II, tentu hal tersebut sangatlah mengagetkan TERGUGAT II karena bagaimana mungkin TERGUGAT II yang notabene-nya telah beritikad baik atas perkara *aquo* malah dibalas dengan tindakan PENGGUGAT yang membuka laporan pidana. Hal ini tentu saja meningkatkan kewaspadaan dan perhatian TERGUGAT II dalam mengambil tindakan hukum terkait perkara *aquo* karena sikap Pengugat yang dinilai sudah sangat berlebihan dan tidak beritikad baik serta cenderung mengintimidasi dalam menyelesaikan perkara *aquo*.

- b. Bahwa bagaimana mungkin TERGUGAT II dapat menaikan harga tanah yang telah disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 23 Februari 2019 dengan seenak hati sendiri. Perlu kiranya TERGUGAT II sampaikan, bahwa permintaan kenaikan harga yang dimaksud adalah teruntuk kelebihan tanah seluas 109 M<sup>2</sup>, yang telah berulang kali TERGUGAT II sampaikan pada Jawaban atas Surat Gugatan ini .
- c. Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 maupun Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019, luasan tanah yang

Halaman 80 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



menjadi objek jual beli adalah seluas 500 M<sup>2</sup>, sedangkan pada faktanya di lapangan berdasarkan hasil ukur, luasnya adalah 609 M<sup>2</sup>. Harga atas kelebihan tanah dimaksud lah yang membuat TERGUGAT II menolak untuk menerima pelunasan pembayaran, selain itu juga terdapat tumpang tindih (*overlapping*) bangunan di atas SHM 206/Kompa dengan SHM 207/Kompa.

Sehingga wajar menurut kepatutan dan kepastian hukum, TERGUGAT II belum dapat menerima pelunasan pembayaran karena harga atas kelebihan tanah dan letak obyek jual beli perkara *aquo* belum lah jelas, yang mana apabila TERGUGAT II terima pelunasan pembayaran tersebut malah akan merugikan TERGUGAT II dan menimbulkan akibat hukum yang lebih luas.

- d. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan dengan tegas bahwa tidak ada larangan sama sekali bagi TERGUGAT II maupun PENGUGAT untuk membatalkan perjanjian perkara *aquo* sepanjang syarat batal yang diatur dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi. Terkait pembatalan telah diatur dengan jelas dalam Pasal 1 paragraf (2) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 23 Februari 2019, yang berbunyi :

*"... dan untuk pembatalan tersebut antara para pihak tidak ada tuntutan menuntut dalam bentuk apapun sebaliknya apabila Pihak Pertama yang membatalkan maka Pihak Pertama wajib membayar ganti rugi 2 (dua) kali dari uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua."*

Halaman 81 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



Dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT tidak memiliki itikad yang baik dengan akan membatalkan perjanjian adalah suatu dalil yang sangat *absurd*, justru sebaliknya PENGGUGATlah yang sebenarnya dapat dikatakan tidak memiliki itikad yang baik dengan tidak menaati isi ketentuan dalam perjanjian terkait pembatalan tersebut. Dimana PENGGUGAT sangat memaksakan kehendaknya untuk tetap melanjutkan proses jual beli tanah perkara *aquo*, sementara masih terdapat banyak sekali persoalan hukum yang belum terselesaikan sebagaimana yang telah TERGUGAT II sampaikan berulang kali pada Jawaban atas Surat Gugatan ini.

Bahwa dengan demikian sangatlah terang dan jelas TERGUGAT II telah berupaya dengan itikad sebaik-baiknya menjalankan perjanjian sesuai kesepakatan bersama dalam perkara *aquo*.

Bahwa hal ini sekali lagi menunjukkan dalil dan opini yang dibentuk oleh Pengugat sangatlah mengada-ada dan berlebihan, oleh sebab itu dalil PENGGUGAT haruslah ditolak karena tidak berdasarkan data dan fakta hukum yang ada.

14. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 32, 33, 34 dan 39 Surat Gugatan, terhadap dalil-dalil tersebut akan TERGUGAT II tanggap secara bersamaan karena sehubungan dengan materi yang sama dalam perkara *aquo*.

Bahwa dalil PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya dapat TERGUGAT II sampaikan sebagai berikut :

- a. Bahwa sehubungan dengan angka 32 Surat Gugatan, TERGUGAT II dengan ini menolak secara tegas keseluruhan argumen dalam poin tersebut, dikarenakan PENGGUGAT

Halaman 82 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



sudah sangat keliru dalam menafsirkan isi perjanjian, dimana PENGGUGAT membentuk suatu opini yang tidak berdasarkan nalar dan logika hukum, karena bagaimana mungkin TERGUGAT II dapat melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada Penggugat sementara nyatanya dan faktanya memang diakui di atas objek perkara *aquo* tersebut telah didirikan bangunan usaha oleh PENGGUGAT, bahkan parahnya lagi bangunan atas objek tanah perkara *aquo* telah dimanfaatkan dan dikuasai oleh PENGGUGAT sepenuhnya untuk kepentingan sepihak, sehingga TERGUGAT II lah yang tidak bisa mengakses tanah *aquo*.

Bahwa lagi-lagi hal ini mencerminkan karakter PENGGUGAT, bahkan argumen dan opini yang dibangun oleh PENGGUGAT sangatlah tidak masuk akal dan tidak berdasarkan hukum karena bagaimana mungkin PENGGUGAT yang selama ini memanfaatkan, menguasai serta menikmati tanah dan bangunan diatas objek jual beli perkara *aquo*, namun malah menuntut dan membebankan kerugian materiil dan imateriil kepada TERGUGAT II.

Oleh karena dalil-dalil tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, maka TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menolak seluruh gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau menyatakan setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

- b. Bahwa sehubungan dengan angka 33 Surat Gugatan , TERGUGAT II dengan ini menolak secara tegas keseluruhan

*Halaman 83 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



argumen dalam poin tersebut, dimana PENGGUGAT dalam Surat Gugatan-nya yang pada pokoknya menyampaikan terdapat tindakan TERGUGAT II yang menghindar untuk menyelesaikan proses jual beli tanah perkara *aquo*, alasan dan dalil tersebut merupakan alasan yang sangat keliru dan tidak berasalan hukum, hal ini karena bagaimana mungkin TERGUGAT II menghindar, padahal sejak dari awal TERGUGAT II telah beritikad baik mulai dari membangun komunikasi, menjalankan administrasi sampai dengan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 dalam perkara *aquo*, sebagaimana yang telah TERGUGAT II sampaikan pada angka 13 Jawaban atas Surat Gugatan ini.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas dapat dinyatakan sebaliknya PENGGUGAT-lah yang beritikad tidak baik dalam menyelesaikan permasalahan atas objek jual beli tanah perkara *aquo*, sebagaimana isi ketentuan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual beli Nomor 04, yang mana kutipannya adalah sebagai berikut:

*“- Apabila nanti telah dilakukan Pengukuran pada tanah yang dijual dari pemecahan sertifikat dan ada kelebihan tanah, maka kelebihan itu akan diperhitungkan lagi sesuai dengan harga yang disepakati Pihak Pertama dan Pihak Kedua.”*

Bahwa atas dasar ketentuan tersebut telah jelas menunjukkan kesepakatan dari awal antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, bilamana terdapat kelebihan tanah maka untuk harganya akan diperhitungkan lagi, namun PENGGUGAT dengan berbagai macam alasannya seolah-olah hendak mengabaikan ketentuan dan isi dari perjanjian tersebut, malah sebaliknya PENGGUGAT



menggugat TERGUGAT II dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Laporan Pidana atas dugaan melakukan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan.

Bahwa selanjutnya, sebenarnya apabila di telaah lebih dalam dan diuraikan sejelas-jelasnya maka sebenarnya PENGGUGAT-lah yang tidak beritikad tidak baik dalam menjalankan APJB dalam perkara *aquo*.

Bahwa dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

15. Bahwa menanggapi angka 35 dalam Surat Gugatannya pada pokoknya PENGGUGAT merujuk pasal 1338 KUH Perdata yakni:  
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dst..."

Bahwa dalam hal ini sekali lagi menunjukkan adanya inkonsistensi dari argumen-argumen PENGGUGAT, bilamana PENGGUGAT mendalilkan APJB tersebut sebagai undang-undang maka sewajibnya PENGGUGAT juga mengetahui isi APJB tersebut secara keseluruhan, karena jelas sekali dimana dalam APJB Nomor 4 dalam perkara *aquo* telah diatur serta disebutkannya jelas sekali syarat batalnya APJB atas objek tanah (sebagaimana dimaksud pada angka 13 Surat Jawaban atas Surat Gugatan ini), sehingga bilamana kembali merujuk Pasal 1338 KUH Perdata maka para pihak dalam perkara *aquo* wajib



menaati seluruh isi perjanjian tersebut , terkhusus dalam hal ini berkenaan dengan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli, sepanjang syarat batal dalam akta tersebut dipenuhi serta tidak dapat memaksa TERGUGAT II untuk tetap melanjutkan perjanjian tersebut karena PENGGUGATlah yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian APJB perkara *aquo* dengan memaksa kehendak secara sepihak terhadap letak dan luas lokasi tanah perkara *aquo*.

Bahwa selanjutnya untuk menanggapi dalil PENGGUGATdalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan telah adanya Perjanjian dan kesepakatan harga dengan (Alm) Paulus Halina terkait perkara *aquo* sehingga TERGUGAT II tidak dapat menarik maupun membatalkan Perjanjian secara sepihak, maka berkaitan dengan hal tersebut TERGUGAT II menyatakan keberatan dan menolak dalil-dalil PENGGUGATtersebut karena:

Perlu kiranya PENGGUGATketahui sejak dari awal Perjanjian tersebut dibuat baik oleh (Alm) Paulus Halina maupun berdasarkan APJB Nomor 04, tertanggal 23 Februari 2019 yang ditandatangani oleh pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT Iserta TERGUGAT II, hanya disepakati terkait harga dan luas yang menjadi Objek jual beli tanah adalah sebagian tanah sebesar 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dari keseluruhan luas tanah yakni sebesar 1.371 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) , bukan untuk harga seluas 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) . PENGGUGAT juga tidak pernah dapat membuktikan secara formil bahwa telah mendapat persetujuan harga dari (Alm) Paulus Halina terkait kelebihan atas harga tanah yang dimaksud karena hanya berupa pengakuan lisan (sebagaimana sesuai dengan bunyi dalil angka 7 dalam Surat Gugatan



PENGGUGAT) yang sukar untuk diterima akal sehat karena telah terjadi beberapa kali adendum dalam perjanjian namun tidak terdapat pernyataan secara tertulis yang dapat dibuktikan secara sah dari (Alm) Paulus Halina berkenaan dengan hal tersebut.

Bahwa atas alasan-alasan yang dikemukakan PENGGUGAT tersebut “terkhusus mengenai harganya tidak akan diperhitungkan lagi,” sangatlah tidak dapat dibenarkan sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2691/K/Pdt/1996 Tanggal 18 September 1996 yang prinsipnya memberikan kaedah hukum sebagai berikut:

*“Perjanjian lisan baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan Notaris maka belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan karena itu tidak mempunyai akibat hukum....., dst”*

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

16. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 36 Surat Gugatan, menanggapi dalil tersebut TERGUGAT II sampaikan sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT II memang benar secara hukum merupakan Ahli Waris yang sah dari (Alm) Paulus Halina, sehingga untuk itulah dalam perkara *aquo* maka baik PENGGUGAT maupun

Halaman 87 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



TERGUGAT II masing-masing dinyatakan dapat saling mengikatkan diri dan seharusnya tunduk pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04, tertanggal 23-02-2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sulpi, S.H., M.Kn.

b. Bahwa terkait syarat batal sudah diatur pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04, tertanggal 23-02-2019 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Sulpi, S.H., M.Kn.

17. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 36 Surat Gugatan, menanggapi dalil tersebut TERGUGAT II memberikan tanggapan bahwa PENGGUGAT telah memberikan dalil dan kesimpulan yang keliru dalam hal menyatakan (Alm) Paulus Halina telah memiliki Utang kepada PENGGUGAT berdasarkan APJB sehingga Ahli waris (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) harus menanggung utang tersebut hal ini sungguh keliru dan tidak tepat karena (Alm) Paulus Halina tidak mempunyai kaitan atau hubungan utang sama sekali dengan PENGGUGAT, yang ada hanya hubungan hukum Jual beli untuk itu PENGGUGAT seolah-olah ingin membentuk suatu opini yang sesat dengan meletakkan 2 keadaan yang berbeda sekali menjadi suatu hubungan hukum selayaknya utang-piutang, padahal jelas sekali antara jual beli dengan perjanjian utang piutang adalah 2 hal atau hubungan hukum berbeda yang tidak dapat disamakan.

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan



Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

18. Bahwa terhadap angka 38 dalam Surat Gugatan, TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil dan alasan PENGGUGAT dalam menyimpulkan kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang dibebankan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, menanggapi hal tersebut dapat TERGUGAT II sampaikan sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

1. Pembayaran Tahap I pembelian Tanah Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Bahwa PENGGUGAT tidaklah rasional menyimpulkan suatu kerugian yang jelas sekali tujuannya adalah pembayaran guna pembelian sebagian tanah dari perkara *aquo*, sehingga apabila ditelaah lebih lanjut alasan tersebut sungguh tidak dapat diterima secara hukum, karena bagaimana mungkin suatu pembayaran untuk pembelian disebutkan sebagai kerugian, namun anehnya lagi disatu sisi PENGGUGAT hendak tetap melanjutkan APJB berdasarkan pembayaran yang sudah diberikan tersebut.

Bahwa dengan demikian terdapat suatu argumen yang sangat bertolak belakang dari PENGGUGAT terkait pembayaran tersebut antara mengakui pembayaran tersebut sebagai pembelian dan sisi lainnya mengakui hal tersebut sebagai Kerugian Materiil.



Bahwa untuk itu dalil PENGGUGAT sangatlah tidak berdasar sehingga patut dan layak untuk ditolak dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Nilai Bangunan / gudang LPG 3 Kg Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah)

Bahwa dasar kerugian dari nilai bangunan yang dibebankan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah suatu tindakan yang tidak masuk akal bahkan dapat dikatakan kejam, karena PENGGUGAT sama sekali tidak meminta izin dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membangun bangunan tersebut bahkan atas bangunan juga telah dinikmati manfaat ekonomisnya oleh PENGGUGAT selama ini yang notabene jelas sekali diketahui oleh PENGGUGAT tanah dari bangunan belum dibayarkan sepenuhnya oleh PENGGUGAT, hal ini didukung yang mana penguasaan bangunan, pengelolaan bangunan, pemanfaatan bangunan, akses kedalam bangunan semua dipakai untuk kepentingan ekonomis PENGGUGAT namun lalu menyimpulkan hal tersebut sebagai kerugian, justru sebaliknya PENGGUGATlah yang beritikad tidak baik karena bangunan tersebut diketahui sama sekali tidak pernah dinikmati manfaat ekonomisnya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Sebagai pendukung TERGUGAT I dan TERGUGAT II bahkan tidak mengetahui apakah bangunan tersebut dibangun dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau

Halaman 90 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd



dengan kata lain apakah bangunan tersebut telah mendapatkan IMB dari pemerintah setempat karena PENGGUGAT selama ini tidak berkoordinasi dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehubungan dengan masalah atau surat-surat yang berkaitan dengan masalah pendirian bangunan tersebut, namun harus diminta bertanggung jawab atas bangunan tersebut.

Bahwa untuk itu dalil PENGGUGAT sangatlah tidak berdasar sehingga patut dan layak untuk ditolak dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Biaya izin usaha Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT karena sangat mengada-ada serta tidak berdasar karena izin usaha tersebut tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PENGGUGAT lah ingin menikmati hasil ekonomis atas izin tersebut di atas lahan yang belum sepenuhnya dimiliki oleh PENGGUGAT, bahwa hal tersebut memperlihatkan dengan jelas bagaimana sikap PENGGUGAT yang tidak beritikad baik dalam perkara *aquo*.

Bahwa untuk itu dalil PENGGUGAT sangatlah tidak berdasar sehingga patut dan layak untuk ditolak dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Total biaya jasa konsultan hukum Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak tegas dalil kerugian tersebut, atas biaya jasa Advokat / Pengacara / Konsultan



Hukum tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan sebagaimana berdasarkan yurisprudensi:

Bahwa ganti rugi jasa Advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, hal ini dapat dilihat dari beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu, Putusan Nomor: 218 K/Pdt/1952 tanggal 2 Februari 1956 dengan kaidah hukum:

*"Tidak ada suatu peraturan dalam HIR mengharuskan seorang yang berperkara meminta bantuan dari seorang pengacara sehingga ongkos pengacara tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan"*

Putusan Nomor: 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Februari 1974 dengan kaidah hukum:

*"Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak".*

Bahwa dalam asas hukum perdata Indonesia juga tidak ada kewajiban bagi pihak yang berperkara untuk menggunakan jasa Advokat, sehingga jasa advokat tidak dapat dibebankan sebagai kerugian di dalam suatu perkara.

Bahwa untuk itu dalil PENGGUGAT sangatlah tidak berdasar sehingga patut dan layak untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 92 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



5. Kerugian tidak dapat dijalankan usahasejak Pembayaran Tahap I ke 3, Juli 2018 sampai Juli 2019 (+/- 12 bulan) senilai Rp 696.000.000,- (enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah)

Bahwa dalil PENGGUGATdalam menyatakan biaya kerugian tidak dapatnya dijalankan usaha PENGGUGATsebagai kerugian adalah suatu dalil atau argumentasi yang bermuatan itikad tidak baiksejak dari awal karena telah membuat suatu alasan yang sangat mengada-ada dan tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menjalankan usaha akan tetapi PENGGUGAT menyatakan telah memiliki biaya operasional dan penjualan perbulannya senilai Rp. 58.000.000 (Lima Puluh delapan juta rupiah).

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

- b. Kerugian Immateriil Rp. 1.000.000.000,- Terbilang (satu miliar rupiah)

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT karena dalil yang mengada-ada tidak berdasarkan fakta dan bukti hukum.

Bahwa jika diliat secara jelas, bahwa PENGGUGATlah yang telah menyebabkan kerugian materiil dan immateriil terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II karena telah menguasai dan

*Halaman 93 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



mendirikan bangunan diatas tanah yang belum menjadi milik PENGGUGAT, akan tetapi masih milik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka permintaan PENGGUGAT sehubungan dengan kerugian Materiil maupun Immateriil sebagaimana yang diuraikan dalam dalil gugatannya haruslah di tolak karena tidak sesuai dengan fakta yang ada dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971

“Apabila gugatan ganti rugi tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan tidak dapat dikabulkan Pengadilan, oleh karena dasar hukum untuk ganti kerugian tersebut tidak berdasarkan fakta dan hukum, karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.”

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 556K/Sip/1980 tanggal 8 Mei 1983

“Tuntutan PENGGUGAT mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.”

19. Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 40 Surat Gugatan, tentang Sita Jaminan, maka kiranya perlu TERGUGAT II sampaikan sebagai berikut: bahwa TERGUGAT II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan TERGUGAT II hanya ingin melaksanakan prestasi terkait syarat batal yang telah tertuang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam APJB Nomor 04, selain itu PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kekhawatirannya atas tindakan TERGUGAT II terhadap objek perkara *aquo* yang dimohonkan sita jaminan, sehingga permohonan sita haruslah ditolak.

Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121k/Sip/1971 tanggal 05 April 1972, yang dikutip sebagai berikut:

*“apabila para PENGGUGAT tidak mempunyai bukti yang kuat tentang kekhawatiran bahwa TERGUGAT akan mengasingkan barang-barangnya maka penyitaan tidak dapat dilakukan”.*

Bahwa Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Liberty Yogyakarta (1999: hal 70-71) berpendapat bahwa apabila PENGGUGAT tidak memiliki bukti kuat tentang kekhawatiran bahwa TERGUGAT II akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan. Pendapat tersebut, dikutip sebagai berikut:

*“untuk mengajukan sita jaminan, haruslah ada dugaan yang berdasar bahwa orang yang berutang selama belum dijatuhkan putusan hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Apabila PENGGUGAT tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran bahwa TERGUGAT mengasingkan barang-barangnya maka sita jaminan tidak dapat dilakukan”.*

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan

Halaman 95 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd

#### Disclaimer

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



Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

20. Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 41 Surat Gugatan, tentang Uang Paksa (*dwangsom*), maka kiranya perlu TERGUGAT II sampaikan sebagai berikut: bahwa permohonan untuk membayar *dwangsom* dan permohonan untuk membayar ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak berdasar hukum, karena permohonan untuk membayar *dwangsom* tidak dapat diajukan sekaligus dengan permohonan untuk membayar ganti rugi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 606a RV yang berbunyi sebagai berikut:

*“sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”.*

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79 K / Sip / 1972 menentukan bahwa *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang, dengan kaidah sebagai berikut:

*“dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”*

Dengan demikian, atas apa yang telah TERGUGAT II uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, TERGUGAT II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili

Halaman 96 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**B. GUGATAN REKONVENSII**

Bahwa terhadap tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT Konvensi, maka dengan ini PENGGUGAT II Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap TERGUGAT Rekonvensi.

Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini mohon agar kiranya TERGUGAT I Konvensi disebut sebagai PENGGUGAT II Rekonvensi dan selanjutnya pula PENGGUGAT Konvensi mohon disebut sebagai TERGUGAT Rekonvensi.

Bahwa selanjutnya PENGGUGAT II Rekonvensi mohon agar kiranya segala sesuatu sebagaimana yang telah PENGGUGAT II Rekonvensi uraikan dalam Surat Jawaban atas Surat Gugatan dalam Konvensi, dan mohon agar dalil-dalil yang telah disampaikan pada bagian dalam konvensi di atas, dianggap termuat atau dimasukkan kembali ke dalam Gugatan Rekonvensi ini dan secara mutatis-mutandis menjadi satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian kami pada bagian Gugatan Rekonvensi ini:

Bahwa adapun yang menjadi dasar atau alasan-alasan Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:

**TENTANG ASAL USUL DAN KEPEMILIKAN TANAH**

1. Bahwa perlu kiranya terlebih dahulu PENGGUGAT II Rekonvensi sampaikan bahwasanya PENGGUGAT II Rekonvensi adalah ahli waris dari (Alm) Paulus Halinah, yang notabene-nya adalah Pihak



Penjual atas Transaksi Jual Beli sebidang Tanah di Desa Kompa, Kecamatan Parung Kuda, Kabupaten Sukabumi.

2. Bahwa berhubung (Alm) Paulus Halinah tidak memiliki ikatan perkawinan yang sah secara negara, juga kedua orang tua (Alm) telah meninggal, maka menurut ketentuan Hukum Waris, segala hak dan kewajiban dari si Pewaris (Alm. Paulus Halinah) diwarisi oleh PENGGUGAT II Rekonvensi, yang dalam hal ini berkedudukan sebagai adik kandung.
3. Bahwa PENGGUGAT II Rekonvensi mengetahui adiknya yang bernama Paulus Halinah telah meninggal dunia yaitu, pada tanggal 13 Januari 2018. Beberapa hari setelahnya, PENGGUGAT II Rekonvensi mendapat kabar dari Bapak Iwan bahwasanya (Alm) Paulus Halinah memiliki harta peninggalan.
4. Bahwa perlu PENGGUGAT II Rekonvensi sampaikan, Bapak Iwan sebagaimana dimaksud di atas adalah memiliki hubungan seperti kerabat dari (Alm) Paulus Halinah.
5. Setelah mengetahui kabar tersebut, dengan segera PENGGUGAT II Rekonvensi mencari tahu bagaimana cara mengurus segala keperluan (Alm) Paulus Halinah tersebut, karena PENGGUGAT II Rekonvensi khawatir ada pihak-pihak di luar sana yang menyalahgunakan keadaan dengan memanfaatkan situasi atas meninggalnya (Alm) Paulus Halinah.
6. Bahwa setelah bertanya ke berbagai pihak, yang juga dibantu oleh Bapak Iwan, akhirnya PENGGUGAT II Rekonvensi mengurus segala administrasi perihal keperluan dimaksud dan mendapatkan Surat Keterangan Hak Mewaris Nomor 03/2018 pada tanggal 17 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Sulpi, S.H., M.Kn di Tangerang.

Halaman 98 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



7. Bahwa selanjutnya, berdasarkan informasi dari Bapak Iwan, ternyata (Alm) Paulus Halinah telah membeli sebidang tanah milik Ibu Djuju Permana yang terdiri dari 4 (empat) Sertifikat Hak Milik dengan nomor SHM 206/Kompa, SHM 207/Kompa, SHM 208/Kompa dan SHM 209/Kompa. Seluruh SHM tersebut masih atas nama Djuju Permana atau dengan kata lain belum dilakukan proses balik nama pada Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) setempat.

#### HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT II REKONVENSI DAN TERGUGAT REKONVENSI

8. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh PENGGUGAT II Rekonvensi, (Alm) Paulus Halinah memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT Rekonvensi, yaitu jual beli tanah di Desa Kompa, Kecamatan Parung Kuda, Kabupaten Sukabumi, dimanatanah yang dijual adalah seluas 500 M<sup>2</sup>, dimana harga per/M<sup>2</sup> adalah Rp 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah), sehingga keseluruhan harga transaksi adalah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

9. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh PENGGUGAT II Rekonvensi, sebelum (Alm) Paulus Halinah meninggal dunia, (Alm) selaku Pihak Penjual telah menerima pembayaran sejumlah Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 06 Desember 2017 dan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 27 Desember 2017, sehingga total yang sudah diterima (Alm) sebelum meninggal dunia adalah Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

10. Bahwa pada tanggal 09 Juli 2018, telah diadakan sebuah pertemuan di wilayah Jakarta Timur, dimana pertemuan tersebut dihadiri oleh Bapak Iwan, Ibu Sulpi (Notaris), Bapak Mercyano Nico Kapisan

*Halaman 99 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



(TERGUGAT Rekonvensi) dan Bapak Zulfian S. Rehalat (Kuasa Hukum TERGUGAT Rekonvensi yang terdahulu). Pertemuan tersebut tanpa dihadiri oleh PENGGUGAT II Rekonvensi maupun Ahli Waris lainnya. Agenda pertemuan tersebut yaitu, bapak Bapak Iwan melakukan inisiatif untuk meminta TERGUGAT Rekonvensi melakukan pembayaran lanjutan dengan dalih membutuhkan dana untuk keperluan pengurusan surat-surat.

11. Bahwa hasil dari pertemuan tersebut, TERGUGAT Rekonvensi bersedia melakukan pembayaran lanjutan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun sekali lagi PENGGUGAT II Rekonvensi tegaskan, bahwasanya di pertemuan tersebut PENGGUGAT II Rekonvensi maupun Ahli Waris lainnya tidak dilibatkan. Oleh karena itu, Pihak TERGUGAT Rekonvensi bertanya “siapa yang berhak untuk menerima *cheque* sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ini?”, dan atas inisiatif Ibu Sulpi selaku Notaris, maka Ibu Sulpi memutuskan untuk menerima *cheque* tersebut.

12. Bahwa setelah *cheque* tersebut diterima, Ibu Sulpi menerima Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) (selanjutnya disebut APJB) bawah tangan dari Bapak Zulfian S. Rehalat yang harus ditandatangani oleh PENGGUGAT II Rekonvensi maupun Ahli Waris lainnya. Kemudian Ibu Sulpi mengirim APJB tersebut ke Bandung, Jawa Barat, pada alamat PENGGUGAT II Rekonvensi untuk ditandatangani oleh Para Ahli Waris dan Para Ahli Waris menandatangani APJB bawah tangan tersebut serta mengirim kembali APJB tersebut kepada Ibu Sulpi.

13. Bahwa setelah APJB tersebut ditandatangani, Ibu Sulpi melakukan pencairan *cheque* senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut ke rekening BCA atas nama Sulpi, kemudian uangnya

Halaman 100 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



digunakan untuk pengurusan dokumen dan pembayaran pajak-pajak serta pengurusan balik nama SHM 206/Kompa. Untuk semua pengurusan tersebut dibutuhkan biaya senilai Rp 42.584.160,- (empat puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah).

14. Bahwa setelah seluruh biaya-biaya tersebut dibayarkan, pada tanggal 08 September 2018, Sdr. Christian Angga Saputra (selanjutnya disebut Christian) yang notabene-nya adalah anak dari salah satu Ahli Waris, diberikan sisa uang yang tidak terpakai senilai Rp 57.415.840,- (lima puluh tujuh juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus empat puluh rupiah) untuk ditransfer ke rekening atas nama Christian, karena Penggugat II Rekonvensi tidak memiliki rekening pada Bank.

15. Bahwa setelah SHM 206/Kompa selesai proses balik nama-nya ke nama Ahli Waris, yaitu Dahlia Herlina (PENGGUGAT II Rekonvensi) dan Yusuf, TERGUGAT Rekonvensi meminta agar ketiga Perjanjian di bawah tangan yang pernah dibuat sebelumnya untuk dibuat menjadi APJB Notaris, maka dari itu pada tanggal 23 Februari 2019 dilakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019 di Notaris Sulpi S.H., M.Kn.

16. Bahwa pada saat itu, Ahli Waris telah berubah menjadi Pihak Penjual dan Pihak Penjual membuat sebuah kuitansi sebagai bukti penerimaan uang dengan total Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang terdiri dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut SPPJB) bawah tangan senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) + Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 27 Desember 2017 (selanjutnya disebut APPJB 1) bawah tangan senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) +

*Halaman 101 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 09 Juli 2018 (selanjutnya disebut APPJB 2) bawah tangan senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

17. Bahwa 1 (satu) bulan setelah penandatanganan APJB Notaris selesai dilakukan, tepatnya pada tanggal 23 Maret 2019, dilakukan pengukuran pertama atas tanah yang di atasnya telah dibangun gudang gas elpiji oleh TERGUGAT Rekonvensi dan pengukuran ini dihadiri juga oleh Christian selaku Perwakilan Pihak Penjual, juga dihadiri oleh Bapak Helmi selaku makelar tanah, Bapak Zulfian dan Ibu Sulpi. Setelah proses pengukuran dilakukan, Christian menandatangani kertas biru dari BPN setempat, dimana di kertas tersebut belum terdapat gambar atau denah hasil pengukuran.

Pada saat pengukuran tersebut berlangsung, Christian sempat menanyakan kepada TERGUGAT Rekonvensi, mengapa telah berdiri sebuah bangunan di atas tanah yang belum selesai proses transaksi jual belinya? Apakah hal ini telah diketahui oleh (Alm) Paulus Halinah sebelum yang bersangkutan meninggal dunia? Dan TERGUGAT Rekonvensi atau Perwakilan Pihak TERGUGAT Rekonvensi menjelaskan bahwasanya pendirian bangunan tersebut telah diketahui oleh (Alm) Paulus Halinah.

Bahwa disini, Christian telah menaruh curiga kepada TERGUGAT Rekonvensi, namun karena Christian tidak ingin banyak masalah dan berpikir "mungkin memang benar bangunan yang telah berdiri tersebut pembangunannya telah diketahui oleh (Alm) Paulus Halinah", sehingga Christian hanya menyampaikan fakta tersebut apa adanya kepada Pihak Penjual/Ahli Waris.

*Halaman 102 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



Bahwa sesungguhnya berdasarkan uraian diatas TERGUGAT Rekonvensi telah cukup alasan hukum dapat dikategorikan bahwa melakukan perbuatan melawan hukum karena nyatanya telah mendirikan bangunan diatas tanah yang secara nyata masih belum dimiliki sepenuhnya oleh TERGUGAT Rekonvensi.

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut maka berikut dapat diuraikan bentuk kerugian yang harus dialami oleh PENGGUGAT II Rekonvensi karena Perbuatan atau tindakan TERGUGAT Rekonvensi:

A Kerugian Materill :

Biaya sewa atas sebagian bangunan TERGUGAT Rekonvensi yang didirikan padasebagian tanah di atas SHM nomor 207/ Kumpa Milik PENGGUGATII Rekonvensi.	Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
Biaya kerugian PENGGUGAT II Rekonvensi karena tidak dapat memanfaatkan kesuluruhan atau sebagian tanah SHM 206/Kumpa dan SHM 207/Kumpa milik PENGGUGAT II Rekonvensi sehubungan dengan adanya perbuatan atau tindakan Melawan hukum TERGUGAT Rekonvensi dalam perkara <i>aquo</i> .	Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah)

B.Kerugian Immaterill :

Yaitu Kerugian yang di derita PENGGUGATII Rekonvensi sepanjang permasalahan tanah <i>aquo</i> antara PENGGUGATII Rekonvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI, yakni: - Beban biaya, waktu, dan Pikiran serta biaya perawatan kesehatan mengigit kesehatan	Rp. 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah)
--	---



<p>PENGGUGATII  Rekonvensi yang tidak lagi usia produktif, namun harus yang menguras waktu untuk penyelesaian perkara <i>aquo</i> karena kehendak dan Perbuatan TERGUGAT Rekonvensi yang melawan hukum, walaupun beban psikologis tidak dapat dihitung dengan uang namun agar terang dan jelasnya kerugian Immateril yang di alami  PENGGUGAT II  RekonvensimakaPENGUGATII Rekonvensi menghitung tersebut dengan sejumlah uang.</p>	
---	--

Sehingga total jumlah kerugian baik materiil maupun immaterial adalah sebesar Rp 3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah).

- 18. Bahwa 3½ (tiga setengah) bulan kemudian, tepatnya pada tanggal 10 Juli 2019, BPN setempat mengeluarkan hasil pengukuran pertama yang dilakukan pada tanggal 23 Maret 2019, dimana hasilnya menunjukkan bahwa tembok gudang gas elpiji yang dibangun tersebut luasnya 302 M<sup>2</sup> terletak di SHM 206/Kompa, namun terdapat sebagian bangunan seluas 16 M<sup>2</sup> terletak di SHM 207/Kompa.

Bahwa atas hasil pengukuran ini, Christian sempat menanyakan kepada TERGUGAT Rekonvensi “bagaimana bisa bangunan yang Bapak dirikan ini menabrak tanah di SHM 207/Kompa? apakah pada waktu mendirikan bangunan tersebut, Bapak sudah mengetahui mana tanah yang menjadi objek jual beli?” namun jawaban yang diperoleh membuat Christian berpikir kembali, bagaimana mungkin dapat terjadi transaksi jual beli tanah seperti ini, karena tanah yang menjadi objek jual beli dan telah berdiri sebuah bangunan ternyata sebagian

Halaman 104 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



bangunan-nya menumpang di atas tanah yang tidak menjadi objek jual beli, atau dengan kata lain berarti selama ini, bangunan yang ada di atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut saling tumpang tindih (*over lapping*) dengan tanah di sebelahnya.

Bahwa sepengetahuan PENGGUGAT II Rekonvensi, dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 maupun Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019, luasan tanah yang menjadi objek jual beli adalah seluas 500 M<sup>2</sup> pada SHM 206/Kompa, namun pada faktanya di atas tanah tersebut telah berdiri sebuah bangunan yang mana bangunan tersebut menabrak sebagian bidang tanah pada SHM 207/Kompa.

Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, PENGGUGAT II Rekonvensi mempertimbangkan kembali untuk melanjutkan Perjanjian Jual Beli perkara *aquo* atau dengan kata lain, PENGGUGAT II Rekonvensi hendak membatalkan Perjanjian perkara *aquo*, karena obyek jual beli perkara *aquo* belum lah jelas, yang mana akan memiliki akibat hukum pada sebagian bidang tanah di SHM 207/Kompa.

Bahwa Perbuatan Hukum PENGGUGAT II Rekonvensi sebagaimana telah diuraikan di atas telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 paragraf (2) APJB Nomor 4 tertanggal 23 Februari 2019, yang berbunyi:

*“... dan untuk pembatalan tersebut antara para pihak tidak ada tuntutan menuntut dalam bentuk apapun sebaliknya apabila Pihak Pertama yang membatalkan maka Pihak Pertama wajib membayar ganti rugi 2 (dua) kali dari uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua.”*

*Halaman 105 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



Selain ketentuan yang diatur dalam APJB tersebut, ketentuan dalam Pasal 1253 KUH Perdata menjelaskan, bahwa:

*“suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut”*

Dengan demikian, atas apa yang telah PENGUGAT I Rekonvensi uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, PENGUGAT II Rekonvensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

19. Bahwa setelah hasil pengukuran pertama keluar, TERGUGAT Rekonvensi menyatakan tidak setuju dan meminta untuk dilakukan pengukuran ulang. TERGUGAT Rekonvensi atas inisiatif sendiri meminta untuk dilakukan pengukuran ulang dan yang hadir saat pengukuran kedua adalah Bapak Zulfian serta Ibu Sulpi, bahkan Bapak Helmi tidak hadir, juga demikian dengan Christian selaku Perwakilan Pihak Penjual/Ahli Waris pun tidak hadir dalam proses pengukuran kedua tersebut.

20. Bahwa beberapa minggu kemudian, tepatnya pada tanggal 09 Agustus 2019, BPN setempat mengeluarkan hasil pengukuran kedua, dimana hasilnya menunjukkan bahwa tanah yang diinginkan TERGUGAT Rekonvensi menabrak atau tumpang tindih (*over lapping*) dengan SHM 207/Kompa dan SHM 208/Kompa.

*Halaman 106 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



Bahwa atas pengukuran kedua ini, PENGGUGAT II Rekonvensi semakin yakin, bahwa objek jual beli tersebut benar telah terjadi tumpang tindih (*over lapping*) dengan tanah di sebelahnya.

## DASAR KEBERATAN TERHADAP TINDAKAN TERGUGAT REKONVENSII ATAS OBJEK TANAH

21. Bahwa atas hasil dari dua pengukuran yang dilakukan BPN setempat tersebut, TERGUGAT Rekonvensi terus memberikan tekanan-tekanan kepada PENGGUGAT II Rekonvensi untuk menjual tanah sesuai keinginan TERGUGAT Rekonvensi, namun PENGGUGAT II Rekonvensi tidak pernah setuju karena yang diminta TERGUGAT Rekonvensi tersebut tidak sesuai dengan APJB yang sudah ditandatangani bersama.
22. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2019, Bapak Zulfian S. Rehalat mengajak melakukan pertemuan dengan Christian, namun karena Christian yang mewakili kepentingan PENGGUGAT II Rekonvensi tidak akan pernah mau setuju dengan tuntutan TERGUGAT Rekonvensi, maka Christian meminta Bapak Zulfian S. Rehalat untuk berbicara dengan Bapak Helmi dan Bapak Helmi tugasnya hanya menyampaikan permintaan TERGUGAT Rekonvensi kepada PENGGUGAT II Rekonvensi, hanya sebatas itu, tidak untuk menawarkan sesuatu apalagi memutuskan tentang sesuatu.
23. Bahwa selanjutnya TERGUGAT Rekonvensi melakukan pengukuran ulang kembali untuk yang ketiga kalinya, pada pengukuran ini dihadiri oleh Bapak Zulfian S. Rehalat, Ibu Sulpi dan Bapak Helmi. Beberapa minggu kemudian, BPN setempat mengeluarkan hasil ukur ketiga, setelah hasil ukur ini, TERGUGAT Rekonvensi memaksa PENGGUGAT II Rekonvensi untuk menjual tanahnya sesuai dengan

*Halaman 107 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



hasil ukur ketiga, yaitu dengan luas 609 M<sup>2</sup> dan dengan harga lama senilai Rp 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah)/M<sup>2</sup>. Atas paksaan tersebut, PENGGUGAT II Rekonvensi menolak dengan tegas keinginan dari TERGUGAT Rekonvensi tersebut karena tidak sesuai dengan APJB yang sudah ditandatangani bersama.

Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, PENGGUGAT II Rekonvensi semakin yakin untuk membatalkan Perjanjian perkara *aquo*, karena ternyata jumlah luas tanah obyek jual beli perkara *aquodidak* sesuai dengan SPPJB dan APJB sebagaimana dimaksud dalam perkara *aquo*. Selain jumlah luasan yang tidak sesuai, juga terkait harga atas kelebihan tanah tersebut belum ditemukan kesesuaian harga, dimana TERGUGAT Rekonvensi tetap meminta Rp 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah)/M<sup>2</sup>, sedangkan PENGGUGAT II Rekonvensi meminta Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah)/M<sup>2</sup>.

PENGGUGAT II hanya berpegang pada Perjanjian antara para pihak, dalam hal ini adalah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019. Dimana dalam Perjanjian tersebut, jelas tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017, yang menjelaskan sebagai berikut:

*“bahwa Pihak Pertama (Alm Paulus Halinah) akan menjual sebagian sebidang tanah SHM Nomor 208/Kompa, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Parang Kuda, Desa Kompa, yang dibeli seluas 500 M<sup>2</sup>, dst...”*

Halaman 108 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari ketentuan pada Pasal dalam Perjanjian tersebut, jelas telah diatur bahwasanya yang dijual oleh (Alm Paulus Halinah) adalah SHM 208/Kompa dan dengan luasan hanya 500 M<sup>2</sup>.

Sehingga, atas apa yang telah PENGGUGAT IRekonvensi uraikan di atas, telah jelas bahwa obyek jual beli perkara *aquo* belum lah jelas, karena luasan obyek jual beli yang masih terdapat selisih 109 M<sup>2</sup> yang mana akan berdampak pada harga atas kelebihan tanah tersebut dan pada faktanya, harga atas kelebihan tanah perkara *aquo* juga tidak ditemukan titik temu.

Dengan demikian, atas apa yang telah PENGGUGAT IRekonvensi uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, PENGGUGAT II Rekonvensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.

24. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT II Rekonvensi tidak setuju dan tidak mau melakukan pemecahan sertifikat sesuai keinginan TERGUGAT Rekonvensi, maka beberapa hari setelahnya, TERGUGAT Rekonvensi memberikan Somasi Pertama kepada PENGGUGAT II Rekonvensi pada tanggal 16 September 2019 dan diterima oleh PENGGUGAT II Rekonvensi pada tanggal 19 September 2019.

25. Bahwa Christian selaku Perwakilan Pihak Penjual/Ahli Waris memberikan jawaban atas Somasi Pertama tersebut melalui email pada tanggal 20 September 2019.

## TENTANG PENAWARAN PENYELESAIAN MASALAH AQUO

*Halaman 109 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



26. Bahwa keesokan harinya, setelah Christian berkomunikasi melalui telepon dengan Bapak Zulfian, maka berdasarkan hasil diskusi bersama, diputuskan untuk agenda pertemuan Somasi Pertama tersebut di *reschedule* dikarenakan TERGUGAT Rekonvensi ingin bertemu langsung dengan PENGGUGAT II Rekonvensi, sedangkan PENGGUGATII Rekonvensi masih bekerja pada hari Sabtu, sementara undangan Somasi Pertama terlalu mendadak.

27. Bahwa setelah diskusi dengan PENGGUGAT II Rekonvensi, maka PENGGUGAT II Rekonvensi memberikan kuasa kepada Christian untuk menghadiri undangan Somasi Pertama tersebut. Selanjutnya Christian berkomunikasi dengan Bapak Zulfian untuk bertemu di Hari Kerja (bukan di hari libur) karena pada saat itu Christiansedang berada di luar kota, sehingga pada akhirnya sepakat untuk dilakukan pertemuan pada tanggal 30 September 2019.

28. Bahwa pada tanggal 30 September 2019 dilakukan pertemuan atas undangan Somasi Pertama dan tidak mendapatkan hasil yang memuaskan bagi para pihak, sehingga dikarenakan PENGGUGATII Rekonvensi melalui Christiansudah tidak nyaman lagi untuk melanjutkan transaksi jual beli ini, maka pihak penjual memutuskan untuk menawarkan pembatalan atas APJB sebagaimana yang telah ditandatangani dan pihak penjual bersedia membayar 2 (dua) kali lipat dari total yang sudah diterima dari pihak pembeli (TERGUGAT Rekonvensi), akan tetapi TERGUGAT Rekonvensi tidak setuju terkait rencana pembatalan tersebut.

Bahwa dapat PENGGUGAT IIREkonvensi sampaikan dengan tegas bahwa tidak ada larangan sama sekali bagi PENGGUGAT IIREkonvensi maupun TERGUGAT Rekonvensi untuk membatalkan



perjanjian perkara *aquo* sepanjang syarat batal yang diatur dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi. Terkait pembatalan telah diatur dengan jelas dalam Pasal 1 paragraf (2) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 23 Februari 2019, yang berbunyi:

*“... dan untuk pembatalan tersebut antara para pihak tidak ada tuntutan menuntut dalam bentuk apapun sebaliknya apabila Pihak Pertama yang membatalkan maka Pihak Pertama wajib membayar ganti rugi 2 (dua) kali dari uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua.”*

Dari ketentuan tersebut dapat dilihat bahwasanya TERGUGAT Rekonvensi dapat dikatakan tidak memiliki itikad yang baik dengan tidak menaati isi ketentuan dalam perjanjian terkait pembatalan tersebut. Dimana TERGUGAT Rekonvensi sangat memaksakan kehendaknya untuk tetap melanjutkan proses jual beli tanah perkara *aquo*, sementara masih terdapat banyak sekali persoalan hukum yang belum terselesaikan sebagaimana yang telah PENGGUGAT II Rekonvensi sampaikan.

Bahwa sangatlah terang dan jelas TERGUGAT Rekonvensi telah menunjukkan itikad tidak baik dalam melaksanakan isi perjanjian sesuai kesepakatan bersama dalam perkara *aquo*.

Dengan demikian, atas apa yang telah PENGGUGAT II Rekonvensi uraikan di atas dan juga berdasarkan data dan fakta hukum yang ada, PENGGUGAT II Rekonvensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019.



Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri CibadakCq.Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk dengan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT II tidak berkewajiban secara tanggung renteng untuk membayar seluruh kerugian materil maupun immateril kepada PENGGUGAT.
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT II tidak berkewajiban untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*).
5. Menolak Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT.
6. Menolak Putusan Serta Merta yang diajukan oleh PENGGUGAT.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.



3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum APJB Nomor 04 tertanggal 23 Februari 2019 yang dibuat oleh dan di hadapan TURUT TERGUGAT dengan segala akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta tersebut.
4. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT I Rekonvensi, yakni:
  - a. Materiil senilai Rp 2.300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah)
  - b. Immaterial senilai Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)Total kerugian senilai Rp 3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah)
5. Menyatakan TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan Pengadilan pada perkara *aquo*.
6. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* berpendapat lain, TERGUGAT II / PENGUGAT II Rekonvensi mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut, Turut Tergugat **tidak** memberikan jawaban gugatan dan dianggap telah melepaskan haknya untuk menjawab gugatan Kuasa Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II selanjutnya Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang berimbang kepada para pihak dimana Kuasa Penggugat kemudian mengajukan REPLIK dan atas REPLIK dari Kuasa Penggugat kemudian Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II juga mengajukan DUPLIK ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan alat bukti surat antara lain :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari fotocopy Surat perikatan perjanjian jual beli tanggal 6 Desember 2017 (Bukti P-1) ;
2. Fotocopy dari fotocopy dasar perikatan antara Djudju Permana dan (alm) Paulus sebagai terbitnya SPPJB tanggal 6 Desember 2017 antara Paulus Halinah dengan Penggugat , (Bukti P-2) ;
3. Fotocopy dari fotocopy surat pernyataan tanah tidak sengketa , (Bukti P-3) ;
4. Fotocopy dari fotocopy pembayaran tahap II yang dimintakan (alm) Paulus Halinah , (Bukti P-4) ;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat keterangan mewaris Nomor : 03 / 2018 Notaris Sulfi S.H.,M.Kn. (Bukti P-5) ;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Izin mendirikan bangunan , (Bukti P-6) ;
7. Fotocopy dari fotocopy Tahap pembayaran III , (Bukti P-7A) ;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanda terima Notaris tanggal 6 Juli 2018 GJ 516937 (Bukti P-7B) ;
9. Fotocopy dari fotocopy pembayaran cheque tahap ketiga melalui Cek GJ 516937 tanggal 20 Juli 2018 , (Bukti P-7C) ;
10. Fotocopy dari fotocopy pengalihan hak tanah / bangunan dari Djudju Permana , (Bukti P-7D) ;
11. Fotocopy dari fotocopy Surat pemberitahuan obyek Pajak Bumi dan Bangunan (SPOP PBB) , (Bukti P-7E) ;
12. Fotocopy dari fotocopy Slip pemindahan dana antara rekening BCA , (Bukti P-7F) ;
13. Fotocopy dari fotocopy komunikasi antara kuasa Penjual dengan Notaris Sulfi terkait hasil ukur resmi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi , (Bukti P-8A) ;
14. Fotocopy dari fotocopy hasil Ukur ke-I seluas 302 M<sup>2</sup> , (bukti P-8B)

Halaman 114 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



15. Fotocopy dari fotocopy hasil Ukur ke-II seluas 612 M<sup>2</sup> , (bukti P-8C)
16. Fotocopy dari fotocopy hasil Ukur I seluas 609 M<sup>2</sup> , (bukti P-8D)
17. Fotocopy Akta pengikatan jual beli tanggal 23 Pebruari 2019 , (Bukti P-9) ,
18. Fotocopy Surat Kuasa para Tergugat kepada Christian , (Bukti P-10) ;
19. Fotocopy Rekening koran atas nama Mercyano Niko Kapisan , (Bukti P-11) ;

Menimbang , bahwa terhadap alat bukti surat dari Kuasa Penggugat yaitu bukti P-6 , P.7B , P.9 dan P.10 adalah sesuai dengan aslinya sedangkan untuk bukti surat P.1 sampai dengan P.5 serta P.7A , P.7B , P.7C, P.7D,P.7E , P.7F , P.8A , P.8B ,P.8C dan P.8D adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang , bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil jawabannya , Kuasa Hukum Tergugat I mengajukan alat bukti surat antara lain :

1. Fotocopy sesuai dengan surat aslinya Surat keterangan dari kantor Notaris Sulpi S.H. tertanggal 16 April 2020 , (Bukti T.I-1) ;
2. Fotocopy sesuai dengan surat aslinya Surat keterangan dari kantor Notaris Sulpi S.H. tertanggal 16 April 2020 , (Bukti T.I-2) ;
3. Fotocopy sesuai dengan surat aslinya Akta Pengikatan jual beli Nomor 04 tertanggal 23 Pebruari 2019 , (Bukti T.I-3) ;
4. Fotocopy dari fotocopy surat ukur manual , (Bukti T.I-4) ;
5. Fotocopy dari fotocopy bangunan permanen , (Bukti T.I-5) ;

Menimbang , bahwa terhadap alat bukti surat dari Kuasa Tergugat I yaitu bukti T.I-1 , T.I-2 dan T.I-3 adalah sesuai dengan surat aslinya sedangkan T.I-4 dan T.I-5 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang , bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil jawabannya , Kuasa Hukum Tergugat II mengajukan alat bukti surat antara lain :

1. Fotocopy sesuai dengan surat aslinya Surat keterangan dari kantor Notaris Sulpi S.H. tertanggal 16 April 2020 , (Bukti T.II-1) ;

*Halaman 115 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



2. Fotocopy sesuai dengan surat aslinya Surat keterangan dari kantor Notaris Sulpi S.H. tertanggal 16 April 2020 , (Bukti T.II-2) ;
3. Fotocopy sesuai dengan surat aslinya Akta Pengikatan jual beli Nomor 04 tertanggal 23 Pebruari 2019 , (Bukti T.II-3) ;
4. Fotocopy dari fotocopy surat ukur manual , (Bukti T.II-4) ;
5. Fotocopy dari fotocopy bangunan permanen , (Bukti T.II-5) ;

Menimbang , bahwa terhadap alat bukti surat dari Kuasa Tergugat II yaitu T.II-1 , T.II-2 dan T.II-3 adalah sesuai dengan aslinya sedangkan T.II-4 dan T.II-5 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang , bahwa Kuasa Penggugat , Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang , bahwa Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan dan juga tidak mengajukan alat bukti surat maupun alat bukti saksi dipersidangan sehingga dianggap melepaskan haknya ;

Menimbang , bahwa Kuasa Penggugat , Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II dipersidangan mengajukan kesimpulan secara tertulis ;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONPENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang , bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan ;



Menimbang , bahwa para pihak yaitu Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa dari seluruh materi eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara aquo adalah bukan mengenai kewenangan mengadili sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut dalam putusan akhir ini ;

Menimbang , bahwa materi eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II pada intinya adalah menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena Penggugat mencampur adukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam gugatannya , hal tersebut dapat diketahui dari Petitum Penggugat dalam pokok perkara primer angka 7 yang menyatakan : *"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik nomor 206 / kompa dibalik nama menjadi nama Penggugat "* dan Petitum Penggugat dalam pokok perkara primer angka 4 yang menyatakan *"Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum"* ;

Menimbang , bahwa Petitum Penggugat dalam pokok perkara primer poin 7 merupakan permintaan untuk melaksanakan suatu prestasi yang telah diatur pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 Tertanggal 23-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris SULPI S.H., Mkn Notaris di Kabupaten Tangerang , sedangkan pada Petitum PENGGUGAT dalam pokok perkara primer poin 4 terkait Perbuatan Melawan Hukum . Bahwa gugatan Penggugat bersembunyi dibalik alasan Perbuatan Melawan Hukum namun faktanya dalam surat gugatannya Penggugat justru lebih banyak mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II Wanprestasi karena tidak menjalankan atau melaksanakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 Tertanggal 23-02-2019 yang



dibuat dihadapan Notaris SULPI S.H., Mkn Notaris di Kabupaten Tangerang dengan itikad baik dalam perkara *aquo*.

Menimbang , bahwa terhadap materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II , Majelis Hakim berpendapat bahwa apakah masuk dalam Perbuatan melawan hukum ataukah dalam Wanprestasi yang dikaitkan dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 23 Pebruari 2019 tentunya sudah terkait dengan materi dalam pokok perkara dan lebih bijak serta tepat bila dibahas dalam pertimbangan di pokok perkara dan bukan pada saat pembahasan mengenai EKSEPSI dalam perkara ini ;

Menimbang , bahwa perlu ditegaskan , makna dan hakekat suatu eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan ;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari pihak Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang , bahwa sebelum masuk pada pokok perkara dalam perkara *aquo* maka dipertimbangkan terlebih dahulu syarat formil gugatan ini;

Menimbang , bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dengan memenuhi ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pemeriksaan Setempat , bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat guna mendapatkan kejelasan mengenai obyek sengketa ;

Menimbang , bahwa Pemeriksaan setempat dihadiri oleh para pihak dan diketahui letak obyek sengketa disepakati dan ditunjuk oleh Para Pihak



di Obyek Sengketa adalah sebidang tanah seluas 609 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kompa Kecamatan Parungkuda Kabupaten Sukabumi ;

Menimbang , bahwa kemudian para pihak sepakat bila telah terdapat kelebihan tanah seluas 109 M<sup>2</sup> dari mana berdasarkan hasil ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi dari hasil ukur diperoleh luas total obyek sengketa dalam perkara ini adalah 609 M<sup>2</sup> (sebagaimana bukti surat P.8D dan bukti surat T.I-4 serta T.II-4) ;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka letak , luas dan batas yang telah disepakati oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II) maka tidak menyebabkan obyek sengketa menjadi kabur ;

Menimbang , bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai hubungan hukum diantara para pihak ;

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti surat P.5 yaitu surat keterangan hak mewaris Nomor : 03 / 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat , diketahui bahwa almarhum Paulus Halinah dahulu bernama TOEN AN dikenal juga dengan nama LIE TOEN AN semasa hidupnya tidak pernah menikah sesuai dengan Undang-undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ;

Menimbang , bahwa almarhum tidak punya anak sah dan almarhum tidak pernah melakukan pengakuan terhadap anak luar kawin dan tidak pernah mengadopsi anak . Bahwa orang tua almarhum Paulus halinah telah meninggal dunia yaitu ibu yang bernama MARIA HALINAH dahulu bernama LIE TJOAN NIO ;

Menimbang , bahwa almarhum MARIA HALINAH semasa hidupnya tidak pernah menikah sesuai Undang-undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan tidak pernah memiliki anak sah serta tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah mengadopsi anak namun MARIA HALINAH mempunyai 5 (lima) orang anak luar kawin yang mana saudara dari almarhum PAULUS HALINAH yaitu : MARTAM HALINAH , DAUD HALINAH , DAHLIA HERLINA/ DAHLIA HALINAH / DAHLIA HALIMAH (Tergugat I) dan YUSUF (YUSUF HALINAH) (Tergugat II) ;

Menimbang , bahwa dengan demikian terdapat hubungan hukum antara almarhum PAULUS HALINAH dan ahli warisnya yang bernama DAHLIA HERLINA (Tergugat I) dan YUSUF (Tergugat II) ;

Menimbang , bahwa yang menjadi inti dari gugatan Kuasa Penggugat adalah , Kuasa Penggugat mendalilkan antara lain :

- Bahwa Penggugat merupakan Pembeli / Pihak Pertama (I) atas sebagian dari sebidang Tanah Nomor 208 / Kumpa seluas 6315 M<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus lima belas meter persegi) dari (alm) Paulus Halinah sebagai Penjual / Pihak Kedua (II) ;
- Bahwa pada tanggal 06 Desember 2017, Penggugat dengan PAULUS HALINAH (semasa hidupnya) melakukan transaksi jual beli sebidang tanah kosong seluas 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah sertifikat Hak Milik nomor : 208 / Kumpa seluas 6315 M<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus lima belas meter persegi) . Bahwa Pembelian tersebut didasarkan Perikatan Perjanjian Jual Beli Lunas Akta PPJB Nomor 03 tanggal 01 April 2013 antara (alm) Paulus Halinah dengan Penggugat yang berlokasi di Desa Kumpa , Kecamatan Parung Kuda Kabupaten Sukabumi ;
- Bahwa tanah berdasarkan penunjukan dan ukur manual bidang yang dilakukan oleh (alm) Paulus Halinah, faktanya tanah tersebut adalah sebagian tanah sertifikat Hak Milik nomor 206/Kumpa, (Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 23 Februari 2019, yang dikeluarkan Notaris Sulpi, S.H,M.Kn Notaris di Kabupaten

Halaman 120 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



- Tangerang) selanjutnya disebut sebagai obyek Jual Beli (tanah) aquo ;
- Bahwa setelah melakukan pengukuran manual bersama, (alm) Paulus Halinah dan tim ukur manual, memberikan Informasi Tambahan/Informasi baru kepada PENGGUGAT bahwa luas Obyek Tanah Aquo yang telah diukur tersebut kurang lebih seluas 600m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), akan tetapi informasi tersebut tidak tertuang dalam SPPJB Tanggal 06 Desember 2017 dan disampaikan secara lisan ;
  - Bahwa dengan adanya informasi baru perihal luasan obyek tanah yang semula akan dibeli adalah 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) bertambah luasnya kurang lebih 100 M<sup>2</sup> (sertatus meter persegi) menjadi kurang lebih sekitar 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi, maka atas penambahan luasan lahan tersebut disepakatilah secara lisan oleh Penggugat dan (alm) Paulus Halinah untuk menunggu hasil resmi pengukuran BPN Kabupaten Sukabumi namun terkhusus mengenai harganya tidak akan diperhitungkan lagi .
  - Bahwa setelah melakukan penandatanganan SPPJB tertanggal 06 Desember 2017 beserta pembayaran Tahap Pertama (I) kepada (alm) Paulus Halinah, Penggugat kemudian meminta izin secara lisan untuk mendirikan sebuah bangunan yang diperuntukkan sebagai gudang tabung gas elpiji 3 Kg ;
  - Bahwa dalam SPPJB tanggal 06 Desember 2017 tertuang isi mengenai ketentuan bahwa “proses jual beli resmi atas Obyek Jual Beli Tanah dilakukan setelah BPN mengganti blanko dan pemecahan sertifikat Obyek Tanah tersebut sudah balik nama atas nama (alm) Paulus Halinah” berdasarkan Akta PPJB No. 03 Tanggal 01 April 2013;
  - Bahwa dalam SPPJB tanggal 06 Desember 2017 didalamnya tertuang isi kesepakatan yaitu jual beli obyek Tanah dengan harga 1 M<sup>2</sup> (satu

*Halaman 121 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- meter persegi) adalah Rp.1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), dengan luas 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) sehingga total keseluruhan bayar adalah Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) ;
- Bahwa pada tanggal 13 Januari 2018 , Paulus Halinah meninggal dunia dan Penggugat mendapatkan informasi dari Turut Tergugat, bahwa (alm) Paulus Halinah memiliki ahli waris yang dalam gugatan ini adalah Tergugat I dan Tergugat II, berdasarkan surat keterangan hak mewarisi Nomor : 03/2018 pada tanggal 17 April 2018 yang dibuat oleh Notaris SULPI, S.H, M.Kn Notaris di Tagerang ;
  - Bahwa Penggugat melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku ahli waris (alm) Paulus Halinah dan menyerahkan uang tersebut melalui Notaris SULPI, S.H, M.Kn Notaris di Tangerang (Turut Tergugat) sejumlah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 06 Juli 2018 di Cibubur sehingga total pembayaran berjumlah Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
  - Bahwa uang menurut Turut Tergugat digunakan untuk keperluan Bayar Pajak , Pemecahan Sertifikat dan Balik Nama dan sisanya sebesar Rp. 57.415.840 (lima puluh tujuh juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus empat puluh rupiah) diserahkan oleh Turut Tergugat kepada CHRISTIAN ANGGA SAPUTRA (anak Tergugat II melalui transfer pembayaran ke nomor rekening : 8380051100, Bank BCA. Dana tersebut akan di serahkan kepada ahli waris TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;
  - Bahwa pada tanggal 23 Februari 2019 , Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk meningkatkan SPPJB Tanggal 06 Desember 2017 beserta adendumnya menjadi Akte Notaris Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor : 04, tertanggal 23 Februari 2019 di hadapan Notaris Sulpi , S.H, M.Kn Notaris di Kabupaten Tangerang. Dimana dalam penandatanganan Akte tersebut, Pihak Penggugat memberikan kuasa

*Halaman 122 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli (PJB) di atas,  
berdasarkan surat Kuasa tanggal 21 Februari 2019 atas nama

MUHAMMAD ALI MUTAMMIMI. ;

- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada (alm)

Paulus Halinah beserta ahli waris (alm) Paulus Halinah adalah

sebagai berikut :

- a. Tahap I (pertama) dilakukan pembayaran sejumlah

Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagai

berikut :

- Uang sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian

Pengikatan Jual Beli tanggal 06 Desember 2017 ;

- Uang sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 27 Desember 2017 Adendum I Nomor : :

01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tanggal 27/12/2017. Berlokasi di

Kota Bogor ;

- Uang sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 06 Juli 2018 kepada PARA TERGUGAT melalui

Notaris SULPI (TURUT TERGUGAT) dengan Cheque Rf GJ

516937.

- b. Tahap II (Pelunasan) uang sejumlah Rp. 250.000.000 (dua ratus

lima puluh juta rupiah) dibayarkan setelah pemecahan sertifikat

selesai dilakukan ;

- Bahwa sekitar bulan Agustus Tahun 2019 Penggugat mendapatkan

Informasi Turut Tergugat perihal Obyek Jual Beli Tanah aquo adalah

ternyata masuk ke bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 206 /

Kompa seluas 1.375 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter

persegi) kemudian Turut Tergugat menyarankan kepada Penggugat

agar mendapatkan Sertifikat Hak Milik dan balik nama atas nama

Penggugat perlu dilakukan Pemecahan sertifikat hak milik nomor

206/kompa yang saat ini masih tercatat atas nama Tergugat I dan

*Halaman 123 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*

#### Disclaimer

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



Tergugat II namun proses pemecahan sertifikat 206 / Kompa tersebut harus menunggu hasil ukur Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Sukabumi ;

- Bahwa pada tanggal 13 September 2019 telah terbit hasil ukur tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi seluas 609 M2 (meter persegi) untuk pemecahan sertifikat tanah hak milik 206 / Kompa ;
- Bahwa karena telah terbit hasil ukur tanah oleh BPN Kabupaten Sukabumi , Penggugat berupaya menemui Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pelunasan pembayaran tanah namun pihak Kuasa Penggugat hanya bertemu dengan Tergugat I namun jawaban Tergugat I yaitu dia tidak dapat memutuskan dan harus menunggu jawaban dari Tergugat II.;
- Bahwa Penggugat berupaya menemui Tergugat II untuk memperoleh kepastian jawaban terhadap proses pelunasan jual beli sebagian dari sebidang Obyek Tanah Aquo yaitu Pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 206/Kompa, akan tetapi Tergugat II tidak mau menemui Kuasa Hukum Penggugat.
- Bahwa Penggugat adalah subyek hukum yang wajib di lindungi hak hukumnya dikarenakan itikad baik penggugat untuk membayar dan melunasi pembayaran sebagaimana diatur didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Nomor 7 Tahun 2012 di dalam butir IX dirumuskan bahwa Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik, sekalipun diketahui adalah penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil dari Kuasa Penggugat tersebut kemudian Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah menyangkal dengan mengemukakan alasan-alasan hukumnya sebagaimana dalam Jawaban sehingga berdasarkan *Pasal 163 HIR* menentukan *asas Actori Incumbit Probation* dan *Pasal 1865 KUH Perdata* yang menentukan asas beban

*Halaman 124 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



pembuktian : *“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*;

Menimbang , bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diajukan oleh Kuasa Penggugat dan dalil-dalil bantahan yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II maka dapat ditentukan pokok-pokok sengketa yang harus dibuktikan yaitu :

1. Apakah Tergugat I dan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?
2. Apakah Penggugat sebagai pembeli yang sah atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak Milik Nomor 208 / Kumpa dari (alm) Paulus halina yaitu obyek tanah sertifikat nomor 206 / Kumpa ?
3. Apakah hubungan hukum jual beli yang dilakukan Penggugat dengan alm Paulus Halina beserta ahli warisnya yaitu Tergugat I dan Tergugat II sah dan mengikat secara hukum ?
4. Apakah Tergugat I dan Tergugat II harus melanjutkan perjanjian antara Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang pelunasan pembayaran obyek tanah aquo dari Penggugat serta melanjutkan proses jual beli sampai pemecahan dan balik nama sebagian tanah SHM Nomor 206 / Kumpa menjadi nama Penggugat ?

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Penggugat telah mendalilkan suatu hak dan gugatan Kuasa Penggugat dibantah oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II , maka pihak Kuasa Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P.1 sampai dengan P.11 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

*Halaman 125 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



Menimbang, bahwa sebaliknya Kuasa Tergugat I mengajukan alat bukti surat berupa T.I-1 sampai dengan T.I-5 sedangkan Kuasa Tergugat II mengajukan alat bukti surat berupa T.II-1 sampai dengan T.II-5 ;

Menimbang , bahwa Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan ;

Menimbang , bahwa perihal gugatan aquo Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memiliki unsur-unsur yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku , melanggar hak subjektif orang lain , melanggar kaidah kesusilaan dan bertentangan dengan asas kepatutan , ketelitian serta kehati-hatian .

Menimbang , bahwa apakah perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan di perkara aquo termasuk sebagai Perbuatan Melawan Hukum atau PMH ? ;

Menimbang , bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti P.1 yaitu surat perikatan perjanjian jual beli tertanggal 6 Desember 2017 dimana pihak penjual adalah PAULUS HALINAH (alm) dan pihak pembeli adalah MERCYANO NIKO KAPISAN terhadap sebagian sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 208 / Kompa yang terletak di Desa Kompa , Kecamatan Parungkuda Kabupaten Sukabumi seluas 500 M2 (liam ratus meter persegi) dengan harga penjualan tanah telah ditetapkan kedua belah pihak sebesar Rp.1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter persegi dan total seluruhnya adalah sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

Menimbang , bahwa dalam pasal 2 disebutkan cara pembayaran adalah pembayaran pertama sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dibayar saat surat perjanjian pengikatan jual beli (SPPJB)

*Halaman 126 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani dan untuk pembayaran kedua sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran kedua dimaksud adalah sebagai pelunasan atas harga obyek tanah seluas 500 M<sup>2</sup> ;

Menimbang , bahwa dalam pasal 6 didalam bukti surat P.1 tersebut disebutkan "perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia , akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia ;

Menimbang , bahwa dalam bukti surat P.2 yaitu Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 01 April 2013 yang dibuat oleh Turut Tergugat , disebutkan bahwa Nyonya DJUDJU PERMANA sebagai pihak pertama / penjual dan PAULUS HALINAH sebagai pihak kedua / pembeli , dimana pihak pertama telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak pembeli / kedua sebidang tanah seluas 6.315 M<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus lima belas meter persegi) atas sebidang tanah yang telah bersertifikat berdasarkan sertifikat hak milik nomor 208 / Kompa ;

Menimbang , bahwa dalam bukti surat P.3 yaitu Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa dibuat oleh PAULUS HALINAH (alm) tertanggal 14 Nopember 2017 , menerangkan Paulus Halinah selaku pemilik sah sebidang tanah luas 6.315 M<sup>2</sup> adalah tanah tersebut tidak dalam sengketa bail luas maupun batas-batasnya ;

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti surat P.4 yaitu Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 27 Desember 2017 , bahwa dalam bukti surat tersebut disebutkan dalam poin ke tiga adendum bahwa perubahan tahapan pembayaran yang semula mengatur pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar oleh Penggugat kepada PAULUS HALINAH , menjadi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Halaman 127 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti surat tersebut , Penggugat hanya berkewajiban untuk membayar sisa biaya tanah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada PAULUS HALINAH (alm) sebagai pelunasan atas harga obyek tanah seluas 500 M<sup>2</sup> ;

Menimbang , bahwa terhadap bukti surat P.1 dan P.4 tersebut diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai segala perjanjian jual beli antara Penggugat dengan alm PAULUS HALINAH sebagaimana dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok perkara ;

Menimbang , bahwa diatas obyek sengketa telah berdiri bangunan hal mana dapat dibuktikan bahwa pembangunan bangunan diatas obyek sengketa adalah berdasarkan Surat Ijin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Kabupaten Sukabumi tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) yang dibangun oleh PT BHAKTI NUSANTARA GAS atas nama MERCYANO NIKO KAPISAN yang terletak diatas tanah PPJB Nomor 01 / PPJB/PH-MNK/12/2017 (bukti surat P.6) ;

Menimbang , bahwa selanjutnya untuk pembayaran tahap ketiga dibayarkan melalui Turut tergugat yaitu Notaris SULPI , S.H.M.Kn. dimana dana tersebut digunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar pajak dan balik nama sertifikat nomor 206 / Kompa (bukti P.7A) , pembayaran untuk pembayaran pajak penjualan tanah HM Nomor 206 / Kompa di Blok Cipanggulaan (bukti P.7D) serta pembayaran sisa DP dari Penggugat sebesar Rp. 57.415.840,- (Lima puluh tujuh juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus empat puluh rupiah) dari Turut Tergugat kepada CHRISTIAN (anak Tergugat II) ;

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti P.9 yaitu Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 04 tertanggal 23 Pebruari 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II , akta APJB yang dibuat oleh Turut Tergugat dan dalam Pasal 1 APJB tersebut disebutkan “apabila nanti telah

*Halaman 128 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



dilakukan pengukuran pada tanah yang dijual dari pemecahan sertifikat dan ada kelebihan tanah, maka kelebihan tanah itu akan diperhitungkan lagi sesuai dengan harga yang disepakati pihak pertama dan pihak kedua” ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.8 A sampai dengan P.8D adalah terkait hasil ukur resmi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi terhadap obyek sengketa seluas 609 M<sup>2</sup> sehingga terdapat kelebihan tanah seluas 109 M<sup>2</sup> dari sebagaimana yang telah diperjanjikan pihak Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.9 tersebut maka yang dimaksud “diperhitungkan lagi” adalah kelebihan tanahnya dan bukan harganya sehingga harga tanah yang telah dihitung kembali berdasarkan kesepakatan sebagaimana yang diatur dalam APJB tersebut adalah harga tanah yang telah disepakati para pihak ;

Menimbang, bahwa harga yang disepakati para pihak sebagaimana dalam perjanjian adalah harga per meter persegi dengan harga Rp.1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) sehingga seluruhnya Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari luas 500 M<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa terkait dalil Penggugat mengenai pembeli yang beritikad baik, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016 disebutkan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

- Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :



a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau :
- Pembelian terhadap tanah milik adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu
- Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat)
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak .

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan kepemilikannya atau
- Tanah / obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status jaminan / hak tanggungan atau terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat ;

Menimbang , bahwa berdasarkan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tersebut diketahui dari bukti surat Penggugat yaitu bukti P.9 tentang Akte Pengikatan Jual Beli Noimor 04 tanggal 23 Pebruari 2019 , pengikatan jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta

*Halaman 130 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



berdasarkan bukti surat P.2 dan P.3 diketahui Penggugat telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain dari bukti P.2 diketahui Penjual (alm.PAULUS HALINAH) adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan kepemilikannya dan dari bukti P.3 diketahui Tanah / obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status sengketa hal mana diketahui Surat Pernyataan tanah tidak dalam sengketa diketahui Kepala Desa Kompa ;

Menimbang , bahwa pihak Penggugat telah melakukan itikad baik dimana pihak Penggugat telah mentaati isi perjanjian yang dibuatnya dengan alm PAULUS HALINAH beserta perjanjian dengan ahli waris alm.PAULUS HALINAH (Tergugat I dan Tergugat II) yang dapat dibuktikan dengan : menjalin komunikasi dengan pihak Penjuala dibuktikan dengan bukti P.10 yaitu Surat Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Christian Angga S dalam hal menghadiri undangan dan untuk menjawab pertanyaan dari kuasa hukum Penggugat serta dibuktikan dengan bukti P.11 yaitu pihak Penggugat telah melakukan pembayaran terhadap tanah obyek sengketa ;

Menimbang , bahwa syarat batal telah diatur dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 23 Pebruari 2019 yang mana Akta tersebut dibuat dihadapan Turut Tergugat namun Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak bisa menyatakan hal itu sebagai syarat batal oleh karena dalam pasal 1338 KUH Perdata menyatakan "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak" sedangkan pihak Tergugat I dan Tergugat II adalah bukan sebagai pihak yang dapat membuat ataupun membatalkan perjanjian jual beli atas obyek tanah sebagaimana Surat SPPJB tanggal 6 Desember 2017 ;

Menimbang , bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap HAK SAISINE (diatur dalam Pasal 833 dan Pasal 1100 KUH Perdata)

*Halaman 131 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



sebagaimana dalil pihak Penggugat dalam Gugatannya bahwa Hak Saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa , otomatis / demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris dalam lapangan hukum kekayaan . Hak dan kewajiban pewaris (secafra otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris) sekalipun si ahli waris belum / tidak mengetahui adanya pewarisan . Bahwa meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian tidak menghilangkan atau membatalkan hubungan hukum (dalam hal ini jual beli yang dimaksud dan hak serta kewajiban hukumnya beralih kepada ahli waris;

Menimbang , bahwa terhadap adanya pihak yang tidak melaksanakan isi dari suatu perjanjian tentunya membawa suatu kerugian bagi pihak yang telah melaksanakan isi perjanjian ;

Menimbang , bahwa terhadap kerugian tersebut haruslah secara jelas dibuktikan oleh pihak yang merasakan adanya kerugian yang dialami secara nyata ;

Menimbang , bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjawab pertanyaan dalam pokok-pokok sengketa dalam perkara aquo ;

Menimbang , bahwa terhadap pokok sengketa apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum ? ;

Menimbang , bahwa Majelis Hakim berpendapat kriteria sebagai melakukan perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan kewajiban si pelaku , bertentangan dengan hak subyektif orang lain , bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan , ketelitian dan kehati-hatian ;

Menimbang , bahwa dari kriteria tersebut dilihat bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran terhadap jual beli obyek tanah seluas 500 M<sup>2</sup> dan setelah diukur oleh BPN Kabupaten Sukabumi ternyata terdapat kelebihan tanah seluas 109 M<sup>2</sup> sehingga total jual beli tanah adalah seluas 609 M<sup>2</sup> namun pernjajian jual beli tersebut



terhambat dengan adanya permasalahan mengenai kelebihan tanah seluas 109 M2 yang menurut penafsiran Tergugat I dan Tergugat II kelebihan tanah tersebut akan diperhitungkan kembali harga tanahnya , sedangkan dalam ketentuan yang mengatur di Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 23 Pebruari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat disebutkan dengan jelas “apabila nanti telah dilakukan pengukuran pada tanah yang dijual dari pemecahan sertifikat dan ada kelebihan tanah , maka kelebihan itu akan diperhitungkan lagi sesuai dengan harga yang disepakati pihak pertama dan pihak kedua”

Menimbang , bahwa harga yang disepakati pihak penjual dan pihak pembeli adalah Rp. 1.200.000,- (Satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter persegi ;

Menimbang , bahwa dengan demikian dari pertimbangan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang , bahwa terhadap pokok sengketa berikutnya yaitu Apakah Penggugat sebagai pembeli yang sah atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak Milik Nomor 208 / Kompa dari (alm) Paulus halina yaitu obyek tanah sertifikat nomor 206 / Kompa ?

Menimbang , bahwa Majelis Hakim berpendapat berdasarkan pertimbangan dalam isi putusan ini Penggugat dapat disebut sebagai pembeli yang sah atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak Milik Nomor 208 / Kompa dari (alm) Paulus halina yaitu obyek tanah sertifikat nomor 206 / Kompa ;

Menimbang , bahwa terhadap pokok sengketa berikutnya yaitu Apakah hubungan hukum jual beli yang dilakukan Penggugat dengan alm Paulus Halina beserta ahli warisnya yaitu Tergugat I dan Tergugat II sah dan mengikat secara hukum ? ;



Menimbang , bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum jual beli yang dilakukan Penggugat dengan alm Paulus Halina beserta ahli warisnya yaitu Tergugat I dan Tergugat II sah dan mengikat secara hukum ;

Menimbang , bahwa terhadap pokok sengketa berikutnya yaitu Apakah Tergugat I dan Tergugat II harus melanjutkan perjanjian antara Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang pelunasan pembayaran obyek tanah aquo dari Penggugat serta melanjutkan proses jual beli sampai pemecahan dan balik nama sebagian tanah SHM Nomor 206 / Kopa menjadi nama Penggugat ? ;

Menimbang , bahwa dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” ;

Menimbang , bahwa terhadap pokok sengketa tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 23 Pebruari 2019 maka Tergugat I dan Tergugat II harus melanjutkan perjanjian antara Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang pelunasan pembayaran obyek tanah aquo dari Penggugat serta melanjutkan proses jual beli sampai pemecahan dan balik nama sebagian tanah SHM Nomor 206 / Kopa menjadi nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan melihat apakah dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terdapat suatu kerugian yang dialami senyatanya oleh Penggugat ;

Menimbang , bahwa dalam gugatan pada dalil ke 38 (tiga puluh delapan) , Penggugat telah mendalilkan merasa dirugikan baik secara materiil dan immateriil ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang , bahwa total kerugian baik materiil dan immateriil yang dialami Penggugat dalam gugatannya sejumlah Rp.3.046.000.000,- (Tiga miliar empat puluh enam juta rupiah) ;

Menimbang , bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 556 K / Sip / 1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi , karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak” ;

Menimbang , bahwa dari pembuktian dipersidangan dalam perkara aquo , Majelis Hakim berpendapat pihak Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian tersebut baik melalui bukti surat yang diajukannya dipersidangan karena dari seluruh bukti surat yang diajukan Kuasa Penggugat , tidak satupun yang dapat merinci secara baik jumlah kerugian sebagaimana yang didalilkan Penggugat tersebut dalam gugatannya ;

Menimbang , bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum dari pihak Penggugat ;

Menimbang , bahwa Petitum Penggugat yang pertama tergantung dengan Petitum Penggugat selanjutnya sehingga Majelis Hakim lanjut dengan mempertimbangkan Petitum Penggugat lainnya ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang kedua yaitu “Menyatakan sah dan benar Penggugat adalah Pembeli atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik nomor : 208/Kompa dari (alm) PAULUS HALINA yaitu Obyek Tanah Sertifikat Nomor 206/Kompa” , Majelis Hakim berpendapat dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang ketiga yaitu “Menyatakan hubungan hukum jual beli yang dilakukan Penggugat dengan (alm) PAULUS HALINA beserta ahli warisnya dalam hal ini Tergugat I dan

*Halaman 135 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum” , Majelis Hakim berpendapat dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang keempat yaitu “Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang kelima yaitu “Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk tidak mengalihkan, menjadikan jaminan hutang, menjual Obyek Tanah Aquo tersebut kepada pihak lain” , Majelis Hakim berpendapat dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang keenam yaitu “Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melanjutkan perjanjian (*restitution in integrum*) antara Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang Pelunasan Pembayaran Obyek Tanah Aquo dari Penggugat” , Majelis Hakim berpendapat dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang ketujuh yaitu “Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada Pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik Nomor 206 / Kompa dibalik nama menjadi nama Penggugat” , Majelis Hakim berpendapat dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang ke delapan , Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang kesembilan yaitu “Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Penggugat dihitung sejak



putusan dalam perkara ini di nyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap” , Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang , bahwa Pasal 606a RV menyebutkan “sepanjang suatu Putusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang , maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut , olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam Putusan Hakim dan uang tersebut dinamakan UANG PAKSA” ;

Menimbang , bahwa selanjutnya dalam pasal 606b RV menyatakan “apabila keputusan (Hakim) tersebut tidak dipenuhi , maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan putusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum” ;

Menimbang , bahwa Pengadilan masih memandang lembaga *dwangsom* penting dan dapat dipergunakan . Bahwa atas permintaan salah satu pihak , maka Hakim dapat menjatuhkan hukuman kepada pihak lain berupa membayar sejumlah uang yang disebut sebagai *dwangsom* dalam hal hukuman pokok tidak dilaksanakan . Bahwa suatu *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan jika hukuman itu untuk pembayaran sejumlah uang , dan dalam perkara aquo yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitum sebelumnya adalah bukan mengenai pembayaran sejumlah uang sehingga terhadap petitum ini , Majelis Hakim berpendapat dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang kesepuluh , yaitu “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terlebih dulu yang telah diletakkan atas barang-barang yang bersangkutan” , bahwa oleh karena selama persidangan tidak pernah dilakukan sita jaminan maka tuntutan Penggugat atau Pettium tersebut tidak beralasan sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat yang ke sepuluh tidak dapat dikabulkan ;

Halaman 137 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang ke sebelas yaitu “Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini” , Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang , bahwa Turut Tergugat selama persidangan tidak pernah hadir dipersidangan dan Turut Tergugat ini hanya tunduk pada isi putusan Hakim di Pengadilan ;

Menimbang , bahwa kedudukan Notaris sebagai Turut Tergugat dijelaskan perlu diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K / Pdt / 2005 adalah karena “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dan dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap ;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut , Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat yang ke sebelas dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang ke dua belas yaitu “Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar segala biaya perkara yang timbul atas perkara ini” , Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dan Petitum Penggugat ini dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa terhadap Petitum Penggugat yang ke tiga belas yaitu “Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbar bij voorraad*)” , Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang , bahwa Putusan *uitvoerbar bij voorraad* dikenal juga dengan nama putusan serta merta yang artinya putusan yang diajuhkan

Halaman 138 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd



oleh Hakim dapat langsung dieksekusi meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;

Menimbang , bahwa putusan merta dasar hukumnya dapat dilihat pada Pasal 180 HIR serta dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan serta merta dan Provisionil serta dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisionil ;'

Menimbang , bahwa berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 maka Majelis Hakim berpendapat Petitum Penggugat yang ketiga belas tidak dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang , bahwa selanjutnya untuk menjawab terhadap Petitum pertama Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat "Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian" ;

## **DALAM REKONPENSI**

Menimbang , bahwa dalam gugatan REKONPENSI ini , pihak Tergugat I Dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat I Dalam Rekonpensi dan pihak Tergugat II Dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat II Dalam Rekonpensi sedangkan pihak Penggugat Dalam Konpensi disebut sebagai Tergugat Dalam Rekonpensi ;

Menimbang , bahwa Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Penggugat II Dalam Rekonpensi telah menyatakan dalil-dalilnya dalam Gugatan Rekonpensi dan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang , bahwa Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Penggugat II Dalam Rekonpensi mendalilkan "Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi adalah ahli waris dari (alm) Paulus Halinah, yang notabene nya adalah pihak pejual atas transaksi jual beli sebidang tanah di Desa Kompa,.dst" ;



Menimbang , bahwa kedudukan ahli waris diatur dalam pengaturan tersendiri didalam KUHPerdata sehingga dalam Perjanjian yang telah dibuat oleh Tergugat Rekonpensi dengan (alm) Paulus Halinah tidak dapat mendudukan posisi Para Penggugat Rekonpensi sebagai **Penjual** melainkan melekat terhadap Para Penggugat Rekonpensi yaitu **HAK SAISINE** yaitu sebagai ahli waris dari pewaris (alm) Paulus Halinah ;

Menimbang , bahwa dalam hal pewarisan Para Penggugat Dalam Rekonpensi tidak hanya menerima hak yang berupa Harta warisan dalam hal ini Obyek Tanah Perkara aquo, melainkan juga harus memenuhi kewajiban si Pewaris (alm) Paulus Halinah dalam hal hutang piutang, Beban lain-lain yaitu Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati (alm) Paulus Halinah dengan Tergugat Rekonvensi ,

Menimbang , bahwa dalam Pasal 833 Kuhperdata jo Pasal 1100 KUH Perdata tentang HAK SAISINE tidak dapat mendudukan atau mengkualifikasikan diri para ahli waris sebagai pihak Penjual sebagaimana dalam Gugatan Rekonpensi melainkan sebagai pelaksana waris (alm) Paulus Halinah , otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris dalam lapangan hukum kekayaan hak dan kewajiban pewaris ;

Menimbang , bahwa pembatasan Hak Saisine telah dirumuskan / ditulis di dalam Pasal 6 SPPJB tanggal 06 Desember 2017, dan mengenai obyek perkara aquo pun telah diatur didalam APJB No 4 Tanggal 23 Februari 2019, bahwa tanah tersebut berasal dari WARISAN ;

Menimbang , bahwa klaim Para Penggugat Dalam Rekonpensi yang mendudukan posisinya dari semula adalah ahli waris kemudian menjadi pihak penjual tidak dapat dibenarkan secara hukum, seharusnya berdasarkan hak saisine kedudukan ahli waris hanya menggantikan kedudukan si pewaris dan bukan mendudukan ahli waris sebagai penjual mengenai hak saisine ini pun telah tercantum didalam perjanjian

*Halaman 140 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



sebagaimana yang tercantum didalam SPPJB Tanggal 06 Desember 2017 dan APJB No. 4 Tanggal 23 Februari 2019, oleh karenanya itikad Para Penggugat Dalam Rekonpensi yang menyatakan diri sebagai penjual sudah bertentangan dengan hak yang telah diberikan oleh hukum yaitu Hak Saisine;

Menimbang , bahwa pihak Para Penggugat Dalam Rekonpensi menjadi ahli waris diperkuat dengan Surat Keterangan Mewaris Nomor 03/2018 Pada Tanggal 17 April 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat (Notaris Sulpi) berarti kedudukan Penggugat I dan II Dalam Rekonpensi adalah ahli waris dari (alm) Paulus Halinah sebagaimana yang didalilkan didalam angka 6 Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Dalam Rekonpensi sendiri sebagaimana berikut dibawah ini : "akhirnya penggugat II Rekonvensi mengurus segala administrasi perihal keperluan yang dimaksud dan mendapatkan surat keterangan mewaris Nomor 03/2018 pada tanggal 17 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Sulpi, SH ;

Menimbang , bahwa terdapat juga dalil Para Penggugat Dalam Rekonpensi yang kontradiktif yaitu dalil angka 10, 11 tersebut kontradiktif dengan angka 14 Gugatan Rekonpensi Penggugat Dalam Rekonpensi dimana Para Penggugat Dalam Rekonpensi tidak terlibat dan tidak menghadiri pertemuan dan namun menerima uang yang diminta oleh Bapak Iwan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat Dalam Rekonpensi sebagai pembayaran lanjutan dan dana untuk keperluan surat-surat . Bahwa jika Para Penggugat Dalam Rekonpensi keberatan dengan hal tersebut maka dapat menolak sisa pembayaran dan mengembalikan sisa pembayaran tersebut kepada Tergugat Dalam Rekonpensi senilai Rp. 57.415.840,- (lima puluh tujuh juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus empat puluh rupiah) tersebut ;



Menimbang , bahwa terhadap dalil Para Penggugat Dalam Rekonvensi yang menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena nyatanya telah mendirikan bangunan diatas tanah yang secara nyata masih belum dimiliki sepenuhnya oleh Tergugat Rekonvensi , bahwa berdasarkan bukti surat dalam perkara ini , Tergugat Rekonvensi mendirikan bangunan di atas tanah tersebut adalah berdasarkan SURAT IZIN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN TERPADU KABUPATEN SUKABUMI Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPSTSP/2018 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) yang letaknya di atas tanah PPJB Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017.;

Menimbang , bahwa dalil yang dikemukakan Penggugat Dalam Rekonvensi dalam angka 21 Gugatan Rekonvensi , Para Penggugat Dalam Rekonvensi yang berbunyi :“bahwa atas hasil dari dua pengukuran yang dilakukan BPN setempat tersebut Tergugat Dalam Rekonvensi memberikan tekanan tekanan kepada Para Penggugat Rekonvensi”;

Menimbang , bahwa Para Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan tekanan apa yang dimaksud baik dalam bukti surat apapun yang diajukan oleh Kuasa Penggugat Dalam Rekonvensi . Bahwa setelah hasil ukur resmi Badan Pertanahan Kabupaten Sukabumi keluar sudah seharusnya menurut hukum Para Penggugat Dalam Rekonvensi selaku ahli waris menjalankan kewajiban dari Pewaris sebagaimana yang tercantum dalam SPPJB tanggal 06 Desember 2017 dan APJB No. 4 tanggal 23 Februari 2019 ;

Menimbang , bahwa terhadap pengukuran ulang secara manual yang dilakukan sebanyak tiga kali oleh BPN Kab Sukabumi , bahwa pengukuran tersebut dilakukan oleh institusi resmi pertanahan dan bukan dilakukan oleh tergugat rekonvensi sendiri, dan pengukuran tersebut disaksikan oleh Turut Tergugat, kelebihan luas obyek tanah perkara aquo pada ukuran ke-3 yaitu



109 M<sup>2</sup>, dan bukanlah hal yang signifikan sebagai alasan pembenar untuk membatalkan SPPJB tanggal 06 Desember 2017 dan APJB No. 4 Tanggal 23 Februari 2019. dalam Gugatan Rekonpensi ini ;

Menimbang , bahwa Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Penggugat II Dalam Rekonpensi mendalilkan bahwa Tergugat Dalam Rekonpensi telah cukup alasan hukum dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum karena nyatanya telah mendirikan bangunan diatas tanah yang secara nyata masih belum dimiliki sepenuhnya oleh Tergugat Dalam Rekonpensi dan ada kerugian yang harus dialami oleh Penggugat Dalam Rekonpensi karena perbuatan atau tindakan Tergugat Dalam Rekonpensi :

Menimbang , bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memiliki unsur-unsur yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku , melanggar hak subjektif orang lain , melanggar kaidah kesusilaan dan bertentangan dengan asas kepatutan , ketelitian serta kehati-hatian .

Menimbang , bahwa apakah perbuatan dari Tergugat Dalam Rekonpensi sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat Dalam Rekonpensi masuk sebagai Perbuatan Melawan Hukum atau PMH ? ;

Menimbang , bahwa Majelis Hakim berpendapat Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Penggugat II Dalam Rekonpensi telah melakukan suatu perbuatan atau tindakan yang bertentangan dengan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Penggugat II Dalam Rekonpensi yaitu tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam bukti surat P.9 yaitu Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 04 tertanggal 23 Pebruari 2019 ;

Menimbang , bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat Dalam Rekonpensi tidak dapat dibuktikan



sehingga Majelis Hakim berpendapat menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Penggugat II Dalam Rekonpensi ;

**DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI**

Menimbang , bahwa oleh karena gugatan Tergugat I Dalam Konpensi / Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Tergugat II Dalam Konpensi / Penggugat II Dalam Rekonpensi , ditolak maka Tergugat I Dalam Konpensi / Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Tergugat II Dalam Konpensi / Penggugat II Dalam Rekonpensi , dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR mewajibkan untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat pasal-pasal dan ketentuan lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;

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

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan benar Penggugat adalah Pembeli atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik nomor : 208/Kompa dari (alm) PAULUS HALINA yaitu Obyek Tanah Sertifikat Nomor 206/Kompa ;
3. Menyatakan hubungan hukum jual beli yang dilakukan Penggugat dengan (alm) PAULUS HALINA beserta ahli warisnya dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum ;
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;



5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk tidak mengalihkan, menjadikan jaminan hutang, menjual Obyek Tanah Aquo tersebut kepada pihak lain ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melanjutkan perjanjian (restitution in integrum) antara Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang Pelunasan Pembayaran Obyek Tanah Aquo dari Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada Pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik Nomor 206/Kompa dibalik nama menjadi nama Penggugat ;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa ( Dwangsom ) sejumlah Rp. 1.000.000 ( satu juta rupiah ) perhari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini di nyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini ;
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar segala Biaya Perkara yang timbul atas perkara ini ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENSI**

- Menolak Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya

**DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat I Dalam Konpensi / Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Tergugat II Dalam Konpensi / Penggugat II Dalam Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.766.000,- (Satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

*Halaman 145 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak pada hari KAMIS , tanggal 25 JUNI 2020 oleh DJOKO WIRYONO BUDHI SARWOKO,S.H.sebagai Hakim Ketua, MUHAMAD ZULQARNAIN,S.H.,M.H. dan AGUSTINUS,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota , putusan tersebut diucapkan pada hari KAMIS , tanggal 2 JULI 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh TINA GARTINA sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibadak dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Turut Tergugat ;

Hakim Anggota I ,

Hakim Ketua,

MUHAMAD ZULQARNAIN,S.H.M.H.

DJOKO WIRYONO B.S,S.H.

Hakim Anggota II,

AGUSTINUS,S.H.

Panitera Pengganti,

TINA GARTINA

#### Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp	50.000,00
3.	PNBP Surat Kuasa	Rp.	10.000,00
4.	Panggilan	Rp	-
5.	Pemberitahuan Pemeriksaan setempat	Rp.	150.000,00
6.	PNBP	Rp.	10.000,-
7.	Pelaksanaan Pemeriksaan setempat	Rp.	1.500.000,00
8.	Redaksi	Rp	10.000,00
9.	Materai	Rp	10.000,00
	Jumlah	Rp.	1.766.000,00

Halaman 146 dari 146 halaman Putusan Nomor 22/ Pdt.G / 2019 / PN Cbd

#### Disclaimer

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