



**P U T U S A N**

Nomor : 130/Pdt.G /2012/ PN. Cbn

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**HASAN AHMAD,** beralamat di Jalan Matraman I/5B RT 008 RW 001 Kelurahan Kebon Manggis Kecamatan Matraman Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Agustus 2012 No.286/Pdt/2012 memberikan kuasa kepada Unang Mansyur, SH. Advokad/Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum Unang Mansyur, SH & Partner beralamat di Gedung Panin Bank Pusat Lt.8 Jln.Jendral Sudirman No.01 Jakarta Pusat untuk selanjutnya disebut sebagai----- **Penggugat.**

**M e l a w a n :**

**LIM HALIM HENDRAWAN PERMANA,** beralamat di Kampung Pasar, RT 03 RW 04 Desa/Kelurahan Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat untuk selanjutnya disebut sebagai-----  
**Tergugat I.**

**Ny. WILYAN HERLIANI (Isteri LIM HALIM HENDRAWAN PERMANA),** beralamat di Kampung Pasar, RT 03 RW 04 Desa/Kelurahan Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat untuk selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat II.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat kuasa Khusus tertanggal 11 September 2012 No. 321-322/Pdt/2012, Tergugat I & II memberikan kuasa kepada Rudhy A Lontoh, SH dkk Advokad & Penasihat Hukum berkantor di Lontoh & Partners Law Office Jl. HOS Cokroaminoto No. 47 Menteng Jakarta Pusat.-----

**NUR NADIA TADJOEDIN, SH** Notaris PPAT Kota Bogor beralamat di jalan Tunjung Biru No.33 Villa Duta Kota Bogor Jawa Barat untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** .

- **PENGADILAN NEGERI** tersebut ;-----
- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.130/ Pen.Pdt G./2012 /PN.Cbn, tertanggal 13 Agustus 2013 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
- Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;  
-----
- Setelah membaca dan memperhatikan Jawab - jinawab antara Penggugat dengan Para Tergugat ;-----
- Setelah melihat dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat ; -----
- Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat;  
-----

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang bahwa, Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 8 Agustus 2012, yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 8 Agustus 2012 dibawah Register No.130 /Pdt.G./2012/PN.CBN, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Bahwa, PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah membuat serta menandatangani Akta Pengikat Untuk Jual Beli Nomor : 03 pada tanggal 12 Maret 2012 di hadapan TURUT TERGUGAT selaku NOTARIS/PPAT Kota Bogor, bahwa *in casu* PENGGUGAT sebagai Pihak Kedua / Pembeli dan TERGUGAT I sebagai Pihak Pertama / Penjual ;-----

Bukti : P – 1 : Akta Pengikat Untuk Jual Beli Nomor : 03 pada tanggal 12 Maret 2012 di hadapan TURUT TERGUGAT selaku NOTARIS/PPAT Kota Bogor ;

2 Bahwa, TERGUGAT I dalam melakukan perbuatan hukum tersebut diketahui dan telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT II selaku Isteri TERGUGAT I sebagaimana diterangkan dan diakui TERGUGAT I dalam Akta Pengikat Untuk Jual Beli Nomor : 03 tanggal 12 Maret 2012 (vide P – 1) dan berdasarkan Surat Keterangan Perkawinan No. 10/37/12/MTI/SKP/VII/06 dari Majelis Agama Budha Metha Dharma Indonesia tanggal 09 Juli 2006 ;-----

Bukti : P – 2 : Surat Keterangan Perkawinan No. 10/37/12/MTI/SKP/VII/06 dari Majelis Agama Budha Metha Dharma Indonesia tanggal 09 Juli 2006 ;-----

3 Bahwa berdasarkan Akta Pengikat Untuk Jual Beli Nomor : 03 (vide P – 1) tersebut, PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah melakukan Pengikatan Untuk Jual Beli atas Tanah dan Bangunan seluas ± 41.220 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terdiri atas 6 (enam) bidang tanah berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya dengan harga Rp. 725.000,- (tujuh ratus dua puluh lima ribu) per-meter atau total



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksinya sebesar Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) ;-----

Bahwa, ke-6 (enam) bidang tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut semuanya terdaftar atas nama TERGUGAT I dan akan di balik nama ke atas nama PENGGUGAT, yang semuanya terletak dan setempat di kenal di Kampung Pasar, RT/RW : 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, yang terdiri dari :

- 1 Sertifikat Hak Milik, Nomor : 1459/Cileungsi, seluas 3000 m2 (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 16-04-2008 No. 17/Cileungsi/2008, NIB : 10.10.14.14.01096 ;-----
- 2 Sertifikat Hak Milik, Nomor 1446/Cileungsi, seluas 27000 m2 (dua puluh tujuh ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 15-05-2008 No. 23/Cileungsi/2008, NIB : 10.10.14.14.01081 ;-----
- 3 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88194/2011 seluas 2.840 m2 (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011, sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. : 1989/Cileungsi, seluas 2.840 m2 (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) ;-----
- 4 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88199/2011 seluas 3.900 m2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1988/Cileungsi, seluas 3.842 m2 (tiga ribu delapan ratus empat puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 104/Cileungsi/2012 ;-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88196/2011 seluas 1.480 m2 (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1987/Cileungsi seluas 1.286 m2 (seribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 88/Cileungsi/2012 ;--
- 6 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88467/2011 seluas 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi) tertanggal 30 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1986/Cileungsi seluas 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 87/Cileungsi/2012 ;--  
Untuk selanjutnya seluruhnya disebut : Obyek Gugatan/Obyek Sengketa ;-----
- 4 Bahwa, oleh karena PENGGUGAT dengan TERGUGAT I atas sepengetahuan dan persetujuan TERGUGAT II selaku isterinya dalam melakukan “Perikatan” berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 (vide P - 1) *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 pada tanggal 12 Maret 2012 yang di buat dihadapan TURUT TERGUGAT selaku NOTARIS/PPAT Kota Bogor (vide P – 1) harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum ;-----
- 5 Bahwa, *in-casu* PENGGUGAT telah menunaikan kewajibannya melakukan tiga tahap pembayaran kepada TERGUGAT I sebagaimana ditentukan oleh Pasal 2 ayat (2.1.) angka 1,2, dan 3 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide P – 1) yang jumlahnya sudah mencapai **Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah),-** yaitu terdiri dari :

#### Disclaimer

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

1 Pembayaran Pertama tanggal 05 Maret 2012 sebesar **Rp. 1000.000.000,-** (satu milyar rupiah) berupa Cek Panin Bank No. A-239143 sebagai uang muka, yang diterima langsung oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;-----

Bukti: **P-3** : Kwitansi Pembayaran sebesar

Rp. 1.000.000.000,- tanggal 05

Maret 2012 dari PENGGUGAT

kepada TERGUGAT I dan

TERGUGAT II ;-----

**P-4** : Copy Cek Panin Bank No. A-239143

senilai Rp. 1.000.000.000, ;-----

2. Pembayaran ke-2 (kedua) tanggal 12 Maret 2012 sebesar Rp. **2.300.000.000,-** (dua milyar tiga ratus juta rupiah) berupa 2 (dua) lembar Cek Panin Bank No. A-239147 dan No. A-239148 yang di terima langsung oleh TERGUGAT I ;

Bukti: **P-5** :Kwitansi Pembayaran sebesar **Rp.**

2.300.000.000,- tanggal 12 Maret 2012 dari

PENGGUGAT kepada TERGUGAT

I ;-----

**P-6** : Copy Cek Panin Bank No. A-239147 senilai Rp.

1.500.000.000 dan No. A-239148 senilai Rp.

800.000.000,;-----

3. Pembayaran ke-3 (ketiga) sebesar **Rp. 6.700.000.000,-** (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal 30 Maret 2012 dan 12 April 2012 berupa 2 (dua) lembar Cek Panin Bank No. A-239088 dan No.



A-239096 yang di terima langsung oleh TERGUAGT I dan TERGUGAT II ;

Bukti: **P-7** : Kwitansi Pembayaran sebesar Rp.

4.000.000.000,- tanggal 30 Maret 2012 dari  
PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan  
TERGUGAT II ;-----

**P-8** : Copy Cek Panin Bank No. A239088

senilai Rp. 4.000.000.000,- ;-----

**P-9** : Kwitansi Pembayaran sebesar

Rp. 2.700.000.000,- tanggal 12 April 2012 dari  
PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan  
TERGUGAT II ;-----

**P-10** : Copy Cek Panin Bank No. A-239096

senilai Rp. 2.700.000.000,- ;-----

6 Bahwa, sekalipun PENGGUGAT telah melakukan kewajiban – kewajibannya sebagaimana tersebut pada angka 05 di atas, akan tetapi TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II justru berbuat hal – hal yang merugikan PENGGUGAT dengan mengingkari perjanjian (vide : Bukti P – 1) *a quo* yaitu sebagai berikut :

a Pada bulan Mei 2012 telah memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor : 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1466/Cileungsi dan menutup akses masuk ke lokasi tanah obyek gugatan *a quo* serta memasang plang pengancaman bagi siapa saja yang masuk ke lokasi akan dipidanakan ;

Bukti : **P – 11** : Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan (BPN)

Kabupaten Bogor Nomor : 3838/Ket-300.7/VI/2012

tanggal 20 Juni 2012 **Perihal Konfirmasi adanya**



pemblokiran SHM No. 1459/Cileungsi dan SHM

No. 1466/Cileungsi sejak tanggal 30 Mei 201 ;-

Bukti : P – 12 : Foto – foto terkini Lokasi Obyek Gugatan *a quo* ;-----

Bahwa hal – hal tersebut sangat merugikan PENGGUGAT, sebab TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melanggar kesepakatan sebagaimana ditentukan **Pasal 2 ayat (2.1) angka 5 dan ayat (2.2) Akta Pengikat Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1)** yakni telah disepakati bahwa sebagian pembayaran PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan menggunakan fasilitas perbankan dengan menjaminkan SHM No : 1459/Cileungsi dan SHM No. 1466/Cileungsi yang saat itu tengah di urus oleh PENGGUGAT, akan tetapi dengan adanya pemblokiran terhadap kedua Sertifikat Hak Milik tersebut dan penutupan akses masuk ke lokasi obyek gugatan *a quo* oleh TERGUGAT – TERGUGAT mengakibatkan PENGGUGAT

tidak dapat melanjutkan pengurusan tersebut dan hal mana dapat mengganggu kelancaran proses jual beli *a quo*

b Bahwa yang paling fatal adalah, TERGUGAT I telah membatalkan secara sepihak Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) baik secara lisan maupun tertulis, hal mana dapat diketahui berdasarkan hal – hal berikut :

- Bahwa, itikad tidak baik TERGUGAT I untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) secara sepihak sudah jelas dan di buktikan dengan adanya Surat Kuasa dari TERGUGAT I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pihak Ketiga tertanggal 04 Juni 2012 untuk mengurus pembatalan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.03 (vide Bukti – 1);-----

Bukti P – 13 : Surat Kuasa dari TERGUGAT I kepada Pihak Ketiga tanggal 04 Juni 2012 ;-----

- Bahwa, sejak tanggal 04 Juni 2012 Kuasa TERGUGAT I tersebut telah berulang kali mendatangi NOTARIS / TURUT TERGUGAT agar membuat Surat Pembatalan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) ; Hal tersebut selalu dilaporkan oleh TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT ;-----
- Bahwa, puncaknya terjadi pada tanggal 12 Juni 2012 ketika PENGGUGAT atau Kuasanya hendak melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 11.750.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) di hadapan NOTARIS/ TURUT TERGUGAT sebagaimana ditentukan **Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 ( vide Bukti – 1) ;-----**

Bahwa untuk memenuhi pembayaran tersebut, sebagaimana biasa seperti pembayaran – pembayaran sebelumnya (vide Bukti : P -2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dan 9) PENGGUGAT melalui Kuasanya telah mempersiapkan dalam bentuk 2 (dua) lembar Cek Panin Bank No. A263479 senilai Rp. 5.000.000.000,- dan cek No. A-263480 senilai Rp. 6.750.000.000,- sehingga totalnya sebesar Rp. 11.750.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan telah



dipersiapkan pula Draf Kwitansi Pembayaran yang akan ditandatangani TERGUGAT I dan TERGUGAT II seperti biasanya ;

Bukti P – 14 : Surat Kuasa dari PENGGUGAT kepada Kuasanya tertanggal 12 Juni 2012 untuk melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 11.750.000.000,- ;-----

P – 15 : Cek Panin Bank No. A-263479 senilai Rp. 5.000.000.000,- ;-----

P – 16 : Cek Panin Bank No. A-263480 senilai Rp. 6.750.000.000,- ;-----

P – 17 : Draft Kwitansi Pembayaran ;-----

- Bahwa TERGUGAT I atau TERGUGAT II ternyata tidak datang di hadapan TURUT TERGUGAT guna menerima pembayaran dari PENGGUGAT atau Kuasanya tersebut, yang hadir saat itu hanyalah Kuasa TERGUGAT I (vide P – 13) dan keluarga TERGUGAT I yang justru meminta pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) secara sepihak dan akan mengembalikan semua pembayaran PENGGUGAT beserta kompensasinya ;-----
- Oleh karena itu agenda pembayaran tanggal 12 Juni 2012 sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) gagal terlaksana, sebab di satu sisi PENGGUGAT atau Kuasanya hendak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya, **akan tetapi** di sisi lain TERGUGAT I tidak menghendaki hal itu, dibuktikan dengan ketidakhadirannya untuk menerima pembayaran, bahkan TERGUGAT I melalui Kuasanya membatalkan secara sepihak Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03



(vide Bukti – 1) tersebut dan akan mengembalikan semua Pembayaran PENGGUGAT kepada TERGUGAT I beserta kompensasinya ;-----

- Bahwa selanjutnya, secara tertulis TERGUGAT I dan Kuasanya membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) dengan SURAT PEMBATALAN tanggal 14 Juni 2012 yang isinya menyatakan secara sepihak batalnya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) serta akan mengembalikan dana PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) di tambah kompensasi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;-----

Bukti : **P – 18** : Surat Pembatalan Sepihak Pengikatan Jual Beli No. 03 (vide Bukti - 1) dari TERGUGAT I tanggal 14 Juni 2012 ;

- c Bahwa berdasarkan hal – hal yang diuraikan di atas, senyatanya dan terbukti bahwa PENGGUGAT I telah mengingkari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) sebagaimana di atur dalam **Pasal**

**1 ayat 2.1** ;

*“Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak dapat membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan di atas” ; juncto*

**Pasal 5** : *“ Perjanjian berdasarkan akta ini tidak dapat diakhiri dan/atau dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak dan apabila salah satu pihak meninggal dunia,, maka para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tersebut terikat dengan ketentuan – ketentuan perjanjian ini” ;*

Oleh karena itu, dengan tegas PENGGUGAT menolak pembatalan sepihak baik lisan atau tertulis dari TERGUGAT I atas Akta Pengikatan



Jual Beli No. 03 (vide Bukti - 1 ) ; Bahwa penolakan tersebut telah disampaikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I melalui suratnya tanggal 19 Juni 2012;-----

Bukti : P – 19 : Surat dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tanggal 19 Juni 2012 ;-----

- d Bahwa selain itu, perbuatan TERGUGAT I akan mengembalikan semua pembayaran PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,- di tambah kompensasi sebesar Rp. 500.000.000,- (vide P – 10) tidaklah beralasan dan tidak pula berdasar hukum melainkan semata – mata hanya arogansi belaka sebab halmana tidak diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) *a quo, dus* karenanya PENGGUGAT menolaknya ;-----
- 7 Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan tersebut di atas sangat beralasan dan berdasar hukum apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II dinyatakan telah melakukan *Wan-prestasi* atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) tanggal 12 Maret 2012 *a quo* ;-----
- 8 Bahwa, oleh karena TERGUGAT II sebagai isteri TERGUGAT I yang mengetahui dan menyetujui perbuatan hukum TERGUGAT I sebagaimana di maksud dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti 1 dan 2), maka sangat wajar dan beralasan apabila di hukum ikut bertanggung jawab atas segala perbuatan TERGUGAT I sepanjang menyangkut perikatan tersebut ;-----
- 9 Bahwa sekalipun TERGUGAT I telah melakukan *Wan-prestasi* atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) *a quo* ; Pada awalnya PENGGUGAT tidak patah arang dan tetap berusaha secara baik – baik dapat menyelesaikan dan melanjutkan pembayaran sebagaimana telah disepakati



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) *a quo* ;-----

Halmana dibuktikan dengan hadirnya PENGGUGAT dalam pertemuan yang di gagas TURUT TERGUGAT pada tanggal 21 Juni 2012 dengan agenda penyelesaian permasalahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I *a quo* yang tidak dihadiri TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;-----

Bukti : P – 20 : Undangan pertemuan dari TURUT TERGUGAT Nomor : 109 dan 110/NOT/VI/2012 tanggal 18 Juni 2012 ;-----

P – 21 : Notulen pertemuan tanggal 21 Juni 2012 di kantor TURUT TERGUGAT ;-----

Bahwa, PENGGUGAT menghadiri undangan tersebut dengan maksud akan menyelesaikan permasalahan dengan TERGUGAT I *a quo* secara baik – baik dan kekeluargaan. Akan tetapi harapan PENGGUGAT tersebut sirna dikarenakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak hadir dalam pertemuan tersebut ;-----

Oleh karena itu, tidak ada lagi alasan bagi PENGGUGAT untuk tidak mengajukan permasalahan ini melalui Pengadilan sebagaimana ditentukan Pasal 7 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) *a quo* ;-----

10 Bahwa, oleh karena Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) *a quo* dibuat secara sah sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH Perdata dan mengingat Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa “*semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya*” ; *jo.* Ayat (2) : “*persetujuan – persetujuan itu tidak ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak ...dst*” ; Maka sangat

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II di hukum dan diperintahkan untuk mentaati dan melanjutkan Jual Beli sebagaimana di maksud dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) *a quo* ;-----

11 Bahwa, berdasarkan Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) *a quo* beralasan apabila TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II di hukum dan diperintahkan untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan PENGGUGAT atas Obyek Gugatan *a quo* dihadapan pejabat yang berwenang ;-----

12 Bahwa, guna memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat 2.2 Akta PENGikatan Untuk Jual Beli No. 03 ( vide : P – 1) dan Hukum Perdata mengenai syarat adanya *lavering* (penyerahan) obyek Jual Beli, maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila setelah menandatangani Akta Jual Beli TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya di hukum dan diperintahkan untuk menyerahkan secara langsung dan sekaligus kepada PENGGUGAT ke-6 (keenam) bidang tanah Obyek Gugatan seluas  $\pm$  41.220 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) beserta segala sesuatu yang ada diatasnya dalam keadaan bersih dari segala beban atas tanah – tanah tersebut, yang terdiri dari :

- 1 Sertifikat Hak Milik, Nomor 1459/Cileungsi, seluas 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 16-04-2008 No. 17/ Cileungsi/2008, NIB : 10.10.14.14.01096 ;-----
- 2 Sertifikat Hak Milik, Nomor : 1466/Cileungsi, seluas 27000 m<sup>2</sup> (dua puluh tujuh ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 15-05-2008 No. 23/Cileungsi/2008, NIB : 10.10.14.14.01081 ;-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88194/2011 seluas 2.840 m2 (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1989/Cileungsi, seluas 2.840 m2 (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) ;-----
  - 4 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88199/2011 seluas 3900 m2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1988/Cileungsi, seluas 3.482 m2 (tiga ribu empat ratus delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 104/Cileungsi/2012 ;-----
  - 5 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88196/2011 seluas 1.480 m2 (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1987/Cileungsi seluas 1.286 m2 (seribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur 28 Mei 2012 No.88/Cileungsi/2012 ;-----
  - 6 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88467/2011 seluas 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi) tertanggal 30 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1986/Cileungsi seluas 3000 m2 (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 87/Cileungsi/2012 ;--
- Semuanya terletak dan setempat di kenal di Kampung Pasar, RT/RW : 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.-----
- 13 Bahwa, oleh karena TERGUGAT I telah melakukan *Wan-prestasi* atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1) *a quo* maka berdasarkan

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 2 ayat 2.3 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 (vide Bukti – 1)

TERGUGAT I harus di hukum membayar denda sebesar Rp. 60.000.000,-

(enam puluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 12 Juni 2012

secara tunai dan sekaligus kepada

PENGGUGAT ;-----

14 Bahwa, ditariknya TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam perkara *a quo*

semata – mata supaya diperintahkan agar mentaati isi

putusan ;-----

15 Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan PENGGUGAT *a quo*,

maka sangat beralasan pula apabila PENGGUGAT mohon diletakkannya Sita

Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap 6 (enam) bidang tanah seluas ±

41.220 m2 (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter

persegi) yang terdiri dari :-----

1 Sertifikat Hak Milik, Nomor 1459/Cileungsi, seluas 3000 m2 (tiga ribu

meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 16-04-2008 No. 17/

Cileungsi/2008, NIB :

10.10.14.14.01096 ;-----

2 Sertifikat Hak Milik, Nomor : 1466/Cileungsi, seluas 27000 m2 (dua

puluh tujuh ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal

15-05-2008 No. 23/Cileungsi/2008, NIB :

10.10.14.14.01081 ;-----

3 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor :

88194/2011 seluas 2.840 m2 (dua ribu delapan ratus empat puluh meter

persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi

Sertifikat Hak Milik No. 1989/Cileungsi, seluas 2.840 m2 (dua ribu

delapan ratus empat puluh meter persegi) ;-----

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88199/2011 seluas 3900 m<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1988/Cileungsi, seluas 3.482 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 104/Cileungsi/2012 ;-----

5 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88196/2011 seluas 1.480 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1987/Cileungsi seluas 1.286 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus delapan enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur 28 Mei 2012 No.88/Cileungsi/2012 ;-----

6 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88467/2011 seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) tertanggal 30 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1986/Cileungsi seluas 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 87/Cileungsi/2012 ;--

Semuanya terletak dan setempat di kenal di Kampung Pasar, RT/RW : 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.-----

16.Oleh karena gugatan PENGGUGAT *a quo* disertai dengan alasan – alasan dan bukti – bukti yang kuat serta dasar hukumnya, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bijvoorraad*) ;-----

17 Bahwa selain itu , untuk menjamin dilaksanakannya Putusan dengan baik serta guna menghindari mangkirnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II, melanjutkan jual beli sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengikatan Untuk

#### Disclaimer

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor : 03 pada tanggal 12 Maret 2012, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dinyatakan berlaku sebagai Kuasa Untuk menjual dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT atas semua bidang tanah obyek gugatan a quo ;-----

Bahwa berdasarkan hal – hal yang diuraikan di atas, PENGGUGAT mohon perkenan Hakim Majelis Yang Terhormat menentukan hari sidang, memanggil Para Pihak, memeriksa dan mengadili serta memutus hal – hal sebagai berikut :

- I Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- II Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor. 03 pada tanggal 12 Maret 2012 antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II yang di buat di hadapan TURUT TERGUGAT, NOTARIS/PPAT Kota Bogor
- III Menyatakan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II telah melakukan Wan-prestasi atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor. 03 pada tanggal 12 Maret 2012 a quo ;
- IV Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II mentaati dan/atau melanjutkan Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor. 03 pada tanggal 12 Maret 2012 ;-----
- V Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan PENGGUGAT atas Obyek Gugatan a quo di hadapan Pejabat yang berwenang ;-----
- VI Menghukum TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II dan/atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya menyerahkan secara langsung dan sekaligus kepada PENGGUGAT ke-6 (keenam) bidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas  $\pm$  41.220 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) beserta segala sesuatu yang ada di atasnya dalam keadaan bersih dari segala beban atas tanah – tanah tersebut, yang terdiri dari :

1. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1459/Cileungsi, seluas 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 16-04-2008 No. 17 / Cileungsi /2008, NIB : 10.10.14.14.01096 ;-----
2. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 1466/Cileungsi, seluas 27000 m<sup>2</sup> (dua puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 15-05-2008 No. 23/Cileungsi/2008, NIB : 10.10.14.14.01081 ;----
3. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88194/2011 seluas 2.840 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1989/Cileungsi, seluas 2.840 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) ;-----
4. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88199/2011 seluas 3900 m<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1988/Cileungsi, seluas 3.482 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 104/ Cileungsi/2012 ;----
5. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor : 88196/2011 seluas 1.480 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1987/Cileungsi seluas 1.286 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus delapan enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur 28 Mei 2012 No.88/ Cileungsi/2012 ;-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor :  
88467/2011 seluas 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi) tertanggal 30  
Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1986/  
Cileungsi seluas 3000 m2 (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat  
Ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 87/  
Cileungsi/2012 ;-----

Semuanya terletak dan setempat di kenal di Kampung Pasar, RT/RW :  
001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten  
Bogor, Propinsi Jawa  
Barat.-----

VII Menghukum TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II untuk  
membayar denda kepada PENGGUGAT sebesar Rp.  
60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak  
tanggal 12 Juni 2012 secara tunai dan sekaligus kepada  
PENGGUGAT sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat 2.3 Akta  
Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 tanggal 12 Maret  
2012 ;-----

VIII Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mentaati isi  
Putusan ;-----

IX Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservator beslaag*)  
yang telah diletakkan ;-----

X Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada  
bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar*  
*bijvoorraad*) ;-----

XI Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung  
renteng membayar uang paksa ( *dwangsom*) sebesar

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ;-----

XII Menyatakan putusan ini berlaku sebagai kuasa untuk menjual dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT atas semua bidang tanah obyek gugatan  
*aquo*;-----

XIII Menyatakan TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II di pihak yang kalah dan di hukum untuk membayar semua biaya perkara ;-----

## ATAU :

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan : Penggugat hadir Kuasa Hukumnya UNANG MANSYUR,SH, JAJA SETIADIJAYA,SH, JM SUTARMAN,SH, SENO NUGROHO, SH baik sendiri – sendiri ataupun bersama sama keempatnya Advokad & Konsultan Hukum pada kantor Hukum UNANG MANSYUR,SH & PARTNERS beralamat di Gedung Panin Bang Pusat Lt 8, Jalan Jenderal Sudirman No. 1 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 26 Juli 2012 , yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 8 Agustus 2012 No. 286/ PDT / 2012/PN . CBN selanjutnya disebut

-----  
Tergugat I, Tergugat II, datang Kuasa Hukumnya TARIPAR SIMANJUNTAK SH, NINI PUTRI WIJAYA,SH Advokad dan Pengacara dari Kantor Hukum LONTOH & PARTNERS beralamat di Jl.H.O.S Cokroaminoto No.47 menteng Jakarta Pusat ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat datang Kuasa Hukumnya FIRMANSYAH ADNAN,SH dan ADI ADMAKA,SH Advokat DAN Pengacara yang beralamat di Jalan Pangumbahan No. 22A Cikaret Kota Bogor ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim berkewajiban untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan jalan Mediasi, dan untuk keperluan tersebut Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan No.130/Pdt.G./ 2012 / PN.Cbn. yang berisi penunjukan Sdr. R.AGUNG ARIBOWO, SH. sebagai Mediator yang akan berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara ;

-----  
Menimbang, bahwa setelah Mediasi tersebut dilaksanakan oleh Hakim Mediator, kedua belah pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian, dan oleh karena itu sidang perkara ini dilanjutkan dengan membaca gugatan tertanggal 8 Agustus 2012 dan perbaikan gugatan tertanggal 23 Oktober 2012 yang mana isinya ada perubahan pada petitum XII;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut diatas, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 20 Nopember 2012 yang isinya sebagai berikut

## DALAM KOMPENSI

## DALAM EKSEPSI

**I PERUBAHAN YANG DILAKUKAN PENGGUGAT ADALAH  
MELANGGAR HUKUM ACARA PERDATA**



1 Bahwa dalam sidang tertanggal 23 Oktober 2012 dengan Agenda sidang :  
Pembacaan Gugatan, Penggugat menyerahkan perbaikan Gugatannya kepada  
Majelis Hakim. Para Tergugat dan Turut Tergugat.-----

2 Bahwa adapun perubahan Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat  
adalah :-----

*“menambahkan 1 (satu) posita Gugatan yakni posita ke -17 yang berbunyi :*

*17. Bahwa selain itu, untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan  
dengan baik serta guna menghindari mangkirnya Tergugat I dan Tergugat II  
melanjutkan jual beli sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengikatan Untuk  
Jual Beli Nomor : 03 pada tanggal 12 Maret 2012, maka Penggugat mohon  
agar putusan ini dinyatakan berlaku Kuasa Untuk Menjual dari Tergugat I  
dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah obyek gugatan  
a quo”*

*Menggeser (semula) petitum XII menjadi petitum XIII, dimana petitum XII  
diganti bunyinya menjadi :*

*XII. Menyatakan putusan ini berlaku sebagai kuasa untuk menjual dari  
Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah obyek  
sengketa a quo.”-----*

3 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas perubahan Gugatan yang  
diajukan oleh Penggugat tersebut karena perubahan tersebut telah dengan  
jelas melanggar kaidah hukum acara perdata yang mengatur tentang tata cara  
perubahan gugatan.-----

4 Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor 1043K/Sip/1971 tertanggal 3 Desember 1974**, menyatakan :

*“Jurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugat asal hal ini  
**tidak mengakibatkan perubahan dari posita dan tergugat tidak dirugikan***



dalam haknya untuk membela diri

“-----

Bahwa dalam Yurisprudensi telah di atur dengan tegas dan jelas bahwa

perubahan atau tambahan akan suatu gugatan adalah diijinkan

sepanjang perubahan itu BUKANLAH TENTANG PERUBAHAN DARI

**POSITA DAN TERGUGAT TIDAK**

**DIRUGIKAN.**-----

5 Bahwa dalam perubahan gugatannya yang disampaikan Penggugat dalam persidangan tertanggal 23 Oktober 2012, tampak dengan jelas bahwa perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan dan/atau penambahan posita dan petitum, dan oleh karenanya perubahan Gugatan Penggugat tersebut adalah sudah sepatutnya dan seantasnya di tolak.-----

6 Bahwa dalil keberatan Para Tergugat terhadap perubahan Gugatan Penggugat adalah berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 547K/Sip/1973.

“Perubahan gugatan tentang pokok perkara adalah perubahan tentang

pokok gugatan, oleh karena itu harus di

tolak.”;-----

7 Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka sudah seantasnya dan sepatutnya apabila Para Tergugat mohon kebijaksanaan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela yang menyatakan menolak perubahan Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat.

**DALAM POKOK PERKARA**



**I. PENGGUGAT BELUM MELAKUKAN PEMBAYARAN PENUH BERDASARKAN PERJANJIAN.-----**

1 Bahwa Para Tergugat dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali jika secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat.-----

2 Bahwa Penggugat telah memutarbalikkan fakta dan kebenaran yang sesungguhnya terjadi dalam perkara *a quo*, karena sebagaimana akan diuraikandan dibuktikan oleh Para Tergugat di bawah ini, **justru sebaliknya Penggugat yang telah melakukan wanprestasi kepada Para Tergugat.**

3 Bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah membuat, menyepakati serta menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 12 Maret 2012, yang di buat di hadapan Turut Tergugat, Notaris Nur Nadia Tadjoedin, SH Notaris di kota Bogor (**“perjanjian”**), dimana luas wilayah untuk obyek jual beli adalah  $\pm$  41.220 m2 (empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi), yang terletak di Kampung Pasar, RT/RW 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat (**“Objek Tanah Perjanjian”**, dengan **total transaksinya adalah sebesar Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh Sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).**-----

4 Bahwa Objek Tanah Perjanjian adalah terdiri dari 6 (enam) lembar sertifikat, yang hingga saat ini kesemuanya adalah masih atas nama Tergugat I dan belum pernah dibalik namakan ke nama Penggugat dan/atau pihak lainnya, yaitu sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a **Sertifikat Hak Milik Nomor. 1459/Cileungsi**, berdasarkan Surat Ukur No. 17/Cileungsi/2008 tertanggal 16 April 2008, NIB : 10.10.14.14.01096.-----
- b **Sertifikat Hak Milik Nomor. 1466/Cileungsi**, berdasarkan Surat Ukur No. 23/Cileungsi/2008 tertanggal 15 Mei 2008, NIB : 10.10.14.14.01081.-----
- c Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 88194/2011 tertanggal 29 Nopember 2011, sekarang telah menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor. 1989/Cileungsi ;-----**
- d Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 88199/2011 tertanggal 29 Nopember 2011, berdasarkan Surat Ukur No. 104/Cileungsi/2012 tertanggal 28 Mei 2012 ;-----
- e Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 88196/2011 tertanggal 29 Nopember 2011, sekarang telah menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor. 1987/Cileungsi**, berdasarkan Surat Ukur No. 88/Cileungsi tertanggal 28 Mei 2012 ;-----
- f Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 88467/2011 tertanggal 30 Nopember 2011, sekarang telah menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor. 1986/Cileungsi**, berdasarkan Surat Ukur No. 87/Cileungsi/2012 tertanggal 28 Mei 2012 ;-----
- Selanjutnya disebut **Sertifikat – Sertifikat;-----**
- 5 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat angka 5 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat telah menunaikan kewajibannya dalam Perjanjian dengan telah melakukan pembayaran kepada

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah),  
sebagaimana yang di atur dalam Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian.

- 6 Bahwa Penggugat dalam menyampaikan dalilnya telah dengan sengaja tidak menyebutkan keseluruhan isi dari Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian secara lengkap.

**Penggugat dengan sengaja tidak mengutip secara lengkap isi Pasal 2 ayat**

**2.1 tersebut, sehingga kemudian menimbulkan persepsi dan anggapan**

**bahwa seakan – akan Penggugat telah melakukan kewajiban**

**pembayaran atas Objek Tanah Perjanjian, secara penuh kepada Para**

**Tergugat.-----**

- 7 Bahwa adapun isi lengkap dari Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian Tersebut adalah :

*“Adapun luas total tanah tersebut adalah kurang lebih 41.220 m2 (empat  
puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi), sehingga **total***

***transaksinya adalah sebesar Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh***

***sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu***

***rupiah) dengan 3 (tiga) tahap pembayaran sebagai berikut :***

- 1 *Pembayaran Pertama telah di bayar sekaligus pada tanggal 5 Maret 2012*

*sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar  
rupiah) ;-----*

- 2 *Pembayaran Kedua sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus*

*juta rupiah), akan di bayar paling lambat tanggal 12 Maret  
2012.-----*

- 3 *Pembayaran ketiga sebesar Rp. 6.700.000.000,- (enam milyar tujuh ratus*

*juta rupiah) akan di bayar paling lambat setelah Sertifikat Hak Milik  
Nomor 1459/Cileungsi yang sedang dijaminan di PT. Bank Rakyat  
Indonesia, diserahkan kepada pihak saya, Notaris di Kota Bogor atau  
selambat – lambatnnya tanggal 12 April 2012 ;-----*

#### 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)



4 Untuk pembayaran atas Sertifikat Hak Milik Nomot 1459/Cileungsi seluas 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi seluas 27.000 m2 (dua puluh tujuh meter persegi) akan dibayar paling lambat tanggal 12 Juni 2012, sebesar Rp. 11.750.000,- (sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan langsung di tandatangani Akta Jual Beli di hadapan saya, notaris ;-----

5 Sedangkan sisanya sebesar Rp. 8.134.500.000,- (delapan milyar seratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), akan di bayar dengan fasilitas Bank yang sedang di urus oleh Pihak Kedua selambat – lambatnya proses Sertifikasi yang di urus oleh Notaris Dwi Swandiani, SH., Selesai dip roses dan sertiifkatnya telah diserahkan kepada pihak saya, Notaris di Kota Bogor ;

Catatan :

Pihak Pertama : Para Tergugat

Pihak Kedua : Penggugat

Huruf besar dan garis bawah sengaja ditambahkan oleh Para Tergugat;

- 8 Bahwa berdasarkan pengaturan Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian sebagaimana tersebut di atas, maka tampak jelas bahwa kewajiban Penggugat kepada Para Tergugat sehubungan dengan kewajiban pembayaran Objek Tanah Perjanjian belumlah selesai, karena Penggugat baru melakukan 3 (tiga) kali pembayaran sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dari total tahapan pembayaran yang bernilai Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh Sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).-----
- 9 Bahwa perlu Para Tergugat sampaikan dan tegaskan disini bahwa walaupun Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 10.000.000.000,-



(sepuluh milyar rupiah) kepada Para Tergugat, namun hal itu bukan berarti kewajiban pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat atas Obyek Tanah Perjanjian telah selesai dilakukan, yang kemudian memberikan hak hukum kepemilikan kepada Penggugat.----

10 Bahwa sebagaimana juga yang telah di atur secara tegas dan jelas dalam Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian, dan juga secara tegas diakui oleh Penggugat dalam dalilnya angka 3 bahwa total transaksi Obyek Tanah Perjanjian adalah sebesar Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), dan hingga Gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat, Penggugat baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) atau kurang lebih baru sebesar 33.46% (tiga puluh tiga koma empat puluh enam persen) dari keseluruhan nilai total transaksi Obyek Tanah Perjanjian.

**II PENGGUGAT BELUM SELESAI MELAKUKAN KEWAJIBANNYA BERDASARKAN PERJANJIAN**

11 Bahwa Para Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat angka 6 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan kewajiban – kewajibannya, akan tetapi Para Tergugat justru berbuat hal – hal yang merugikan Penggugat dengan mengingkari Perjanjian dengan melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi, serta menutup akses masuk ke lokasi Obyek Tanah Perjanjian serta memasang palng pengancaman bagi siapa saja yang masuk ke lokasi akan di pidana.-----

12 Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat telah menunaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian adalah merupakan dalil yang tidak



masuk akal dan menimbulkan kebingungan serta pertanyaan bagi Para Tergugat.

**KEWAJIBAN PENGGUGAT YANG MANAKAH YANG TELAH  
DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT ?**

13 Bahwa dari pengturan Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian dan dalil Gugatan Penggugat angka 5, tampak jelas bahwa hingga Gugatan ini didaftarkan, Penggugat baru melakukan kewajiban pembayaran sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dari nilai total transaksi sebesar Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh Sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).

Dengan demikian jelas bahwa kewajiban Penggugat belumlah selesai dilakukan karena Penggugat masih memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan sisa harga Objek Tanah Perjanjian sebesar Rp. 11.750.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang seharusnya jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2012 dan sebesar Rp. 8.134.500.000,- (delapan milyar seratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang akan dibayarkan dengan fasilitas bank.-----

14 Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka kewajiban Penggugat berdasarkan Perjanjian adalah sama sekali belum selesai dilakukan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian adalah tidak tepat apabila kemudian Penggugat mendalilkan bahwa ia telah menunaikan kewajibannya kepada Para Tergugat sebagaimana yang di atur dalam Perjanjian.-----

**III PARA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN YANG  
MERUGIKAN PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT MASIH  
MERUPAKAN PEMILIK SAH OBJEK TANAH PERJANJIAN**



**DAN MASIH MEMILIKI HAK KEPEMILIKAN ATAS OBJEK  
TANAH PERJANJIAN**

15 Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa perbuatan Para Tergugat yang melakukan pemblokiran terhadap 2 (dua) lembar Sertifikat Objek Tanah Perjanjian serta memasang plang larangan masuk ke Objek Tanah Perjanjian, adalah merupakan perbuatan yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka dalil tersebut adalah dalil yang tidak dapat dipahami baik secara logika maupun secara hukum.-----

16 Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat, Tergugat I masih merupakan pemilik yang sah atas Objek Tanah Perjanjian, dimana hal ini dapat dibuktikan dengan masih terteranya nama Tergugat I sebagai pemilik yang sah di sertifikat – sertifikat, dan atas sertifikat – sertifikat tersebut sama sekali belum pernah dilakukan proses balik nama ke nama Penggugat dan/ atau ke atas nama orang ketiga lainnya.-----

17 Bahwa selaku pemilik yang sah atas Objek Tanah Perjanjian, Para Tergugat jelas memiliki hak yang dilindungi secara hukum, untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap sertifikat – sertifikat dan/atau Objek Tanah Perjanjian, termasuk namun tidak terbatas pada pemblokiran terhadap 2 (dua) lembar sertifikat Objek Tanah Perjanjian dan memasang plang larangan masuk di atas Objek Tanah Perjanjian-----

18 Bahwa apabila kemudian perbuatan Para Tergugat selaku pemilik sah dari Objek Tanah Perjanjian, yang melakukan pemblokiran dan pemasangan plang larangan masuk di atas Objek Tanah Perjanjian yang jelas – jelas secara hukum masih merupakan milik Para Tergugat, di anggap sebagai perbuatan



yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka hal ini benar – benar tidak dapat di terima oleh logika hukum dan logika pikiran Para Tergugat.-----

**Kerugian seperti apakah yang telah ditimbulkan oleh Para Tergugat ?**

19 Bahwa tampaknya Penggugat beranggapan dan berpikiran bahwa dengan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Para Tergugat, maka hal ini telah memberikan hak kepemilikan kepada Penggugat atas Objek Tanah Perjanjian, sehingga kemudian Penggugat merasa keberatan dan telah di langgar hak hukumnya ketika Para Tergugat melakukan Pemblokiran atas pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi.-----

20 Bahwa mohon agar menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan juga agar menjadi perhatian Penggugat, bahwa PENGGUGAT MASIH MEMILIKI KEWAJIBAN HUKUM UNTUK MELUNASI SISA PEMBAYARAN OBJEK TANAH PERJANJIAN DAN PENGGUGAT BUKANLAH MERUPAKAN PEMILIK SAH DARI OBJEK TANAH PERJANJIAN.-----

**IV PENGGUGAT DENGAN ITIKAD BURUK BERUSAHA MENJAMINKAN 2 (DUA) LEMBAR SERTIFIKAT OBJEK TANAH PERJANJIAN KE BANK, TANPA IJIN DAN/ATAU PERSETUJUAN DARI PARA TERGUGAT;**-----

21 Bahwa Para Tergugat membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat angka 6, dimana pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa :



“.... Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar kesepakatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat 2.1 angka 5 dan ayat 2.2 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.3 yakni telah disepakati bahwa sebagian pembayaran Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II akan menggunakan fasilitas perbankan dengan menjaminkan SHM No. 1459/Cileungsi dan SHM No. 1466/Cileungsi yang saat ini tengah di urus oleh Penggugat....”-----

22 Bahwa Penggugat mengetahui dengan pasti dan jelas bahwa dirinya masih memiliki kewajiban terhadap Para Tergugat atas pembayaran Objek Tanah Perjanjian, dan Penggugat juga mengetahui dengan pasti bahwa Tergugat I masih merupakan pemilik yang sah atas Objek Tanah Perjanjian, namun tampaknya fakta hukum ini tidak menghalangi Penggugat untuk berusaha memiliki Objek Tanah Perjanjian secara melawan hukum dan dengan itikad buruk.-----

23 Bahwa isi dari Pasal 2 ayat 2.1 angka 5 Perjanjian adalah :

“Sedangkan sisanya sebesar Rp. 8.134.500.000,- (delapan milyar seratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), akan di bayar dengan fasilitas Bank, yang sedang di urus oleh Pihak Kedua....”-----

24 Bahwa isi Pasal 2 ayat 2.1 angka 5 Perjanjian dengan tegas dan jelas hanya mengatur sisa pembayaran dari Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 8.134.500.000,- (delapan milyar seratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), akan dilakukan dengan cara menggunakan fasilitas Bank. TANPA ADA KETERANGAN DAN/ATAU KESEPAKATAN YANG MENGATUR BAHWA FASILITAS BANK TERSEBUT ADALAH DENGAN CARA MENJAMINKAN SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1459/CILEUNGSI DAN



SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1466/CILEUNGSI MILIK TERGUGAT

I.-----

- 25 Bahwa dalil Gugatan Penggugat angka 6 tersebut telah dengan sangat jelas memperlihatkan itikad buruk dari Penggugat untuk memiliki Objek Tanah Perjanjian secara melawan hukum, karena antara Penggugat dan Para Tergugat tidak pernah di perjanjikan dan/atau disepakati untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik No. 1466/Cileungsi. -----
- 26 Bahwa Penggugat telah dengan licik dan terang – terangan berbohong tentang isi Perjanjian, sehingga dapat di lihat dan terbukti bahwa justru Penggugat-lah yang telah melakukan hal – hal (diduga) yang bisa menimbulkan kerugian bagi Tergugat I selaku pemilik sah dari Objek Tanah Perjanjian, dengan berusaha menjaminkan 2 (dua) lembar Sertifikat Objek Tanah Perjanjian milik Tergugat I kepada pihak Bank, padahal hal tersebut sama sekali tidak pernah diperjanjikan dan/atau disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat.
- 27 Bahwa, bagaimana dan dengan cara apa Penggugat mendapatkan fasilitas bank untuk melakukan pembayaran sisa harga Objek Tanah Perjanjian kepada Para Tergugat adalah murni urusan pribadi Penggugat, dan Penggugat tidak dapat melibatkan Para Tergugat dalam urusan pengurusan fasilitas banknya tersebut. -----
- 28 Bahwa apabila kemudian proses permohonan fasilitas bank yang diajukan oleh Penggugat menjadi terhambat atau terganggu, maka hal tersebut adalah murni kesalahan Penggugat dan Para Tergugat tidak dapat disalahkan dan/ atau di tuduh sebagai pihak yang menyebabkan kegagalan tersebut, karena permohonan fasilitas perbankan tersebut adalah murni urusan pribadi Penggugat dengan pihak Bank, tanpa bisa menarik dan/atau melibatkan Para Tergugat dalam urusan tersebut. Dan apabila Penggugat masih beranggapan



bahwa Para Tergugat pantas disalahkan untuk kegagalan proses perbankan tersebut maka harap PEnggugat ingat bahwa SECARA HUKUM PARA TERGUGAT MASIH MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK TANAH PERJANJIAN DAN SEPANJANG PENGGUGAT MASIH BELUM MELAKUKAN KESELURUHAN KEWAJIBAN PEMBAYARANNYA MAKA PENGGUGAT BELUMLAH MENJADI PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK TANAH PERJANJIAN.-----

**V ALASAN PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1459/ CILEUNGI DAN SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1466/ CILEUNGI MILIK TERGUGAT I**

**29** Bahwa benar Para Tergugat telah melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik No. 1466/Cileungsi, serta menutup akses masuk ke lokasi Objek Tanah Perjanjian serta memasang plang pengancaman bagi siapa saja yang masuk ke lokasi akan di pidana, namun hal tersebut dilakukan oleh Pihak Tergugat adalah semata – mata untuk melindungi kepentingan hukum Pihak Tergugat, dan juga sekaligus melindungi anggota keluarga keluarga Para Tergugat yang hidup dan tinggal di atas Objek Tanah Perjanjian.-----

**30** Bahwa Pasal 2 ayat 2.2 Perjanjian mengatur bahwa :

“...Dan Pihak Kedua diijinkan untuk membenahi dan membersihkan jalan masuk atau yang di anggap perlu untuk keperluan fasilitas perbankan....”-----

**31** Bahwa sebagaimana di atur dalam Pasal 2 ayat 2.2 Perjanjian di atas, Penggugat hanyalah diberikan hak untuk membersihkan jalan masuk dan/atau hal lainnya yang di anggap perlu untuk keperluan perbankan, dimana hal



tersebut telah dipenuhi oleh Para Tergugat, dimana sejak bulan April 2012 Para Tergugat selalu mengizinkan Penggugat untuk setiap saat, setiap hari, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Para Tergugat, untuk melakukan pembersihan tersebut.-----

Namun ternyata, pihak Penggugat bukan hanya melakukan pembersihan jalan masuk ke Objek Tanah Perjanjian, namun ternyata pada sekitar bulan Juni 2012, Penggugat beserta orang – orang suruhannya datang ke Objek Tanah Perjanjian dengan membawa semua barang – barang yang dibutuhkan, dengan maksud untuk mendirikan suatu bangunan bedeng di atas Objek Tanah Perjanjian.-----

32 Bahwa terhadap keinginan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan seluruh keluarga Para Tergugat yang tinggal di Objek Tanah Perjanjian telah berulang kali menyampaikan kepada Penggugat bahwa Penggugat tidak dapat mendirikan bangunan bedeng di atas Objek Tanah Perjanjian, namun Penggugat tetap bersikeras untuk mendirikan bangunan bedeng tersebut dengan berulang kali mendatangi Objek Tanah Perjanjian dengan membawa keseluruhan peralatan untuk mendirikan bangunan bedeng.-----

33 Bahwa dikarenakan tindakan Penggugat dan/atau orang – orang suruhannya dan/atau pihak ketiga lainnya yang tidak bertanggung jawab yang mengatasnamakan nama Penggugat, yang selalu hadir dan masuk ke dalam halaman Objek Tanah Perjanjian, tanpa ijin dari Para Tergugat dan/atau keluarga Para Tergugat yang tinggal di Objek Tanah Perjanjian, maka hal ini jelas menimbulkan rasa tidak nyaman, was – was, serta kekhawatiran Para Tergugat terhadap keselamatan anggota keluarga Para Tergugat yang menempati dan menjalankan usaha peternakan hewan ternak babi di atas Objek Tanah Perjanjian tersebut.-----



34 Bahwa atas dasar itulah, maka Para Tergugat memasang plang larangan masuk ke Objek Tanah Perjanjian.-----

35 Bahwa selain hal – hal sebagaimana tersebut di atas, sejak Maret 2012, asli Sertifikat Hak Milik No. 1459/Cileungsi dan asli Sertifikat Hak Milik No. 1466/Cileungsi telah diserahkan oleh Para Tergugat kepada Turut Tergugat sebagaimana yang di atur dalam Pasal 2 ayat 2.1 angka 3 Perjanjian.-----

Maka untuk mencegah terjadinya hal – hal yang tidak diinginkan, yang dapat menimbulkan kerugian terhadap Hak Kepemilikan Para Tergugat atas Objek Tanah Perjanjian, maka kemudian Para Tergugat mengajukan permohonan pemblokiran terhadap kedua lembar sertifikat tersebut.

36 Bahwa walaupun di atas Objek Tanah perjanjian telah di pasang plang di larang masuk bagi yang tidak berkepentingan, namun Para Tergugat tidak pernah menghalang – halangi pihak petugas perbankan yang datang dan ingin meninjau lokasi Objek Tanah Perjanjian, sepanjang hal tersebut diberitahukan kepada Para Tergugat selaku pemilik sah dari Objek Tanah Perjanjian.-----

**VI TIDAK PERNAH ADA CEK PEMBAYARAN YANG  
DIPERLIHATKAN DAN/ATAU DISAMPAIKAN OLEH  
PENGGUGAT DALAM PERTEMUAN TANGGAL 12 JUNI 2012;**

37 Bahwa Para Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat angka 6 b, dimana Penggugat mendalilkan bahwa dalam pertemuan tanggal 12 Juni 2012 Penggugat telah siap untuk melakukan pembayaran sebesar Rp. 11.750.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan telah membawa serta 2 (dua) lembar cek dari Panin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank, namun di tolak oleh pihak Para

Tergugat.-----

**38** Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan suatu kebohongan dan mengada – ada, dan Penggugat telah memutarbalikkan fakta hukum yang terjadi.-----

**39** Bahwa yang sebenarnya terjadi pada pertemuan tanggal 12 Juni 2012, di kantor Turut Tergugat adalah :

a Benar bahwa Para Tergugat tidak hadir dalam pertemuan tersebut, namun Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu Bapak Ir. Gusye Tapilatu untuk hadir dalam pertemuan tersebut.-----

b Bahwa pihak Para Tergugat yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya dan anggota keluarganya memperlihatkan asli 4 (empat) lembar sertifikat Objek Tanah Perjanjian yang telah selesai proses sertifikasinya yaitu :

**i** Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 88194/2011 tertanggal 29 Nopember 2011, sekarang telah menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor. 1989/Cileungsi ;-----**

**ii** Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 88199/2011 tertanggal 29 Nopember 2011, **sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor. 1988/Cileungsi,** berdasarkan Surat Ukur No. 104/Cileungsi/2012 tertanggal 28 Mei 2012 ;-----

**iii** Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 88196/2011 tertanggal 29 Nopember 2011, sekarang telah menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor. 1987/Cileungsi,**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Ukur No. 88/Cileungsi tertanggal 28 Mei 2012 ;-----

- iv Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 88467/2011 tertanggal 30 Nopember 2011, sekarang telah menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor. 1986/Cileungsi**, berdasarkan Surat Ukur No. 87/Cileungsi/2012 tertanggal 28 Mei 2012 ;-----

**Dan mempertanyakan kepada Penggugat bagaimana dan kapan pembayaran tahap tanggal 12 Juni 2012 akan dilakukan oleh Penggugat.**-----

- c Bahwa Penggugat sama sekali tidak memperlihatkan itikad baiknya untuk melakukan pembayaran yang seharusnya telah jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2012 tersebut, dan dengan arogan mengatakan bahwa apabila Penggugat belum melakukan pembayaran pada tanggal 12 Juni 2012 tersebut, maka Penggugat akan membayar biaya denda sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), sebagaimana di atur dalam Pasal 2 ayat 2.2 Perjanjian, untuk setiap bulannya terhitung sejak tanggal 12 Juni 2012-----
- d Bahwa apabila -quad non- jika benar Penggugat juga telah menyiapkan 2 (dua) lembar cek Panin Bank untuk pembayaran kepada Para Tergugat memang memiliki itikad baik dalam melakukan pembayaran kepada Para Tergugat pada tanggal 12 Juni 2012 tersebut, maka hal seharusnya Penggugat sampaikan kepada Kuasa Hukum Para Tergugat dan/atau keluarga Para Tergugat, dan apabila Penggugat mempercayai untuk menyerahkan kedua lembar cek tersebut kepada Kuasa Hukum dan/atau keluarga Para Tergugat, maka setidaknya – tidaknya Penggugat bisa



menghubungi Para Tergugat dan menyampaikan berita bahwa Penggugat akan menyerahkan 2 ( dua) lembar cek Panin Bank tersebut kepada Para Tergugat dan meminta agar Para Tergugat datang ke tempat pertemuan untuk menerima kedua lembar cek tersebut.-----

e Namun hal itu sama sekali tidak dilakukan oleh Penggugat, atau lebih tepatnya tidak bisa dilakukan oleh Penggugat karena pada kenyataan hukumnya Penggugat sama sekali tidak pernah menyiapkan dan/atau membawa dan/atau memperlihatkan kedua lembar cek Panin Bank untuk pembayaran tersebut pada pertemuan tanggal 12 Juni 2012.-----

f Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka bisa di lihat bahwa dalil Penggugat tentang telah menyiapkan 2 (dua) lembar cek Panin Bank untuk pembayaran, surat kuasa pembayaran, serta draft kwitansi pembayaran kepada pihak Para Tergugat adalah bohong belaka, mengada – ada serta tidak sesuai dengan fakta hukumnya.

BERDASARKAN HAL TERSEBUT DI ATAS, PARA TERGUGAT DENGAN SEGALA HORMAT MEMOHON KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI, APABILA NANTINYA MUNCUL DI PERSIDANGAN BUKTI – BUKTI BERUPA SURAT KUASA PEMBAYARAN, 2 (DUA) LEMBAR CEK PANIN BANK DAN DRAFT KWITANSI PEMBAYARAN, MOHON AGAR BUKTI – BUKTI TERSEBUT DIKESAMPINGKAN/DIABAIKAN DARI PEMERIKSAAN PERKARA INI, KARENA PATUT DI DUGA PENGGUGAT TELAH MEMILIKI ITIKAD BURUK DALAM MEMPERSIAPKAN BUKTI – BUKTI TERSEBUT.-----



VII PENGGUGAT-LAH YANG TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI  
TERHADAP PARA TERGUGAT;-----

40 Bahwa dikarenakan pada pertemuan tanggal 12 Juni 2012 tersebut, Penggugat sama sekali tidak dapat melakukan pembayaran Objek Tanah Perjanjian untuk periode 12 Juni 2012 sebagaimana di atur dalam Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Perjanjian, maka terlihat dengan jelas bahwa justru PENGGUGAT-LAH YANG TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI PERJANJIAN TERHADAP PARA TERGUGAT-----

41 Bahwa berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata :

*“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai biaya kerugian dan bunga”*-----

42 Bahwa berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dan fakta hukum bahwa Penggugat –lah yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran pada tanggal 12 Juni 2012, maka kemudian Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Pembatalan Perjanjian yaitu melalui surat tertanggal 14 Juni 2012 (**“Surat Pembatalan”**)-----

43 Bahwa Penggugat kemudian memberikan tanggapan terhadap Surat Pembatalan melalui suratnya Nomor : 19/UMR/VI/2012 tertanggal 19 Juni 2012, dimana pada intinya Penggugat menyatakan keberatan terhadap Surat Pembatalan tersebut dan oleh karenanya akan melakukan penangguhan pembayaran periode tangga 12 Juni 2012;---



44 Bahwa dari surat tanggapan Penggugat justru semakin jelas memperlihatkan perbuatan wanprestasi Penggugat kepada Para Tergugat.....

Bahwa sebagaimana yang telah Para Tergugat sampaikan dan jelaskan di atas, bahwa apabila Penggugat memang memiliki niat dan itikad baik dalam melakukan pembayaran yang jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2012, maka Penggugat akan dengan segala cara, dengan itikad baik menghubungi Para Tergugat untuk menyerahkan kedua lembar Cek Pembayaran tersebut. Namun ternyata hal tersebut tidak pernah direalisasikan oleh Penggugat karena 2 (dua) lembar cek tersebut sebenarnya tidak pernah disiapkan dan/atau di bawa oleh Penggugat dalam pertemuan tanggal 12 Juni 2012 tersebut karena sesungguhnya Penggugat memang tidak berniat untuk melakukan pembayaran kepada Para Tergugat, dan selain itu bahkan dengan angkuhnya Penggugat malah kemudian mengancam Para Tergugat bahwa dirinya akan melakukan penangguhan pembayaran periode tanggal 12 Juni 2012 di dalam suratnya Nomor : 19/UMR/VI/2012 tertanggal 19 Juni 2012.....

#### **VIII PERTEMUAN TERTANGGAL 21 JUNI 2012**

45 Bahwa benar telah diadakan pertemuan pada tanggal 21 Juni 2012 di kantor Turut Tergugat dan di gagas oleh Turut Tergugat, namun sangat disayangkan lagi lagi dalam menyampaikan dalil Gugatannya, semua dalil Penggugat tidaklah berdasarkan fakta hukum dan hanya bohong belaka.

46 Bahwa yang sebenarnya terjadi dalam pertemuan tanggal 21 Juni 2012 tersebut adalah : Penggugat meninggalkan tempat pertemuan sebelum Para Tergugat berhasil sampai di tempat pertemuan tersebut.



Bahwa sesuai dengan yang tercantum dalam surat undangan dari Turut Tergugat melalui suratnya Nomor : 110/NOT/VI/2012 tertanggal 18 Juni 2012, waktu pertemuan adalah pukul 11.00 s/d 12.00 WIB, dan Para Tergugat berusaha untuk bisa sampai di tempat pertemuan pada waktunya, namun ternyata karena padatnya lalu lintas, maka Para Tergugat telah memperkirakan akan terlambat sampai di tempat pertemuan.-----

Bahwa sebagai bentuk itikad baiknya guna menyelesaikan masalah ini, maka Para Tergugat telah menghubungi Turut Tergugat guna menyampaikan berita tentang keterlambatannya (Penggugat tidak dapat dihubungi oleh Para Tergugat), dan berita keterlambatan tersebut telah diterima dengan baik oleh Turut Tergugat, dan tidak ada keterangan apapun yang diberikan oleh Turut Tergugat tentang kehadiran Penggugat ataupun reaksi Penggugat atas berita keterlambatan Para Tergugat.-----

Namun ketika Para Tergugat akhirnya sampai di tempat pertemuan, ternyata Penggugat telah meninggalkan tempat pertemuan tersebut, sehingga niat baik Para Tergugat untuk membicarakan mengenai masalah Perjanjian tidak tercapai. Dan bahkan hingga Gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Para Tergugat sama sekali tidak pernah menerima Notulen Rapat untuk pertemuan tertanggal 21 Juni 2012 tersebut.---

**IX PERUBAHAN GUGATAN YANG DILAKUKAN PENGGUGAT  
ADALAH MELANGGAR HUKUM ACARA PERDATA;-----**

**47** Bahwa dalam sidang tertanggal 23 Oktober 2012 dengan agenda sidang :  
Pembacaan Gugatan, Penggugat menyerahkan perbaikan Gugatannya kepada  
Majelis Hakim, Para Tergugat dan Turut Tergugat.-----

**48** Bahwa adapun perubahan Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat adalah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“menambahkan 1 (satu) posita Gugatan yakni posita ke -17 yang berbunyi :

17. Bahwa selain itu, untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan dengan baik serta guna menghindari mangkirnya Tergugat I dan Tergugat II melanjutkan jual beli sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 pada tanggal 12 Maret 2012, maka Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan berlaku Kuasa Untuk Menjual dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah obyek gugatan a quo”

Menggeser (semula) petitum XII menjadi petitum XIII, dimana petitum XII diganti bunyinya menjadi :

XII. Menyatakan putusan ini berlaku sebagai kuasa untuk menjual dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah obyek sengketa a quo.”-----

49 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut karena perubahan tersebut telah dengan jelas melanggar kaidah hukum acara perdata yang mengatur tentang tata cara perubahan gugatan.-----

50 Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1043K/Sip/1971 tertanggal 3 Desember 1974**, menyatakan :

“Jurisprudensi mengijinkan perubahan atau tambahan dari gugat asal hal ini tidak mengakibatkan perubahan dari posita dan tergugat tidak dirugikan dalam haknya untuk membela diri”  
-----

51 Bahwa dalam Yurisprudensi telah di atur dengan tegas dan jelas bahwa **perubahan atau tambahan akan suatu gugatan adalah diijinkan sepanjang perubahan itu BUKANLAH TENTANG PERUBAHAN DARI**



POSITA DAN TERGUGAT TIDAK  
DIRUGIKAN.-----

52 Bahwa dalam perubahan gugatannya yang disampaikan Penggugat dalam persidangan tertanggal 23 Oktober 2012, tampak dengan jelas bahwa perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan dan/atau penambahan posita dan petitum, dan oleh karenanya perubahan Gugatan Penggugat tersebut adalah sudah sepatutnya dan sepantasnya di tolak.-----

53 Bahwa dalil keberatan Para Tergugat terhadap perubahan Gugatan Penggugat adalah berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 547K/Sip/1973.

*“Perubahan gugatan tentang pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus di tolak.”-----*

54 Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka sudah sepantasnya dan sepatutnya apabila Para Tergugat mohon kebijaksanaan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela yang menyatakan menolak perubahan Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi terhadap Para Tergugat.-----

**DALAM REKONPENSI**

**I TERGUGAT REKONPENSI TERBUKTI TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP PENGGUGAT REKONPENSI KERENA GAGAL DAN LALAI MELAKUKAN KEWAJIBAN YANG DITENTUKAN DALAM PERJANJIAN;**



1 Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi dan Konpensi kembali terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral part*) dengan bagian rekonpensi ini. Penggugat Rekonpensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi berdasarkan perbuatan wanprestasi terhadap Hasan Ahmad sebagai Tergugat Rekonpensi.-----

2 Bahwa dalam perjanjian telah di atur dengan jelas hak dan kewajiban masing – masing Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi. Berdasarkan Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian Tergugat Rekonpensi selaku Pihak Kedua berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas Objek Tanah Perjanjian ( kutipan ) ;-----

*“Adapun luas total tanah tersebut adalah kurang lebih 41.220 m2 (empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi), sehingga total transaksinya adalah sebesar Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan 3 (tiga) tahap pembayaran sebagai berikut :-----*

1 *Pembayaran Pertama telah di bayar sekaligus pada tanggal 5 Maret 2012 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;-----*

2 *Pembayaran Kedua sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah), akan di bayar paling lambat tanggal 12 Maret 2012.-----*

3 *Pembayaran ketiga sebesar Rp. 6.700.000.000,- (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) akan di bayar paling lambat setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi yang sedang dijaminan di PT. Bank Rakyat Indonesia, diserahkan kepada pihak saya, Notaris di Kota Bogor atau selambat – lambatnnya tanggal 12 April 2012 ;-----*



- 4 Untuk pembayaran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi seluas 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi seluas 27.000 m2 (dua puluh tujuh meter persegi) akan dibayar paling lambat tanggal 12 Juni 2012, sebesar Rp. 11.750.000,- (sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan langsung di tandatangani Akta Jual Beli di hadapan saya, notaris ;-----
- 5 Sedangkan sisanya sebesar Rp. 8.134.500.000,- (delapan milyar seratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), akan di bayar dengan fasilitas Bank yang sedang di urus oleh Pihak Kedua selambat – lambatnnya proses Sertifikasi yang di urus oleh Notaris Dwi Swandiani, SH., Selesai diproses dan sertiifkatnya telah diserahkan kepada pihak saya, Notaris di Kota Bogor ;-----
- 3 Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian tersebut di atas, telah dengan jelas dan tegas di atur dan di sepakati bahwa Tergugat Rekonpensi memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan atas Objek Tanah Perjanjian secara bertahap, di mana salah satu tahapan pembayaran tersebut seharusnya dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi pada tanggal 12 Juni 2012;-----
- 4 Bahwa ternyata pada tanggal 12 Juni 2012 tersebut, Tergugat Rekonpensi sama sekali tidak melakukan pembayaran Objek Tanah Perjanjian sebesar Rp. 11.750.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang di atur dalam Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian;-----
- 5 Bahwa dikarenakan pada pertemuan tanggal 12 Juni 2012 tersebut dan bahkan hingga gugatan ini didaftarkan, Tergugat Rekonpensi sama sekali tidak dapat melakukan pembayaran Objek Tanah Perjanjian untuk periode 12 Juni 2012



sebagaimana di atur dalam Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Perjanjian, maka terlihat dengan jelas bahwa justru TERGUGAT REKONPENSILAH YANG TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI PERJANJIAN TERHADAP PENGGUGAT REKONPENSI.-----

- 6 Bahwa berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata :  
*“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai biaya kerugian dan bunga”*-----
- 7 Bahwa berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dan fakta hukum yang membuktikan bahwa Tergugat Rekonpensi–lah yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran pada tanggal 12 Juni 2012, maka kemudian Para Penggugat Rekonpensi melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Pembatalan Perjanjian yaitu melalui surat tertanggal 14 Juni 2012 (“Surat Pembatalan”);-----
- 8 Bahwa Tergugat Rekonpensi kemudian memberikan tanggapan terhadap Surat Pembatalan melalui suratnya Nomor : 19/UMR/VI/2012 tertanggal 19 Juni 2012, dimana pada intinya Tergugat Rekonpensi menyatakan keberatan terhadap Surat Pembatalan tersebut dan oleh karenanya akan melakukan penangguhan pembayaran periode tanggal 12 Juni 2012;-----
- 9 Bahwa dari surat tanggapan Tergugat Rekonpensi justru semakin jelas memperlihatkan perbuatan wanprestasi Penggugat kepada Para Tergugat.-----  
Bahwa sebagaimana yang telah Para Penggugat Rekonpensi sampaikan dan jelaskan di atas, bahwa apabila Tergugat Rekonpensi memang memiliki niat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan itikad baik dalam melakukan pembayaran yang jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2012, maka Tergugat Rekonpensi akan dengan segala cara, dengan itikad baik menghubungi Para Penggugat Rekonpensi untuk menyerahkan kedua lembar Cek Pembayaran tersebut. Namun ternyata hal tersebut tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat Rekonpensi karena 2 (dua) lembar cek tersebut sebenarnya tidak pernah disiapkan dan/atau di bawa oleh Tergugat Rekonpensi dalam pertemuan tanggal 12 Juni 2012 tersebut karena sesungguhnya Tergugat Rekonpensi memang tidak berniat untuk melakukan pembayaran kepada Para Penggugat Rekonpensi, dan selain itu bahkan dengan angkuhnya Tergugat Rekonpensi malah kemudian mengancam Para Penggugat Rekonpensi bahwa dirinya akan melakukan penangguhan pembayaran periode tanggal 12 Juni 2012 di dalam suratnya Nomor : 19/UMR/VI/2012 tertanggal 19 Juni 2012.-----

10 Bahwa sampai dengan didaftarkannya Gugatan ini, Tergugat Rekonpensi masih belum (atau tepatnya tidak mampu) untuk melakukan pembayaran atas sisa harga Objek Tanah Perjanjian sebesar total Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh Sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), padahal hal tersebut telah jelas di atur dalam Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian.-----

11 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak melakukan pembayaran atas Objek Tanah Perjanjian sesuai jadwalnya sebagaimana yang telah di atur dan disepakati dalam Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian, adalah jelas perbuatan wanprestasi/cidera janji atas tanggung jawab yang telah disanggupinya dalam Pasal Perjanjian.-----

Berdasarkan uraian fakta – fakta hukum tersebut di atas, maka Para Tergugat dalam Konpensi dan Para Tergugat Rekonpensi dalam Rekonpensi mohon kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut :

## DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang diajukan dalam persidangan tertanggal 23 Oktober 2012 ;-----
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan.

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
- Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat.-----
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 03 tanggal 12 Maret 2012 yang di buat di hadapan Turut Tergugat, Notaris Nur Nadia Tadjoedin, S.H., Notaris di Kota Bogor, adalah **batal demi hukum.**-----
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan.

### DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.-----
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi yang merugikan Penggugat Rekonpensi.-----
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 03 tanggal 12 Maret 2012 yang di buat di hadapan Turut Tergugat, Notaris Nur Nadia Tadjoedin, S.H.,

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris di Kota Bogor, adalah **batal demi hukum**.-----

- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan.
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).-----

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini ;-----

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex a quo et bono*);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut diatas, Kuasa Turut Tergugat telah pula mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 20 Nopember 2012 yang isinya sebagai berikut

### **Dalam Pokok Perkara**

- 1 Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 12 Maret 2012 telah membuat dan menandatangani Akta Pengikat untuk Jual Beli Nomor.03 dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT Kota Bogor.-----
- 2 Bahwa benar Akta Pengikat untuk Jual Beli Nomor.03 tanggal 12 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat diketahui dan disetujui oleh Tergugat II sebagai istri Tergugat I.-----
- 3 Bahwa benar yang menjadi objek dari Akta Pengikat untuk Jual Beli Nomor.03 tanggal 12 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat,

#### 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)



objeknya sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada point 3 butir 1,2,3,4,5, dan 6.

4 Bahwa benar kuasa hukum Tergugat I beberapa kali mandatang Turut Tergugat yang maksudnya agar Turut Tergugat membuat pembatalan Akta Pengikat untuk Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 Nomor.03 akan tetapi Turut Tergugat tidak mengabulkannya.-----

5 Bahwa benar pada tanggal 12 Juni 2012 Tergugat I dan Tergugat II tidak datang ke Turut Tergugat, padahal Penggugat akan melakukan pembayaran kepada Tergugat I dan Tergugat II.-----

6 Bahwa benar Turut Tergugat pernah mengundang Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 18 Juni 2012 dan tanggal 21 Juni 2012 untuk mencoba memusyawarahkan masalah pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tidak datang dalam undangan tersebut.-----

7 Bahwa Turut Tergugat akan mentaati dan melaksanakan isi putusan apabila sudah di putus oleh Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, kami mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut.

**Primair :**

-Menerima dan mengabulkan jawaban dari Turut Tergugat untuk seluruhnya.

**Subsidaair :**

-Mohon putusan yang seadil – adilnya ( Ex Aequo Et Bono ).----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I Tergugat II. telah mengajukan Replik tertanggal 27 Nopember 2012, sedangkan Turut Tergugat dalam persidangannya menyatakan tidak akan mengajukan Replik dan tidak akan hadir lagi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan sampai selesai dan sepenuhnya diserahkan kepada Majelis Hakim, dan atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, telah pula mengajukan Duplik tertanggal 4 Desember 2012, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persidangan yang untuk singkatnya tidak dimuat dalam putusan ini, akan tetapi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ,Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu Bukti P-1 s/d Bukti P-24 sebagai berikut :

- 1 Bukti P-1 : Foto copy Akta pengikatan Untuk jual beli Nomor 03 pada tanggal 12 Maret 2012 dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris /PPAT Kota Bogor;-----
- 2 Bukti P-2 : Foto copy Surat keterangan perkawinan No. 10/37/12/MTI/SKP/VII/06 dari majelis Agama Budha metha Dharma Indonesia tanggal 9 Juli 2006;-----
- 3 Bukti P-3 : Foto copy Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000 tanggal 5 Maret 2012 dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;--
- 4 Bukti P-4 : Foto copy Cek Panin bank No. A-239143 senilai Rp.1.000.000.000;-----
- 5 Bukti P-5 : Foto copy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.2.300.000.000 tanggal 12 Maret 2012 dari Penggugat kepada Tergugat ;-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Bukti P-6 : Foto copy cek Panin bank No. A.-239147 senilai Rp. 1.500.000.000 dan – 239148  
senilai Rp.  
8.00.00.000-----
- 7 Bukti P-7 : Foto copy Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 4.000.000.000 tanggal 30 Maret 2012 dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;--
- 8 Bukti P- 8 : Foto copy Cek Panin Bank No. A-239088 senilai Rp .4.000.000.000;-----
- 9 Bukti P-9 : Foto copy Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 2.700.000.000 tanggal 12 April 2012 dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;--
- 10 Bukti P-10 : Foto copy Cek Panin bank No. A – 239096 senilai Rp.  
2.700.000.000;-----
- 11 Bukti P-11: Foto copy Surat keterangan dari Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bogor Nomor : 3838 / ket -300.7/VI/2012 tanggal 20 Juni 2012 perihal Konfirmasi adanya pemblokiran SHM No. : 1459/ Cileungsi dan SHM No. : 1466/ Cileungsi sejak tanggal 30 Mei 2012;-----
- 12 Bukti P-12 : Foto - foto terkini lokasi Obyek Gugatan aquo;--

#### 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)



13 Bukti P- 13 :Foto copy Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Pihak ketiga tanggal 4 Juni 2012;-----

14 Bukti P – 14: Foto copy surat Kuasa dari penggugat kepada kuasanya tertanggal 12 Juni 2012 untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp. 11.750.000.000;-----

15 Bukti P -15 : Foto copy cek Panin bank No. A-263479 senilai Rp.5.000.000.000;-----

16 Bukti P -16 : Foto copy cek Panin Bank No. A.A-263480 senilai Rp. 6.750.000.000;-----

17 Bukti P- 17: Foto copy surat pembatalan Sepihak Jual beli NO. 03 (Vide Bukti – I) dari Tergugat I tanggal 14 Juni 2012 ;-----

18 Bukti P -18 : Foto copy Surat dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 19 Juni 2012;-----

19 Bukti P -19 : Foto copy undangan dari Turut Tergugat Nomor : 109 dan 110 /NOT/VI/2012 tanggal 18 Juni 2012;-----

20 Bukti P -20 : Foto copy Notulen pertemuan antara Pihak Penjual ( Lim Halim Hendrawan Permana) dengan Pihak pembeli ( Hasan Ahmad) tanggal 21 Juni 2012 di kantor Turut Tergugat ;-----



21 Bukti P- 21 : Foto copy Keluarga no.  
0314.2001.00367 .06 yang dikeluarkan oleh  
kecamatan Cileungsi tertanggal 23 Juni  
2006;-----

22 Bukti P -22 : Foto copy Surat keterangan dari kantor  
pertanahan : 5006/Ket -300.7/VII/2012 tanggal 06 Juli  
2012 perihal konfirmasi adanya pemblokiran SHM :  
1986, 1987, 1988 dan 1989 / Cileungsi sejak tanggal  
21 Juni 2012;-----

23 Bukti P – 23: Foto copy kalkir atau gambar lokasi atas  
objek perjanjian antara penggugat dengan Para  
Tergugat ;-----

24 Bukti P- 24 : Foto copy Kwitansi pembuatan PPJB  
No. 03 tanggal 12 Maret 2012 berkut dengan Roya  
atas 2 Sertifikat SHM N0. 1459/ Cileungsi seluas  
3000 m2 dan SHM No. 1466 / Cileungsi seluas  
27.000 m2;-----

Selanjutnya atas bukti surat-surat sebagaimana tersebut diatas, aslinya dikembalikan kepada Penggugat, sedangkan foto copynya yang telah dibubuhi materai dilampirkan dalam berkas perkara;---

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, pihak penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah sesuai agamanya telah memberikan Keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**SAKSI : AGUNG SOESMANADI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat hanya tahu saja, dengan Tergugat I kenal , dengan Tergugat II kenal, dengan Turut Tergugat;-----
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah , awalnya nya saksi dapat informasi dari saudara mawi ada orang butuh duit mau jual tanah luasnya 4 Ha;-----
- Bahwa Pak Nawi mengatakan tanah tersebut milik Pak Lim Halim ( Tergugat I);-----
- Bahwa pekerjaan saksi biasa suka jual beli tanah , kemudian saksi menawarkan ke Pak H. Nuh dari kemang ;-----
- Bahwa saksi bertiga ketempat lokasi ;-----
- Bahwa selanjutnya saksi menawarkan kepada Pak H. Nuh dengan harga Rp. 700.000 /m2 namun ahirnya ga jadi beli ;-
- Bahwa saksi bersama dengan Bu Nina, Sdr. Fauzi bertemu dengan Pak Halim ( Tergugat I) bahwa tanah tersebut akan ditawarkan Rp.725.000/M2 dengan dengan perjanjian untuk mediator Rp.25.000/M2;-----
- Bahwa sudah 3 bulan tidak ada kabar beritanya , tahu – tahu saksi mendengar sudah ada pembeli lain dan sudah pergi ke Notaris dengan pembayaran uang Rp 3 .000.000.000 ( tiga milyar);-----
- Bahwa setahu saksi Pak Hasa Ahmad pembeli ke 4 ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pembayaran dan saksi kaget tanah tersebut sudah laku dijual dari bu Nina;-----
- Bahwa setahu saksi Pak Lim Halim punya ternak babi , -----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah menemui Pak Hasan Ahmad (Penggugat) bersama bu Nina, Agung, S Fauji untuk menanyakan kebenaran yang membeli pak Hasan, dan Pak Hasan mengatakan sudah membayar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);-----
- Bahwa masalah urusan ke Notaris saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa saksi tahunya tanah sudah bersertipikat 4,3 Ha yang 1 Ha masih girik ;-----
- Bahwa saksi bertemu dengan Pak Hasan di kantornya di daerah Condet Jakarta Timur ;-----
- Bahwa selanjutnya karena saksi mendengar sudah ada yang membeli saksi menemui Pak Lim (Tergugat I) namun tidak ketemu ;-----
- Bahwa terahir saksi mendengar bahwa Pak Hasan Ahmad (Penggugat) sudah membayar ke Pak Lim Halim sebesar Rp 10.000.000.000.(sepuluh milyar);-----
- Bahwa saksi minta komisi dari penjualan tersebut ke Pak Lim Halim namun Pak Lim Halim bilang mau dibatalin penjualannya ;-----
- Bahwa saksi dengan Pak Halim tidak ada perjanjian diatas kertas masalah komisi hanya omongan saja ;-----
- Bahwa komisi sampai sekarang tidak dibayar ;-----
- Bahwa saksi sewaktu bertemu Pak Hasan Ahmad mengatakan mau dilunasi kekurangannya ;-----
- Bahwa saksi perjanjiannya akan mendapat komisi Rp 25.000/M2 karena saksi selaku perantara dari penjualan

#### 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)



- Bahwa saksi tidak tahu kapan pembayarannya hanya mendengar bahwa tanah tersebut sudah dibayar Rp.10.000.000;-----

**SAKSI -2 : MAWI ISKADAR**

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, dengan Tergugat I, dan Tergugat II saksi kenal , dan dengan Turut Tergugat saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa saksi mendengar dari isteri saksi Pak Lim Halim menceritakan kepada istri saksi bahwa ia akan menjual tanah yang di Cileungsi ;-----
- Bahwa saksi melihat 3 foto copy sertipikat dari isteri saksi tanah yang akan dijual ;-----
- Bahwa selanjutnya saksi bertemu dengan Pak Lim Halim dan mengatakan tanah tersebut minta dengan harga Rp 1.000.000 ( satu juta)/M2 dan akhirnya tawar menawar jadi Rp. 725.000. dengan kesepakatan apabila ada yang beli saksi dan teman grup minta komisi Rp 25.000/ M2;-----
- Bahwa setahu saksi luas tanah tersebut 4 Ha ;-----
- Bahwa saksi kemudian menginformasikan ke Pak Agung , kemudian Pak Agung mencari pembeli dan menawarkan 1 juta/ M2;-----
- Bahwa saksi pernah datang ketempat lokasi dan ditengah tersebut ada restoran babi ;-----
- Bahwa saksi diminta tolong sama Pak Lim Halim sekitar tahun 2011 , dan mendengar tanah sudah laku dari Pak Agung ;---
- Bahwa saksi tidak ikut ke Notaris ;-----



- Bahwa katanya tanah tersebut sudah dibayar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar) dengan 3 kali pembayaran;-----
- Bahwa saksi pernah ketempat Pak Halim di rumahnya yang disawangan bersama Pak Agung Bu Nina, Pak Husen. untuk menagih komisi namun tidak diberikan malahan mengatakan akan dibatalkan penjualannya dengan Pak Hasan ;-----
- Bahwa kelokasi tanah orang bebas masuk tidak ada larangan;
- Bahwa saksi sudah 5 kali kelokasi ;-----

**SAKSI - 3 : FAUZI ABDULRACMAN**

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, dengan Tergugat I, dan Tergugat II kenal , dan dengan Turut Tergugat saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Pak Lim Halim satu kali;-----
- Bahwa saksi bekerja sebagai perantara penjualan tanah dari tahun 1990 sampai sekarang ;-----
- Bahwa saksi pernah datang dengan rombongan ketempat Pak Halim untuk meminta komisi karena saksi sudah mendengar ada pembayaran tanah tersebut sebesar Rp 10.000.000.000 ( sepuluh milyar );-----
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut mau dijual dari Pak Agung kemudian saksi menawarkan kepada Pak Husein Asagap ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ini ada tanah yang mau di jual milik Pak Lim Halim seluas 4 ha akan tetapi sebagian sertipikat dan sebagian masih girik ;-----
- Bahwa Pak Halim menawarkan kepada saksi harga tanah tersebut Rp 1.000.000 (satu juta )/ M2 ;-----
- Bahwa selanjutnya saksi bertemu dengan Pak Husen , katanya ada yang berani membeli dengan harga Rp 700.000 ( tujuh ratus ribu rupiah) dan untuk perantara Rp 25.000 /M2;-----
- Bahwa saksi mendengar tanah tersebut sudah ada yang beli dan telah dibayaran Rp 10.000.000.000 ( sepuluh milyar rupiah);-----
- Bahwa saksi bertemu lagi dengan Pak Halim sebelum bulan puasa tujuannya mau minta komisi ;-----
- Bahwa saksi perginya bersama Pak Agung, Pak Husen,Bu Nina dan Pak Nawi ;-----
- Bahwa di rumah Pak Lim Halim saksi mendengar bahwa pak Lim Halim akan membatalkan penjualan tanah di Cileungsi yang sudah dibayar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);-----
- Bahwa saksi ketempat Pakm Lim Halim hanya minta komisi untuk pembayaran Rp 25.000/M2 ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu alasannya dibatalkan ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah yang disepaki hanya tahunya harga tanah Rp 725.000 / M2 dan saksi dan rombongan minta Rp 25.000/ M2 ;-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah tanah tersebut belum selesai pembayarannya namun tidak dijelaskan karena apa saksi tidak tahu, hanya saksi mengetahui sudah dibawa ke Notaris ;-----
- Bahwa saksi tidak melihat surat tanah ;-----
- Bahwa saksi pernah kelokasi bersama Pak Agung , dan saksi pernah lewat ketempat tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak melihat tulisan apa – apa ;-----
- Bahwa saksi pernah bertemu Pak Lim sebelum lebaran;-----
- Bahwa tahunya ada masalah antara Pak Hasan dengan Pak Lim adanya wanprestasi dan saksi tidak tahu alasannya apa ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahan/sangkalannya, Tergugat, I, II, telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

-----

- 1 Bukti T -1 : Foto copy salinan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03/ tanggal 12 maret 2012 yang dibuat Notaris Nur Nadia Tadjoedin,SH;-----
- 2 Bukti T-2 : Foto Copy Kwitansi tertanggal 5 Maret 2012 sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);-----
- 3 Bukti T -3 : Foto Copy Kwitansi tertanggal 12 Maret 2012 sebesar Rp 2.300.000.000 (dua milyar tiga ratus juta rupiah);-----
- 4 Bukti T -4 : Foto Copy Kwitansi tertanggal 30 Maret 2012 sebesar Rp 4.000.000.000 (empat milyar Rupiah);-----
- 5 Bukti T -5 : Foto Copy Kwitansi tertanggal 12 April 2012 sebesar Rp 2.700.000.000 ( dua milyar tujuh ratus juta rupiah);-----
- 6 Bukti T -6 : Foto Copy dari copy Sertipikat Hak Milik nomor : 1459/ Cileungsi atas nama Lim Halim Hendrawan P( Tergugat I).-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T -7 : Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 1466/ Cileungsi atas nama Lim Halim Hendrawan P( Tergugat I ) ;-----
8. Bukti T-8 : Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1987/ Cileungsi atas nama Lim Halim Hendrawan P (Tergugat I);-----
9. Bukti T -9 : Foto Copy Sertipikat Hak Milik No. 1986/ Cileungsi atas nama Lim Halim Hendrawan P.( Tergugat I ) ;-----
10. Bukti T-10: Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1989/ Cileungsi atas nama Lim Halim Hendrawan P (Tergugat I ) ;-----
11. Bukti T-11; Foto Copy Sertipikat Hak Milik No. 1988/ Cileungsi atas nama Lim Halim Hendrawan P ( Tergugat I);-----
12. Bukti T-12: Foto copy Tanda terima tertanggal 22 Maret 2012 dari notaris Nur Nadia Tadjoedin,SH ;-
13. Bukti T-13: Foto copy tanda terima tertanggal 27 Pebruari 2012 dari Notaris Nur Nadia Tadjoedin,SH;-----
14. Bukti T-14: Foto copy tanda terima Dokumen dari kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 28 Mei 2012;-----
15. Bukti T-15 : Foto copy Foto copy tanda terima Dokumen dari kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 21 Juni 2012;-----
16. Bukti T-16: Foto foto kayu kayu untuk pembangunan bedeng milik Ahmad Hasan ( Penggugat);--

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti T-17: Foto foto patok batas pengukuran ulang yang dilakukan oleh Ahmad Hasan (Penggugat);--
18. Bukti T-18: Foto copy surat dari Hasan Ahmad (Penggugat) Nomor 034/HWB-SK/V/2012 tertanggal 22 Mei 2012 perihal papan nama pelarangan untuk memasuki area tanah Cileungsi sebagai obyek Akta Pengikatan untuk Jual beli No. 03 tanggal 12 Maret 2012 yang ditujukan kepada Notaris Nur Nadia Tadjoeidin,SH ( Turut Tergugat);-----
19. Bukti T-19: Foto copy surat dari Hasan Ahmad (Penggugat) Nomor 034/HWB-SK/V/2012 tertanggal 12 Maret 2012 perihal papan nama pelarangan untuk memasuki area tanah Cileungsi sebagai obyek Akta Pengikatan untuk Jual Beli No. 03 tanggal 12 Maret 2012 kepada Lim Halim kendrawan Permana ( Tergugat I); -----
20. Bukti -20: Foto copy surat dari Notaris Nur nadia tadjoedin nomor 110/NOT/VI/2012 tertanggal 18 Juni 2012;-----
21. Bukti -21: Foto copy surat dari Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 19 Juni 2012 perihal tanggapan atas surat pembatalan Akta Pengikatan Jual beli No 03/tanggal 12 Maret 2012;-----
22. Bukti – 22: Foto copy Surat dari kantor Pertanahan kabupaten Bogor Propinsi Jawa barat nomor : 7935/ket-300.y/N/2012 tertanggal 21 Nopember 2012 kepada Tergugat I;-----

### 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)



Selanjutnya atas bukti surat-surat sebagaimana tersebut diatas, aslinya dikembalikan kepada kuasa Tergugat I, II sedangkan foto copynya yang telah dibubuhi materai dilampirkan dalam berkas perkara;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah sesuai agamanya telah memberikan Keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**SAKSI : GREGORIUS SAMUEL JAN**

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, dengan Tergugat I, dan Tergugat II kenal , dan dengan Turut Tergugat saksi hanya tahu ;-----
- Bahwa saksi ikut pergi ke Notaris Nur Nadia Tadjoeidin,SH pada tanggal 12 Juni 2012 sekitar jam 11.30 Wib datang bersama Kuasa Pak Lim ;-----
- Bahwa setahu saksi di kantor Notaris tidak ada pelunasan pembayaran tanah ;-----
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang akan dijual ada 6 sertifikat ;-----
- Bahwa saksi datang ketempat notaris untuk mendampingi bu Dewi karena akan ada pelunasan dari pihak Pak Hasan ;-----
- Bahwa dari pihak pak Hasan tidak ada yang datang ;-----
- Bahwa saat ke Notaris pak Lim Halim datang menyusul dari jam 11.00 sampai dengan jam 15.00 Wib pak Lim tidak ikut masuk hanya duduk menunggu di mobil;-----



- Bahwa saksi tidak mengetahui sebabnya kenapa Pak Hasan tidak datang hanya tahunya sepotong sepotong ;-----
  - Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat kuasa hanya saksi datang pada tanggal 12 Juni 2012 mau ada pelunasan;-----
  - Bahwa saksi tidak tahu ada pemblokiran surat surat ;-----
  - Bahwa saksi mengetahui sudah ada pembayaran tanah Rp 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dari pihak Pak Hasan ;-----
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat sertipikat ;-----
  - Bahwa pak Lim tidak bertemu dengan notaris Nur Nadia Tadjoeidin karena menunggu di dalam mobil ;-----
- Menimbang, bahwa guna untuk jelasnya obyek sengketa antara kedua belah pihak, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 9 Januari 2013 sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan ;-----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan Kesimpulan di persidangan pada tanggal 20 Maret 2013 begitu pula Kuasa Tergugat I, Tergugat II masing – masing juga mengajukan kesimpulan dan pada akhirnya mohon putusan dari Majelis Hakim.-

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terdapat dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termasuk seluruhnya dalam putusan ini ; -----

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan ini adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

#### **A DALAM KONPENSI**



## 1. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Para Tergugat I dan II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat dirinci sebagai berikut :

- Perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah melanggar hukum acara perdata;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang eksepsi dari Para Tergugat I & II, Majelis Hakim akan memberikan pendapat tentang Eksepsi atau tangkisan, yang diajukan oleh Para Tergugat dalam proses Jawab-menjawab dipersidangan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan yang tidak menyangkut kewenangan suatu badan peradilan (*Competentie absolute*) berdasarkan pasal 162 R.Bg dan pasal 136 HIR harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara.-----

Menimbang, bahwa menurut pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 418, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi yaitu:

- *ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang dalam hal ini jika gugatan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang oleh karenanya mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (inadmissible).-----*
- *Atas hal tersebut berarti keberatan atau tangkisan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan serta tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara.(verweer ten principe).-----*

Menimbang, bahwa pendapat diatas senada dan selaras dengan pendapat Retno Wulan Sutantio dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Praktek, tahun 2002 hal. 38 yang menyatakan “ *Tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban tidak langsung mengenai pokok perkara*”.-----

Menimbang, bahwa eksepsi diatas menurut pendapat Majelis Hakim bukan menyangkut kompetensi suatu Badan Peradilan tetapi menyangkut formalitas gugatan sehingga sudah tepat dan benar apabila dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara.-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat I & II oleh Majelis Hakim akan dipertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa Penggugat ketika membacakan gugatannya menyatakan tetap pada isi serta dalil-dalil dalam gugatannya, dan memohon untuk melakukan perubahan gugatan tentang : penambahan posita point ke-17 dan menambah satu petitum.-----

Menimbang, bahwa penambahan/perubahan gugatan dalam hal ini mengenai jaminan terhadap dilaksanakannya putusan dengan baik dan menghindari mangkirnya para tergugat I & II untuk melanjutkan jual beli sesuai perikatan yang dilakukan dihadapan notaris atas objek sengketa, serta diajukan pada hari sidang pertama dimana para pihak hadir.-----

Menimbang, bahwa perubahan gugatan tersebut tidak bertentangan dengan azas hukum acara perdata, berhubung tidak merubah atau menyimpang dari substansi gugatan serta kejadian materiil yang menjadi sebab perkara antara Penggugat dan Para Tergugat I & II yaitu mengenai objek sengketa sebagaimana yang diperjanjikan dalam perikatan jual beli dihadapan Notaris, ( vide perjanjian pengikatan jual beli No.03 tanggal 12 Maret 2012 dihadapan Notaris/PPAT) maka perubahan tersebut dapat diterima (*vide yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.209 K/Sip/1970 tertanggal 6 Maret 1971*);-----

Menimbang, bahwa oleh karena perubahan tersebut tidaklah merugikan kepentingan Para Tergugat I dan II dalam pembuktian sehingga Menurut Majelis hal



tersebut diperkenankan dan oleh karenanya eksepsi Para Tergugat I & II harus ditolak.-----

## **2 DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan ini adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa dari gugatan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang ;

-----

- Apakah perjanjian dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli No.03 tanggal 12 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris sah menurut hukum atau tidak sah menurut hukum.-----
- Apakah pihak Tergugat 1 telah mengingkari/wan prestasi atas perjanjian tersebut atau tidak.-----

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan dipersidangan dihubungkan dengan gugatan dan jawaban, bukti surat maupun saksi serta hasil pemeriksaan setempat telah terdapat fakta hukum yang tidak dapat diingkari oleh pihak-pihak yang berperkara yaitu :

- Bahwa pada tanggal 12 Maret 2012 Penggugat dengan Tergugat 1 LIM HALIM HEDRAWAN PERMANA telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli No.03 tertanggal 12 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT.-----
- Bahwa dalam pengikatan jual beli dimaksud yang menjadi objek jual beli adalah (bukti T.6 s/d T.11):-----
- Sertifikat Hak Milik No.1459/Cileungsi seluas 3000 m2, Surat Ukur tanggal 16-04-2008 No.17/Cileungsi/2008, NIB: 10.10.14.14.01096;---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No.1466/Cileungsi seluas 27000 m2, Surat Ukur tanggal 15-05-2008 No . 23 / Cileungsi /2008, NIB: 10.10.14.14.01081;-----
- Sertifikat Hak Milik No.1989/Cileungsi seluas 2840 m2;-----
- Sertifikat Hak Milik No.1988/Cileungsi seluas 3842 m2, surat ukur tanggal 28 Mei 2012 No.104/Cileungsi/2012;-----
- Sertifikat Hak Milik No.1987/Cileungsi seluas 1286 m2, surat ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 88/ Cileungsi/2012;-----
- Sertifikat Hak Milik No.1986/Cileungsi seluas 3000 m2, surat ukur tanggal 28 Mei 2012;-----  
yang kesemuanya atas nama Tergugat I (LIM HALIM HENDRAWAN PERMANA) terletak di Kampung Pasar, RT 03 RW 04 Desa/Kelurahan Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat;-----
- Atas kesepakatan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Tergugat I telah pula menerima pembayaran uang sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dari pihak Penggugat .;-----

Menimbang bahwa didalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa para Tergugat I & II telah mengingkari isi perjanjian dan telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan cara tidak mau melanjutkan jual beli atas objek perjanjian dalam pengikatan jual beli yang dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT.----

#### 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)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak penggugat telah mengajukan bukti saksi dan bukti surat P.1 s/d P.22.;-----

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan diatas, Para Tergugat I & II telah menyangkalinya dengan mengajukan bukti saksi dan bukti Surat T.1 s/d T.22.;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perjanjian pengikatan jual beli No.03 tertanggal 12 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, sah menurut hukum perdata atau tidak sah.-----

Menimbang, bahwa Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 BW adalah : -----

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

Menimbang, bahwa yang dimaksud Sepakat untuk mengikatkan diri Sepakat maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk seia sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dari pihak manapun; Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian/perikatan berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum; Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya; suatu sebab yang halal ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUHPerdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, perjanjian karena sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.-----

Menimbang, bahwa dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan disebut syarat- syarat subyektif. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.-----

Menimbang, bahwa untuk mengetahui suatu perjanjian sah atau tidak sah maka perjanjian dimaksud harus diuji apakah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata, dan bila tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan, maksudnya ialah perjanjian tersebut dapat dibatalkan apabila ada yang memohonkan untuk pembatalan; sedangkan bila tidak dipenuhinya syarat objektif akan mengakibatkan perjanjian dimaksud batal demi hukum artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.-----

Menimbang, bahwa bila perjanjian pengikatan jual beli No.03 tertanggal 12 Maret 2012 antara penggugat dengan Tergugat I (Bukti P.1 jo T.1) dihubungkan dengan Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 BW, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:-----

- Bahwa Para pihak dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat 1 telah Sepakat untuk mengikatkan diri dengan mendatangi kantor Notaris Nur Nadia Tadjoedin, SH beralamat di Jalan Tunjung Biru No.33 Villa Duta Kota Bogor, sehingga tercapai kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk



Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan selanjutnya setuju untuk seia sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat tersebut juga diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dari pihak manapun hal mana para pihak telah pula membubuhkan tanda tangannya dengan disahkan oleh Notaris Nur Nadia Tadjoedin, SH.-----

- Bahwa Para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli No.03 tertanggal 12 Maret 2012, oleh Notaris telah dipandang cakap menurut hukum dan tidak berada dibawah pengampuan serta telah dewasa, sehingga mereka para pihak yang mengadakan perjanjian bukanlah orang yang tidak cakap menurut hukum perdata sebagaimana ditentukan oleh pasal 1330 BW, dan oleh karenanya syarat ini telah pula terpenuhi.-----
- Bahwa yang menjadi objek perjanjian pengikatan jual beli No.03 tertanggal 12 Maret 2012 adalah Jual-Beli atas tanah sebagaimana tersebut dalam:-----
  - a Sertifikat Hak Milik No.1459/Cileungsi seluas 3000 m2, Surat Ukur tanggal 16-04-2008 No.17/Cileungsi/2008, NIB: 10.10.14.14.01096;-----
  - b Sertifikat Hak Milik No.1466/Cileungsi seluas 27000 m2, Surat Ukur tanggal 15-05-2008 No . 23 / Cileungsi /2008, NIB: 10.10.14.14.01081;-----
  - c Sertifikat Hak Milik No.1989/Cileungsi seluas 2840 m2
  - d Sertifikat Hak Milik No.1988/Cileungsi seluas 3842 m2, surat ukur tanggal 28 Mei 2012 No.104/Cileungsi/2012
  - e Sertifikat Hak Milik No.1987/Cileungsi seluas 1286 m2, surat ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 88/Cileungsi/2012



f Sertifikat Hak Milik No.1986/Cileungsi seluas 3000 m<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 28 Mei 2012;-----

yang kesemuanya atas nama Tergugat I (LIM HALIM HENDRAWAN PERMANA) terletak di Kampung Pasar, RT 03 RW 04 Desa/Kelurahan Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat, berarti perjanjian yang dilakukan oleh para pihak adalah tentang suatu hal jual beli atas tanah.-----

- Bahwa tujuan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat para pihak adalah jual beli atas tanah milik Penggugat, dimana Pembeli dalam hal ini disepakati melakukan pembayaran sejumlah uang yang telah disebutkan dalam perikatan dan Pihak Penjual juga menerima sejumlah pembayaran uang dari Pembeli atas tanah yang dijualnya tersebut, hal mana jual beli sebagaimana dimaksud dalam perjanjian tidaklah dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia.--

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian pengikatan jual beli No.03 tertanggal 12 Maret 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan pejabat Notaris Nur Nadja Tadjoeidin, SH adalah sesuai dengan Pasal 1320 BW sehingga harus dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum ke-2, gugatan patut dikabulkan.-----

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata salah satu asas dalam perjanjian/perikatan adalah **Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)** atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana



layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHP. dan oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II (isteri dari Tergugat 1) wajib untuk mentaati dan melanjutkan jual beli sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, sehingga petitum ke-4 dan ke-5 dari gugatan patut dikabulkan.---

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan II telah diperintahkan untuk mentaati isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya bersama dengan Penggugat hal mana didalamnya berisi pula tentang kewajiban dari Penggugat untuk membayar sejumlah uang dan Tergugat menerima pembayaran sejumlah uang dari Penggugat atas tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli, maka patutlah kiranya jika sudah melanjutkan perjanjian dimaksud dan jika telah menerima pembayaran dari Penggugat diwajibkan pula untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah-tanah sebagaimana disebutkan dalam perjanjian pengikatan jual beli No. 03 tanggal 12 Maret 2012 dihadapan Notaris Nur Nadia Tadjoeidin, SH, sehingga petitum ke-6 patut dikabulkan.-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan Para Tergugat I dan II melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli no. 03 tertanggal 12 maret 2012 majelis hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa didalam akte pengikatan jual beli (pasal 2) telah disepakati beberapa hal antara lain :-----
- Harga tanah sebesar Rp 725.000,- (tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dan keseluruhan tanah seluas 41.220 meter persegi sehingga total harga tanah sebesar Rp. 29.884.500.000,- (dua puluh sembilan milyar delapan ratus delapan empat juta lima ratus ribu rupiah);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran tanah dilakukan dalam beberapa tahap yaitu tahap I sebesar Rp 1 milyar dibayar sekaligus tgl 05-03-2012, tahap II Rp.2,3 milyar dibayar tgl 12-03-2012, tahap III sebesar Rp. 6,7 milyar dibayar tgl 12-04-2012, hal mana berdasarkan bukti P.3 s/d P.10 pembayaran dimaksud telah pula dilaksanakan oleh Penggugat.-----

- Bahwa pembayaran tahap I s/d tahap III total sebesar Rp. 10 milyar (vide bukti P3 s/d P.10) diakui pula oleh Para tergugat I & II hal mana dalil gugatan yang diakui tidak perlu lagi dibuktikan oleh karena merupakan pembuktian yang sempurna (vide bukti T.2 s/d T.5);-----

- Bahwa ketika Penggugat hendak melakukan pembayaran tahap ke-IV, Penggugat mengetahui sertifikat tanah atas objek perjanjian telah di blokir oleh Tergugat I pada tanggal 28 Mei 2012 (vide bukti T.14 dan T.15);-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II menyangkali telah melakukan wanprestasi atas perjanjian diatas, dengan mengajukan saksi bernama Gregorius Samuel Jan yang menerangkan:-----

- bahwa pada tanggal 12 Juni 2012 saat akan dilaksanakan pembayaran tahap IV, tergugat I telah datang dikantor Notaris tetapi Penggugat tidak pernah datang.-----

Menimbang, bahwa bila keterangan saksi Tergugat tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil jawaban Para Tergugat Majelis Hakim berpendapat:-----

- bahwa dalam dalil jawaban Para Tergugat point-39 huruf (a) menyatakan....”benar bahwa para tergugat tidak hadir dalam pertemuan

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut (tgl 12 Juni 2012), namun tergugat I telah memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu Bpk Ir. Gusye Tapilatu untuk hadir dalam pertemuan tersebut...”;-----

Menimbang, bahwa atas keadaan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan saksi dari Tergugat I & II sangatlah kontradiktif dan bertentangan dengan dalil-dalil jawaban dari Para Tergugat sendiri, sehingga tidak dapat diterima sebagai suatu kebenaran dan fakta hukum.-----

Menimbang, bahwa atas keadaan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I secara de facto tidak pernah hadir dihadapan Notaris sebagaimana yang telah ditentukan.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.13 yang menyebutkan :

- Tergugat I telah memberikan kuasa tertanggal 04 Juni 2012 kepada Ir. Gusye Tapilatu untuk membatalkan semua perjanjian pengikatan jual beli No.03 tanggal 12 Maret 2012 antara penggugat dengan Tergugat I dan II;--

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, sejak awal sebelum tanggal 12 Juni 2012 ada suatu itikad tidak baik dari Tergugat I untuk mengingkari perjanjian yang telah dibuat sehingga secara logika, tidaklah masuk akal apabila pada tanggal 12 Juni 2012 bersedia menerima pembayaran tahap IV dari Penggugat sebagaimana pasal 2 perjanjian pengikatan jual beli No.03 tanggal 12 Maret 2012.-----

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.14 dan T.15 pada tanggal 28 Mei 2012 dan tanggal 21 Juni 2012 Tergugat I telah memblokir Sertifikat Hak Milik No. 1459/Cileungsi; SHM No.1466/Cileungsi; SHM No. 1988 / Cileungsi , SHM No.1989/Cileungsi; SHM No. 1986/Cileungsi; dan SHM 1987/Cileungsi a.n Tergugat I, yang menjadi objek jual beli dalam Akta pengikatan Untuk Jual beli No.03 tanggal

#### 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)



12 Maret 2012 sehingga atas pemblokiran oleh Para Tergugat dimaksud berarti perjanjian tidak dapat terlaksana.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat I dan II-lah yang beritikad tidak baik untuk mengingkari isi perjanjian pengikatan jual beli dimaksud sehingga hal yang demikian dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi atas perjanjian a quo.-----

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum ke-3 dari gugatan patut dikabulkan.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang merupakan asas bahwa para pihak harus menghormati substansi kontrak yang dibuat, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, dan bila dihubungkan dengan Akta Pengikatan Jual beli No. 03 antara Penggugat dan Para Tergugat I & II, pasal 2 ayat (2.3) menyatakan..."apabila para pihak melakukan kelalaian, maka masing-masing akan dikenakan denda sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per bulan dimulai per tanggal 12-06-2012 ....." maka ketentuan di atas harus dikenakan bagi pihak yang melakukan wanprestasi dalam hal ini Para Tergugat I & II sehingga petitum ke-7 dari gugatan patut dikabulkan.-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat I & II telah dinyatakan melakukan wanprestasi serta dihukum untuk mentaati isi perjanjian yang telah disepakati maka hal ini berlaku pula bagi turut tergugat agar mentaati segala isi putusan ini sehingga petitum ke-8 patut dikabulkan.-----

Menimbang, bahwa selama proses persidangan berlangsung telah diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) serta ada alasan untuk itu berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No.01/Pen/PDT.CB/2013/PN.CBN jo No. 130/Pdt.G/2012/PN.CBN maka petitum ke-9 dari gugatan patut dikabulkan.-----



Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan telah dimintakan putusan serta merta ( uitverbaar bij Voraad ) sedangkan mejelis hakim menganggap syarat-syarat sebagaimana dimaksud untuk menjalankan putusan serta-merta dimaksud tidak terpenuhi maka petitum ke-10 dari gugatan harus ditolak.-----

Menimbang, bahwa untuk menjamin dilaksanakannya semua petitum gugatan secara penuh tanggungjawab oleh Para Tergugat I & II bila nantinya gugatan dikabulkan maka Penggugat berhak untuk meminta kepada Pengadilan Negeri dalam hal ini Majelis Hakim yang menyidangkan perkaranya untuk menghukum Para Tergugat membayar sejumlah uang paksa (dwangsom);-----

- bahwa dwangsom menurut hukum acara perdata tidak dimungkinkan apabila tuntutan dari gugatan mengenai pembayaran sejumlah uang/ganti rugi.-----

Menimbang, bahwa dengan demikian permintaan Penggugat untuk menghukum Para Tergugat bila gugatan dikabulkan atas pembayaran sejumlah uang paksa (dwangsom) adalah tidak bertentangan dengan hukum acara perdata sehingga permintan atas dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- per hari patut untuk dikabulkan sehingga petitum ke- 11 dari gugatan patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-12 yang memohon agar diberikan ijin kepada Penggugat untuk bertindak sebagai kuasa untuk menjual dari Tergugat I dan II kepada Penggugat atas semua bidang tanah objek sengketa, menurut pendapat Majelis Hakim substansi putusan dengan surat kuasa sangat berbeda dan tidak dapat disatukan oleh karena surat kuasa harus dibuatkan secara tersendiri di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu dan bukan menjadi wewenang Majelis hakim untuk membuat Surat Kuasa tersebut, sehingga petitum ke-12 gugatan harus ditolak.-----

## **B. Dalam Rekonvensi**



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat 1 dan II telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi).;-----

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan hukum diatas telah dipertimbangkan bahwa yang melakukan perbuatan ingkar janji/Wanprestasi adalah Para Tergugat konvensi serta gugatan penggugatlah yang dikabulkan seluruhnya, maka menurut Majelis Hakim tidak ada perbuatan dari Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dianggap Wanprestasi oleh karenanya petitum dari gugatan rekonvensi patut ditolak.-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dikabulkan dan tidak ada perbuatan Pengugat konvensi/Tergugat Rekonvensi yang merugikan kepentingan Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi tetapi justru sebaliknya Tergugatlah konvensi/Penggugat rekonvensi yang telah merugikan Penggugat konvensi serta dalil gugatan rekonvensi tidak dapat dibuktikan dipersidangan maka Majelis Hakim berpendapat seluruh petitum dari gugatan rekonvensi patut dikesampingkan.-----

### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum gugatan konvensi telah dikabulkan maka pihak Para Tergugat konvensi sebagai pihak yang kalah sehingga sesuai dengan pasal 181 HIR/192 R.bg bahwa pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang ditimbulkan atas adanya gugatan ini.-----

Mengingat pasal-pasal dalam HIR (Hukum Acara Perdata untuk Jawa dan Madura) , R.V, KUH Perdata dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

### **MENGADILI**



**A. Dalam Konvensi**

**1 Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;-----

**2 Dalam Pokok Perkara**

1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;-----

2 Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 tanggal 12 Maret 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I dan atau II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, Notaris/PPAT Kota Bogor;

3 Menyatakan Tergugat I dan atau Tergugat II telah melakukan Wanprestasi atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 tanggal 12 Maret 2012;-----

4 Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan atau Tergugat II mentaati dan atau melanjutkan Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 tanggal 12 Maret 2012;-----

5 Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan atau Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat atas objek gugatan a quo dihadapan Pejabat yang berwenang;-----

6 Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya menyerahkan secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat ke-6 (enam) bidang tanah seluas  $\pm$  41.220 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berserta segala sesuatu yang berada di atasnya dalam keadaan bersih dari segala beban atas tanah-tanah tersebut yang terdiri dari:

- 1 Sertifikat Hak Milik No.1459/Cileungsi seluas 3000 m2, Surat Ukur tanggal 16-04-2008 No.17/Cileungsi/2008, NIB: 10.10.14.14.01096;-----
- 2 Sertifikat Hak Milik No.1466/Cileungsi seluas 27000 m2, Surat Ukur tanggal 15-05-2008 No.23/Cileungsi/2008, NIB: 10.10.14.14.01081;-----
- 3 Sertifikat Hak Milik No.1989/Cileungsi seluas 2840 m2;--
- 4 Sertifikat Hak Milik No.1988/Cileungsi seluas 3842 m2, surat ukur tanggal 28 Mei 2012 No.104/Cileungsi/2012
- 5 Sertifikat Hak Milik No.1987/Cileungsi seluas 1286 m2, surat ukur tanggal 28 Mei 2012 No. 88/Cileungsi/2012;--
- 6 Sertifikat Hak Milik No.1986/Cileungsi seluas 3000 m2, surat ukur tanggal 28 Mei 2012;-----  
Semuanya terletak dan setempat di kenal dikampung Pasar RT/RW 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;-----
- 7 Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 12 Juni 2012 secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebagaimana ditentukan pasal 2 ayat (2.3) Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 03 tanggal 12 Maret 2012;-----
- 8 Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati isi Putusan;
- 9 Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (conservator beslaag) yang telah diletakkan;-----

#### 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)



10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;-----

11 Menyatakan putusan ini dapat berlaku sebagai kuasa untuk menjual dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah objek gugatan;;-----

12 Menolak selain dan selebihnya;-----

**B DALAM REKONVENS**

- Menolak seluruh petitum gugatan rekonsensi;-----

**C DALAM KONVENS dan REKONVENS**

13 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.4.671.000 (empat juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin , tanggal 01 April 2013, oleh kami H. SUMPENO, SH., MH sebagai Hakim Ketua, EMANUEL ARLB, SH dan DIDIT PAMBUDIWI, SH. MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 03 April 2013 oleh Majelis Hakim tersebut , dengan dibantu oleh TINI SUMARTINI Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat , serta Kuasa Hukum Para Tergugat tanpa dihadiri Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



EMANUEL ARI B.SH

H. SUMPENO.SH.MH

DIDIT PAMBUDI. SH.MH

Panitera Pengganti

TINI SUMARTINI

Perincian Biaya :

• Pendaftaran	Rp. 30.000,-
• Biaya proses	Rp. 50.000
• Panggilan	Rp. 680.000;
• Pemeriksaan setempat	Rp. 400.000
• Sita Jaminan	Rp 3.500.000
• Redaksi	Rp. 5.000,-
• Materai	Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 4.671.000 ( empat juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah )