



PUTUSAN
Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. Asmat Bin Madali, bertempat tinggal di Jl. Dukuh V Rt.012 Rw.004

Kelurahan Dukuh Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahit, SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH., dan Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office Abdul Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar Cibuntu No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023, sebagai **Penggugat I;**

2. M.Yasim Bin Madali, bertempat tinggal di Kp.Cinyosog, Kecamatan

Setu Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahit,SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH., dan Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office Abdul Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar Cibuntu No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023, sebagai **Penggugat II;**

3. Yamah Binti Madali, bertempat tinggal di Kp.Kandang Rt.001

Rw.005 Desa Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahit, SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH., dan Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office Abdul Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar Cibuntu No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa

Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

husus tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023, sebagai **Penggugat III**;

4. **Janil**, bertempat tinggal di Kp.Kalijambe Rt.002 Rw.003 Desa Lambangsari Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahit, SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH., dan Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office Abdul Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar Cibuntu No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023, sebagai **Penggugat IV**;

5. **Jenong Binti Marjuki**, bertempat tinggal di Kp. Jati Bulak Rt.002 Rw.001 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahit, SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH., dan Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office Abdul Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar Cibuntu No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023, sebagai **Penggugat V**;

6. **Udin Bin Sarman**, bertempat tinggal di Kp. Pisang Batu Rt.010 Rw.004 Desa Kertamukti, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahit, SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH., dan Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office Abdul Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar Cibuntu No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa khusus

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register
Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023,
sebagai **Penggugat VI**;

7. **Rogayah**, bertempat tinggal di Kp. Utan Salak, Rt.001 Rw.005,
Desa Kertamukti, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa
Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahit,
SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH., dan
Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office Abdul
Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar Cibuntu
No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung
Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register
Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023,
sebagai **Penggugat VII**;

8. **Siti Ayanah**, bertempat tinggal di Kp. Pisang Batu, Rt.002 Rw.004,
Desa Kertamukti, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa
Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahit,
SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH., dan
Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office Abdul
Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar Cibuntu
No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung
Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register
Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023,
sebagai **Penggugat VIII**;

9. **Rohman Arifin**, bertempat tinggal di Kp. Pisang Batu, Rt.002
Rw.004, Desa Kertamukti, Kecamatan Cibitung, Kabupaten
Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada
Abdul Wahit, SH.,MH., Ata Suryadi, S.H., Rudi Istiawan,SH.,
dan Suranto,SE.,SH., CCD., Advokat pada Safaat Law Office
Abdul Wahit,SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl.Lingkar
Cibuntu No.10, Rt.002/01, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung
Kabupaten Bekasi 17520 berdasarkan surat kuasa khusus

Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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

tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register
Nomor : 1672/SK/2023/PN Bks, tanggal 7 Desember 2023,
sebagai **Penggugat IX;**

Lawan:

1. **Zuraida Balweel, S.H.**, tempat kedudukan Ruko Perum Grama Mutiara, Jl. Kemang Raya No. 6 A, Rt.002 Rw.002, Jati Cempaka, Pondok Gede, Kota Bekasi 17411, sebagai **Tergugat I;**
2. **Intani Choirina**, bertempat tinggal di Jl. Gabus II Nomor 11, Rt.005 Rw.011, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat II;**
3. **Rosid Suarsid**, bertempat tinggal di Kp. Pisang Batu, Rt.002 Rw.004, Desa Kertamukti, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I;**
4. **Daman**, bertempat tinggal di Kp. Pisang Batu, Rt.002 Rw.004, Desa Kertamukti, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II;**
5. **Daim**, bertempat tinggal di Kp. Pisang Batu, Rt.002 Rw.004, Desa Kertamukti, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat III;**
6. **Hasan Bin Amat**, bertempat tinggal di Kp. Kalijambe, Rt.002 Rw.001, Desa Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat IV;**
7. **Amsah Binti Amat**, bertempat tinggal di Kp. Jati, Rt.002 Rw.005, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat V;**
8. **Amsih Binti Amat**, bertempat tinggal di Kp. Jati, Rt.002 Rw.005, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat VI;**
9. **Jonih**, bertempat tinggal di Kp. Jati, Rt.002 Rw.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat VII;**
10. **Bakri**, bertempat tinggal di Kp. Jati, Rt.002 Rw.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat VIII;**

Halaman 4 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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)



11. **Nurjanah**, bertempat tinggal di Kp. Jati, Rt.002 Rw.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat IX**;
12. **Hj. S. Umiati Binti Salim**, bertempat tinggal di Kp. Kalijambe, Desa Lambangsari Rt.004 Rw.003, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai **Turut Tergugat X**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 15 November 2023 dalam Register Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Pilihan Hukum Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 tanggal 18-01-2018, yang menyatakan "Mengenai akta ini dengan segala akibat hukum serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi, maka Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk memeriksa perkara ini.

Alasan-alasan dan kronologis gugatan :

1. Bahwa pada sekitar awal 2017, Tergugat II (INTANI CHOIRINA) membutuhkan lahan tanah untuk digunakan sebagai usaha Rest Area. Selanjutnya Tergugat II meminta tolong kepada Penggugat I untuk mencarikan lahan tersebut. Kebetulan Penggugat I dan Para Penggugat lainnya serta Para Turut Tergugat memiliki lahan sebagaimana yang diinginkan oleh Tergugat II. Tergugat II juga cocok dengan lahan yang tersebut dan bermaksud untuk membelinya.
2. Bahwa lahan tanah sebagaimana dimaksud posita angka 01 di atas, adalah sebagian milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat serta sebagian milik Ahli Waris yang lain dari peninggalan almarhum KIMUN berupa Tanah darat seluas : 13.880 M2 (tiga belas ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) tercatat dalam Girik Milik Adat No. 253/2630 atas nama KIMUN yang terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan

Halaman 5 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Tanah SARUN sekarang Jalan Desa;
- Sebelah Barat : Tanah H. MUHAMAD, sekarang Tanah PT. Putra Alvita Pratama dan sekarang menjadi tanah PT. MBL (PT. MITRA BENING LESTARI)
- Sebelah Utara : Tanah Kondor, sekarang tanah PT. JASA MARGA;
- Sebelah Selatan : Tanah DJIWOG/TUIN sekarang tanah INTANI CHOIRINA;

3. Bahwa bagian yang menjadi milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat serta ahli waris yang lain, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1074 K/Pdt/2014, tanggal 04-09-2014; jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 263/PDT/2013/PT.BDG, tanggal 2-Agustus 2013; jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 361/Pdt.G/2012/PN. BKS., tanggal 06 Maret 2013 yang mana putusan tersebut *pada pokoknya* :

a. Almarhum KIMUN memiliki 5 (lima) orang anak, Ny. KYAH Binti KIMUN, TAE LAN BIN KIMUN, KEMIH Binti KIMUN, AMAT Bin KIMUN dan KURO Binti KIMUN (meninggal tanpa keturunan).

b. Bahwa almarhum KIMUN juga meninggalkan Tanah darat seluas : 13.880 m² (tiga belas ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) tercatat dalam Girik Milik Adat No. 253/2630 atas nama KIMUN yang terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Tanah SARUN sekarang Jalan Desa;
- Sebelah Barat : Tanah H. MUHAMAD, sekarang Tanah PT. Putra Alvita ratama dan sekarang menjadi tanah PT. MBL (PT. MITRA BENING LESTARI)
- Sebelah Utara : Tanah Kondor, sekarang tanah PT. JASA MARGA;
- Sebelah Selatan : Tanah DJIWOG/TUIN sekarang tanah INTANI CHOIRINA;

c. Hak untuk keturunan NY. KYAH BINTI KIMUN, mendapatkan $\frac{1}{4}$ bagian yaitu : dengan perincian $\frac{1}{4} \times 13.880 \text{ M}^2 = 3.470 \text{ M}^2$; dan letak tanahnya :

Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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

- Sebelah Utara : Tanah Kondor, sekarang tanah PT. JASA MARGA
 - Sebelah Selatan : Tanah INTANI CHOIRINA dahulu tanah DJIWOG/TUIN;
 - Sebelah Barat : Tanah pecahannya;
 - Sebelah Timur : Tanah Pecahannya dan Tanah INTANI CHOIRINA (dahulu tanah KONDOR);
- d. Hak untuk keturunan TAE LAN BIN KIMUN mendapatkan $\frac{1}{4}$ bagian : dengan perincian $\frac{1}{4} \times 13.880 \text{ M}^2 = 3.470 \text{ M}^2$; dan Letak tanahnya :
- Sebelah Utara : Tanah pecahannya;
 - Sebelah Selatan : Dahulu tanah DJIWOG/TUIN; sekarang Tanah INTANI CHOIRINA
 - Sebelah Barat : Dahulu Tanah H. MUHAMAD, sekarang Tanah PT. Putra Alvita Pratama dan sekarang menjadi tanah PT. MBL (PT. MITRA BENING LESTARI);
 - Sebelah Timur : Pecahannya;
- e. Hak untuk keturunan NY. KEMIH BINTI KIMUN mendapatkan $\frac{1}{4}$ bagian yaitu : dengan perincian $\frac{1}{4} \times 13.880 \text{ M}^2 = 3.470 \text{ M}^2$: dan letaknya :
- Sebelah Utara : Dahulu tanah KONDOR sekarang Tanah INTANI CHOIRINA;
 - Sebelah Selatan : Dahulu tanah DJIWOG/TUIN; sekarang Tanah INTANI CHOIRINA
 - Sebelah Barat : Pecahannya;
 - Sebelah Timur : Dahulu Tanah SARUN sekarang Jalan Desa;
- f. Hak untuk keturunan AMAT BIN KIMUN mendapatkan $\frac{1}{4}$ bagian yaitu : dengan perincian $\frac{1}{4} \times 13.880 \text{ M}^2 = 3.470 \text{ M}^2$; dan letaknya tanahnya :
- Sebelah Utara : Dahulu tanah KONDOR sekarang Tanah JASA MARGA;
 - Sebelah Selatan : Pecahannya;
 - Sebelah Barat : Dahulu Tanah H. MUHAMAD, sekarang Tanah PT. Putra Alvita Pratama dan sekarang menjadi tanah PT. MBL (PT. MITRA BENING LESTARI);
 - Sebelah Timur : Pecahannya;

Halaman 7 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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. Bahwa dengan demikian bagian waris untuk :

Keturunan NY. KYAH BINTI KIMUN yaitu :

- Surya Bin Ichang (meninggal dunia) digantikan oleh anaknya : (1) Rosid Suarsid (Turut Tergugat I), (2) Daman (Turut Tergugat II), dan (3) Daim (Turut Tergugat III).
- Sanen Bin Ichang (meninggal dunia) digantikan oleh anaknya bernama : (1) Rogayah (Penggugat VII), (2) Siti Ayanah (Penggugat VIII) dan (3) Rohman Arifin (Penggugat IX).
- Aisah Binti Garun (meninggal dunia) digantikan anaknya bernama Udin (Penggugat VI).

Mendapatkan $\frac{1}{4}$ bagian yaitu : dengan perincian $\frac{1}{4} \times 13.880 \text{ M}^2 = 3.470 \text{ M}^2$;

Keturunan TAE LAN BIN KIMUN (ahli waris lainnya): mendapatkan $\frac{1}{4}$ bagian : dengan perincian $\frac{1}{4} \times 13.880 \text{ M}^2 = 3.470 \text{ M}^2$;

- HJ. S. UMIATI Binti SALIM, cucu dari almarhum Taelan, mendapatkan sebagian dari luas 3.470 M² (Tutur Tergugat X)

Keturunan NY. KEMIH BINTI KIMUN yaitu :

- Madali (meninggal dunia) digantikan oleh anaknya bernama : (1) Yamah Binti Madali (Penggugat III), (2) Asmat Bin Madali (Penggugat I), dan Mohamad Yasim (Penggugat II)
- Enap (meninggal dunia) digantikan oleh anaknya bernama Janil (Penggugat IV) dan Jenong (Penggugat V);

Mendapatkan $\frac{1}{4}$ bagian yaitu : dengan perincian $\frac{1}{4} \times 13.880 \text{ M}^2 = 3.470 \text{ M}^2$

Keturunan AMAT BIN KIMUN yaitu :

- Amih (meninggal dunia) digantikan anaknya bernama : (1) Jonih (Turut Tergugat VII), (2) Bakri (Turut Tergugat VIII), (3) Nurjanah (Turut Tergugat IX);
- Amsah (Turut Tergugat V);
- Amsih (Turut Tergugat VI);
- Hasan (Turut Tergugat IV).

Mendapatkan $\frac{1}{4}$ bagian yaitu : dengan perincian $\frac{1}{4} \times 13.880 \text{ M}^2 = 3.470 \text{ M}^2$.

5. Bahwa atas Putusan a quo, mengenai bagian masing-masing pihak tersebut belum dilaksanakan eksekusi real, sesuai dengan bagian masing-masing, selanjutnya bagian Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dari sebagian tanah peninggalan almarhum KIMUN atas hak milik Adat C No. 253/2630,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas ± 12.413 M2, a quo, dijual kepada Tergugat II, kemudian dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 di hadapan Tergugat I, Notaris/PPAT Bekasi;

6. Bahwa harga tanah yang dijual oleh Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II disepakati sebesar Rp. 700.000, x 12.413 M2 = Rp. 8.689.100.000,- (delapan milyar enam ratus delapan puluh sembilan juta seratus ribu rupiah);

7. Bahwa di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18-01-2018 antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat I, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah pemilik atau berhak atas sebagian tanah hak milik Adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebelah:

Utara : tanah milik Kondor
Timur : tanah milik Sarun;
Selatan : tanah milik Djiwog/Tuin;
Barat : tanah milik Sebring/PAP;

b. Bahwa Para Penggugat dan Para Turut Tergugat hendak menjual tanah tersebut di atas kepada Tergugat II dengan harga sementara Rp. 6.206.500.000,- (enam milyar dua ratus enam juta, lima ratus ribu rupiah);

c. Bahwa dikarenakan syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli belum terpenuhi maka jual beli tersebut tidak dapat dilakukan secara resmi, maka kedua belah pihak membuat perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

Pasal 1 :

Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan dirinya menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan dirinya membeli dari Pihak Pertama Tanah Hak milik adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Kelurahan Lambang Sari, Kecamatan

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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

*Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan),
Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebelah :*

*Utara : tanah milik Kondor
Timur : tanah milik Sarun;
Selatan : tanah milik Djiwog/Tuin;
Barat : tanah milik Sebring/PAP;*

Pasal 2 :

Uang harga penjualan/pembelian atas tanah tersebut sebesar Rp. 6.206.500.000,- (enam milyar dua ratus enam juta, lima ratus ribu rupiah); akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan sejumlah uang tersebut, akta ini sebagai kuitansi yang sah.

Berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, maka para pihak bersama ini menerangkan agar supaya dikemudian hari para pihak tidak memungkirinya maka pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan dirinya akan menjual dan menyerahkan pada Pihak Kedua dengan ini berjanji akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama tanah yang diuraikan di atas.

Pasal 3 :

Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua tentang adanya hak-hak yang dijual dalam akta ini, dan jika ternyata dikemudian hari Pihak Pertama tidak mempunyai hak atas persil tersebut maka perjanjian dengan sendirinya batal menurut hukum dan bila hal tersebut terjadi maka segala uang yang telah diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama diganti dibayar kembali oleh Pihak Pertama dengan tanpa potongan dan dibayar seketika dan sekaligus lunas.

Pasal 4 :

Selanjutnya penjualan dan pembelian tanah tersebut di atas akan dilakukan dengan perjanjian-perjanjian yang lazim digunakan dalam jual beli di antaranya akan tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan bahwa Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bahwa :

- a. Persil tersebut adalah hak Pihak Pertama dan hanya Pihak Pertama yang berhak penuh untuk memindahtangkannya;*
- b. Persil tersebut bebas dari segala sitaan dan tidak tersangkut dalam suatu perkara ataupun sengketa;*

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



- c. *Persil ini tidak dijamin secara bagaimana juga, tidak disewakan atau terkait dengan perjanjian apapun juga kepada pihak lain;*
- d. *Pihak Kedua tidak akan dapat tuntutan dari pihak manapun yang menyatakan mempunyai atas persil tersebut;*

Karenanya dengan ini Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dari pihak lain yang ada tentang hal-hal tersebut;

Pasal 5 :

Pihak Pertama dan sekarang untuk pada waktunya nanti dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dan / atau baik bersama-sama maupun dengan hak untuk memindahkan kuasa ini kepada pihak lain, dan tidak dapat ditarik kembali, pemindahan kuasa tersebut bertindak untuk atas nama Pihak Pertama apabila Sertipikat atas nama lahan tersebut telah selesai dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi, yang tertulis atas nama Pihak Pertama, melaksanakan penjualan tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan dengan harga perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubung dengan itu yang berwajib diantaranya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, membuat, menyuruh membuat dan menandatangani akta jual belinya dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut pada Pihak Kedua dan selanjutnya melakukan segala tindakan hukum yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut di atas, tidak ada sesuatu yang dikecualikan.

Apabila untuk sesuatu tindakan diperlukan surat kuasa hukum, maka kuasa itu dianggap telah tercantum dalam akta ini.

Pasal 6 :

Pihak Pertama selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk selama penjualan tersebut belum dilaksanakan, atas nama pihak Pertama melakukan dan menjalankan segala hak dan kepentingan serta kekuasaan Pihak Pertama mengenai tanah tersebut di atas tidak ada sesuatu yang dikecualikan.

Pasal 7 :

Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan tidak akan menggadaikan atau menjamin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara apapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah hak tersebut kepada pihak lain.

Pasal 8 :

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah penandatanganan akta ini.

Pasal 9 :

Kuasa-kuasa tersebut di atas tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam Undang-undang yang mengatur segala sebab dan dasar yang mengakhiri surat kuasa.

Pasal 10 :

Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.

Pasal 11 :

Bila akta ini dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan akta serta biaya pengurusan pembuatan sertipikat atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan Pembuat Akta dan biaya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta pengurusan pendaftaran peralihan hak dibayar dan menjadi tanggungan Pihak Kedua. Pajak Penghasilan (PPH) atas tanah tersebut sepenuhnya menjadi kewajiban dan harus dibayar oleh Pihak Pertama. Sedangkan Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi kewajiban dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.

Pasal 12 :

Hal-hal yang belum diatur atau cukup diatur dalam akta ini akan diselesaikan lebih lanjut secara musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak.

Pasal 13 :

Mengenai akta ini dengan segala akibat hukum serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi.

Halaman 12 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Pasal 14 :

Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan pada saya, Notaris dan bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya, para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami akta ini.

8. Bahwa mendasarkan apa yang tertuang dan hal-hal yang diperjanjikan antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018, ternyata Tergugat II telah wanprestasi yakni belum melakukan pembayaran lunas sesuai kesepakatan sebesar Rp. 700.000, x 12.413 m² = Rp. 8.689.100.000,- namun dalam jual beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, dihadapan Tergugat I, Notaris PPAT di Bekasi, baru dibayarkan sebesar Rp. 6.206.500.000,- masih terdapat kekurangan pelunasan sebesar RP. 2.482.600.000,- (dua milyar empat ratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah).
9. Bahwa pelunasan sebesar RP. 2.482.600.000,- (dua milyar empat ratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) tersebut akan dilunasi oleh Tergugat II, setelah Para Penggugat dan Para Turut Tergugat melakukan eksekusi real atas tanah jual beli a quo, melalui Pengadilan Negeri Bekasi.
10. Bahwa atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomro 1074 K/Pdt/2014, tanggal 04-09-2014; jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 263/PDT/2013/PT.BDG, tanggal 2-Agustus 2013; jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 361/Pdt.G/2012/PN. BKS., tanggal 06 Maret 2013 akhirnya telah dilakukan eksekusi real melalui Pengadilan Negeri Bekasi.
11. Bahwa Tergugat II belum melunasi pembayaran harga tanah kepada Para Penggugat dan Para Turut Tergugat; namun ternyata oleh Tergugat I mencantumkan isi perjanjian bahwa dalam Pasal 1 : "Uang harga penjualan/pembelian atas tanah tersebut sebesar Rp. 6.206.500.000,- (enam milyar dua ratus enam juta, lima ratus ribu rupiah); akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan sejumlah uang tersebut, akta ini sebagai kuitansi yang sah".
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1517 KUHPerdata menentukan "jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267".

Halaman 13 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Pasal 1266 KUHPerdata menyatakan bahwa “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah”. Pasal 1267 KUHPerdata, ‘Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain, untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

13. Bahwa oleh karena ternyata Tergugat II tidak memenuhi perjanjian yaitu tidak melunasi pembayaran harga tanah obyek jual beli sebagaimana mestinya, maka Para Penggugat dan Para Turut Tergugat berhak menuntut kepada Tergugat II melalui Pengadilan agar membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

14. Bahwa di samping Tergugat II telah wanprestasi, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18-01-2018 a quo, adalah cacat formil, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dan bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian yakni :

1) Bahwa pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 31-01-2018, mengenai obyek jual beli belum merupakan obyek tanah yang memiliki kepastian hukum jelasnya kepastian kepemilikan, belum miliknya baik luas, letak dan batas-batas dan keabsahan status kepemilikannya, sebelum dilakukan eksusi real pembagiannya sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomro 1074 K/Pdt/2014, tanggal 04-09-2014; jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 263/PDT/2013/PT.BDG, tanggal 2-Agustus 2013; jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 361/Pdt.G/2012/PN. BKS., tanggal 06 Maret 2013.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, menyatakan bahwa “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu : (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu pokok persoalan tertentu; dan (4) suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 31-01-2018, antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat I ternyata tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang mana syarat “suatu persoalan pokok tertentu”, artinya suatu obyek perjanjian harus memiliki kepastian hak, dan tidak tergantung kepada syarat-syarat

Halaman 14 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



lainnya. *In casu*, obyek perjanjian jual beli adalah tanah adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya \pm 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, masih tergantung pada hasil eksusi real yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bekasi.

Dengan demikian maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 31-01-2018 a quo, tidak memenuhi syarat materiil dalam suatu perjanjian, oleh karena itu cacat dan harus batal demi hukum.

- 2) Bahwa oleh karena obyek jual beli tanah berupa tanah milik adat nomor C No. 253/2630, yang luas seluruhnya \pm 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, maka proses pemindahan haknya dilakukan terlebih dahulu ke atas nama ahli waris sah (Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) terlebih dahulu, maka ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, yang menentukan Pihak Pertama (Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Tergugat II) adalah bertentangan dengan ketentuan hukum formil yang berlaku;
- 3) Bahwa dalam Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018, yang menyatakan :

Pihak Pertama dan sekarang untuk pada waktunya nanti dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dan / atau baik bersama-sama maupun dengan hak untuk memindahkan kuasa ini kepada pihak lain, dan tidak dapat ditarik kembali, pemindahan kuasa tersebut bertindak untuk atas nama Pihak Pertama apabila Sertipikat atas nama lahan tersebut telah selesai dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi, yang tertulis atas nama Pihak Pertama, melaksanakan penjualan tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan dengan harga perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubung dengan itu yang berwajib diantaranya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, membuat, menyuruh membuat dan menandatangani akta jual belinya dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut pada Pihak Kedua dan selanjutnya melakukan segala tindakan hukum yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut di atas, tidak ada sesuatu yang dikecualikan.

Bahwa obyek jual beli a quo, terletak dalam wilayah administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, maka dengan dicantumkannya Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah kesalahan fatal yang menyebabkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 menjadi cacat formil;

Halaman 15 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



15. Bahwa oleh karena ternyata Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18-01-2018, antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat I, tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian dan cacat formil maka tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan.

16. Bahwa Tergugat II juga telah menguasai tanpa hak yang sah tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat peninggalan almarhum KIMUN hak milik Adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya \pm 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebelah :

Utara : tanah milik Kondor
Timur : tanah milik Sarun;
Selatan : tanah milik Djiwog/Tuin;
Barat : tanah milik Sebring/PAP;

17. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18-01-2018, antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat I, merupakan perjanjian yang cacat formil dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan dibatalkan, maka Tergugat II dihukum untuk menyerahkan tanah peninggalan almarhum KIMUN atas hak milik Adat C No. 253/2630, seluas \pm 12.413 M2, a quo, dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Para Penggugat dan Para Turut Tergugat.

18. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), dan terdapat kekhawatiran Tergugat II dengan itikad tidak baik mengalihkan kepada pihak lain mohon Pengadilan Negeri Bekasi meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah hak milik Adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya \pm 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas :

Utara : tanah milik Kondor
Timur : tanah milik Sarun;
Selatan : tanah milik Djiwog/Tuin;
Barat : tanah milik Sebring/PAP;



19. Bahwa oleh karena gugatan ini disertai dengan bukti-bukti yang kuat, maka putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan **Para Penggugat** seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah hak milik Adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya \pm 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas :

Utara : tanah milik Kondor
Timur : tanah milik Sarun;
Selatan : tanah milik Djiwog/Tuin;
Barat : tanah milik Sebring/PAP;
3. Menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan wanprestasi yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukumnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 adalah batal karena cacat formil dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan penguasaan Tergugat II terhadap tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat peninggalan almarhum KIMUN hak milik Adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya \pm 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi adalah tidak sah.
6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan secara sukarela tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat peninggalan almarhum KIMUN atas hak milik Adat C No. 253/2630, seluas \pm 12.413 M2, a quo, dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Para Penggugat. Jika Tergugat II tidak



bersedia menyerahkan secara sukarela maka akan dilakukan upaya paksa eksekusi dengan bantuan keamanan yang berwenang.

7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini.
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini.

SEKUNDER :

Apabila majelis hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir Kuasanya tersebut, Tergugat I hadir sendiri, Tergugat II hadir diwakili oleh Kuasanya Gunawan, S.H. dan Kunto Catur Pangestu, S.H.,M.H., Para Advokat Gunawan Siswo Sardjono & Rekan yang beralamat di Wisma An An, yang beralamat di Jalan Pondok Bambu Asri Raya No.4 Pondok Bambu Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2023, Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat X tidak pernah hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbanb, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

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

DALAM KONVENSI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat Konvensi II menolak, keberatan dan tidak sependapat dengan keseluruhan dalil-dalil gugatan konvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara terang dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Konvensi II.

DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan Para Penggugat Konvensi Tidak Didasarkan Pada Bukti Yang Benar Dan Akurat.

Bahwa sebagaimana didalilkan secara berulang-ulang, bahkan dari awal sampai akhir gugatan Para Penggugat Konvensi, menyebut bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18 Januari 2018;

Bahwa menurut bukti-bukti yang ada dan atau yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi, dipahami secara teliti dan cermat, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 dengan tanggal 18 Januari 2018 adalah TIDAK PERNAH ADA dan atau Tergugat Konvensi II tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 dengan tanggal 18 Januari 2018;

Bahwa oleh karena itu, gugatan Para Penggugat Konvensi yang didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18 Januari 2018 dimaksud haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Gugatan Konvensi Diajukan Oleh Para Penggugat Konvensi Yang Tidak Memiliki *Legal Standing*.

Bahwa sebagaimana dalam gugatan konvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi disebutkan nama-nama sebagai pihak Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut :

1. Asmat Bin Madali sebagai Penggugat Konvensi I
2. M. Yasin Bin Madali sebagai Penggugat Konvensi II
3. Yamah Binti Madali sebagai Penggugat Konvensi III
4. *Janil mengaku sebagai ahli waris Enap sebagai Penggugat Konvensi IV*
5. Jenong Binti Marjuki sebagai Penggugat Konvensi V
6. Udin Bin Sarman sebagai Penggugat Konvensi VI
7. *Bogayah mengaku sebagai ahli waris Sanen sebagai Penggugat Konvensi VII*

Halaman 19 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



8. Siti Ayanah mengaku sebagai ahli waris Sanen sebagai Penggugat Konvensi VIII

9. Rohman Arifin mengaku sebagai ahli waris Sanen sebagai Penggugat Konvensi IX

Bahwa Para Penggugat Konvensi sebagaimana di dalam gugatannya, mengaku dan mendasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018 yang pernah dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi.

Bahwa namun demikian, kalau misalkan benar, sebagai pihak di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018 adalah sebagai berikut :

Sebagai pihak penjual adalah sebagai berikut :

1. Asmat
2. Surya (telah meninggal dunia)
3. Hasan anak dari Surya
4. Amsah anak dari Surya
5. Amih (telah meninggal dunia)
6. Sanen (telah meninggal dunia)
7. Jenong
8. Udin
9. Amsih anak dari Surya
10. Muhamad Yasin
11. Yamaha
12. Enap (telah meninggal dunia)
13. Hajjah Sumiati anak dari Amih

Bahwa Penggugat Konvensi atas nama sebagai berikut :

1. Janil yang mengaku ahli waris dari Enap sebagai Penggugat Konvensi IV.
2. Bogayah yang mengaku ahli waris dari Sanen sebagai Penggugat Konvensi VII.
3. Siti Ayanah yang mengaku ahli waris dari Sanen sebagai Penggugat Konvensi VIII.
4. Rohman Arifin yang mengaku ahli waris dari Sanen sebagai Penggugat Konvensi IX.

Adalah BUKAN merupakan PIHAK dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018, oleh karena itu secara hukum Penggugat Konvensi IV, VII,



VIII dan IX TIDAK MEMILIKI *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo.

Bahwa terhadap Penggugat Konvensi atas nama sebagai berikut :

1. *Jenong Binti Marjuki yang mengaku ahli waris dari Enap sebagai Penggugat Konvensi V.*
2. *Udin Bin Sarman yang mengaku ahli waris dari Enap sebagai Penggugat Konvensi VI.*

Secara hukum TIDAK MEMILIKI ALAS HAK untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo, hal mana sebagaimana diterangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018, bahwa Almarhumah Enap sebelum meninggal dunia, yang merupakan pewaris dari Penggugat Konvensi V dan VI, secara hukum telah sepakat dan menyetujui segala yang tertuang dalam akta dimaksud.

Bahwa segala yang telah di sepakati oleh Pewaris, yaitu almarhumah Enap mengikat secara hukum bagi ahli warisnya, hal mana dinyatakan dalam ketentuan sebagaimana dikutip di bawah ini :

Pasal 10.

"Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia."

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018 sebagaimana dikutip di atas, terang dan jelas bahwa Penggugat Konvensi V dan VI secara hukum tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo.

Bahwa Turut Tergugat Konvensi atas nama sebagai berikut :

1. *Hasan yang mengaku ahli waris dari Surya sebagai Turut Tergugat Konvensi IV.*
2. *Amsah yang mengaku ahli waris dari Surya sebagai Turut Tergugat Konvensi V.*
3. *Amsih yang mengaku ahli waris dari Surya sebagai Turut Tergugat Konvensi VI*
4. *Hajjah Sumiati yang mengaku ahli waris dari Amih sebagai Turut Tergugat Konvensi X.*

Adalah pihak yang secara hukum terikat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018. Namun demikian, tidak ikut mengajukan gugatan pembatalan perjanjian, oleh karena itu, secara

Halaman 21 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum hak-hak Turut Tergugat Konvensi IV, V, VI dan X untuk menyetujui, menyepakati dan terikat secara sah dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018 tidak bisa dihalangi oleh kehendak dan tuntutan dari Para Penggugat Konvensi.

Bahwa untuk itu, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, secara terang dan jelas bahwa Para Penggugat Konvensi, terutama Penggugat Konvensi IV, VII, VIII, IX dan Penggugat Konvensi V dan VI TIDAK MEMILIKI *legal standing* dalam perkara aquo. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat Konvensi secara hukum haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Gugatan Para Penggugat Konvensi Kurang Pihak.

Bahwa sebagaimana dalam gugatan konvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi disebutkan nama-nama sebagai pihak Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut :

1. Asmat Bin Madali sebagai Penggugat Konvensi I
2. M. Yasin Bin Madali sebagai Penggugat Konvensi II
3. Yamaha Binti Madali sebagai Penggugat Konvensi III
4. Janil mengaku ahli waris Enap sebagai Penggugat Konvensi IV
5. Jenong Binti Marjuki sebagai Penggugat Konvensi V
6. Udin Bin Sarman sebagai Penggugat Konvensi VI
7. Bogayah mengaku ahli waris Sanen sebagai Penggugat Konvensi VII
8. Siti Ayanah mengaku ahli waris Sanen sebagai Penggugat Konvensi VIII
9. Rohman Arifin mengaku ahli waris Sanen sebagai Penggugat Konvensi IX

Bahwa Para Penggugat Konvensi sebagaimana di dalam gugatannya, mengaku dan mendasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018.

Bahwa sebagai pihak di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018 adalah sebagai berikut :

Sebagai pihak penjual adalah :

1. Asmat
2. Surya (telah meninggal dunia)
3. *Hasan anak dari Surya*
4. *Amsah anak dari Surya*

Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



5. Amih (telah meninggal dunia)
6. Sanen (telah meninggal dunia)
7. Jenong
8. Udin
9. *Amsih anak dari Surya*
10. Muhamad Yasin
11. Yamaha
12. Enap (telah meninggal dunia)
13. *Hajjah Sumiati anak dari Amih*

Bahwa namun demikian, nama-nama sebagai pihak penjual, yaitu :

1. Surya
2. Hasan
3. Amsah
4. Amih
5. Amsih
6. Hajjah Sumiati

Tidak dijadikan sebagai Pihak Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018.

Bahwa untuk itu, secara hukum gugatan Para Penggugat Konvensi dimaksud telah bisa dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak. Oleh karena itu, gugatan Para Penggugat Konvensi haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa selain daripada itu, sebagai pihak penjual yang ikut membuat, menandatangani dan menyepakati Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 34 Tanggal 18 Januari 2018, yaitu atas nama Surya, Hasan, Amsah, Amih, Amsih dan Hajjah Sumiati, diposisikan sebagai pihak Turut Tergugat Konvensi dalam perkara aquo. Terang dan jelas hal ini bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, mengingat posisi sebagai Turut Tergugat Konvensi secara hukum dapat didefinisikan sebagai berikut:

Turut Tergugat Konvensi merupakan orang atau para pihak yang di dalam perkara tidak menguasai objek sengketa, tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum dan atau merugikan bagi Penggugat Konvensi atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, hanya saja demi lengkapnya suatu gugatan maka harus diikutsertakan. Umumnya dalam petitum,

Halaman 23 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Turut Tergugat hanya dimintakan untuk taat dan tunduk pada putusan Hakim. Istilah Turut Tergugat tidak pernah kita jumpai dalam peraturan perundang-undangan manapun, namun istilah Turut Tergugat muncul dalam praktik pengadilan. Subyek hukum Turut Tergugat seolah-olah tidak dibutuhkan dalam dunia hukum, akan tetapi pada praktiknya terdapat pihak yang tidak dapat dikategorikan sebagai Penggugat atau Tergugat, di mana pihak tersebut tidak memenuhi legal standing keduanya, namun tanpa pihak tersebut perkara dapat dinyatakan kurang pihak. Hal mana dapat dipahami sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 186/ R/ Pdt/ 1984 dan Yurisprudensi MA RI No. 1125 K/ Pdt/ 1984 yang memberikan kaidah hukum bahwa kurangnya pihak dalam perkara mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 365 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang memberikan kaidah hukum gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat. Yurisprudensi MA RI Nomor 78 K/ Sip/ 1972 tanggal 11 November 1975 yang memberikan kaidah hukum gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima. Yurisprudensi MA RI Nomor 546 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang memberikan kaidah hukum gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak.

Bahwa berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi di atas, maka dalam suatu gugatan, siapapun pihak yang terlibat dalam suatu tindakan atau perbuatan yang digugat oleh penggugat tersebut harus diikutsertakan dalam gugatan, atau gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima karena cacat formil dikarenakan kurang pihak.

4. Gugatan Para Penggugat Konvensi Kabur Dan Tidak Jelas Terkait Dengan Keabsahan Dan Kedudukan Hukum Perikatan Yang Menjadi Dasar Gugatan.

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam gugatan konvensi Para Penggugat Konvensi, Para Penggugat Konvensi menuntut sebagaimana dalam petitumnya, yaitu :

"Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah hak milik adat C No. 253/ 2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 m², tertulis atas nama Kimun, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas :

Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Utara : Tanah milik Kondor

Timur : Tanah milik Sarun.

Selatan : Tanah milik Djiwog/ Tuin.

Barat : Tanah milik Sebring/ PAP.”

“Menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan wanprestasi yang merugikan Para Penggugat:

“Menyatakan menurut hukumnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 adalah batal karena cacat formil dan tidak mempunyai kekuatan hukum.”

“Menyatakan penguasaan Tergugat II terhadap tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat peninggalan almarhum KIMUN hak milik Adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 m², tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi adalah tidak sah.”

“Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan secara sukarela tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat peninggalan almarhum KIMUN atas hak milik Adat C No. 253/2630, seluas ± 12.413 m², a quo, dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Para Penggugat. Jika Tergugat II tidak bersedia menyerahkan secara sukarela maka akan dilakukan upaya paksa eksekusi dengan bantuan keamanan yang berwenang.”

Bahwa sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat Konvensi, DIAKUI bahwa Para Penggugat Konvensi TELAH menerima pembayaran dari Tergugat Konvensi II sebesar Rp. 6.206.500.000,- (enam milyar dua ratus enam juta lima ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Oleh karena itu, secara hukum Para Penggugat Konvensi MENGAKUI bahwa perikatan antara Para Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi II sah dan mengikat secara hukum.

Bahwa namun demikian, sebaliknya, pada waktu yang bersamaan, Para Penggugat Konvensi mendalilkan seolah-olah perikatan yang telah dibuat antara Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi II tidak memenuhi syarat formil/ cacat formil, yaitu syarat “suatu persoalan pokok tertentu”, “yaitu obyek perjanjian jual beli adalah tanah adat C No. 253/ 2630, yang luas seluruhnya ± 12.413



m2, tertulis atas nama KIMUN, masih tergantung pada hasil eksekusi real yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bekasi”.

Bahwa berdasarkan dalil dan logika gugatan Para Penggugat Konvensi dimaksud, Para Penggugat Konvensi mengajukan petitum dalam perkara aquo untuk menyatakan Tergugat Konvensi II “wanprestasi”, namun di petitum yang lainnya menuntut untuk dinyatakan “*Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 adalah batal karena cacat formil dan tidak mempunyai kekuatan hukum.*”

Bahwa terang dan jelas, gugatan Para Penggugat Konvensi sebagaimana dimaksud tidak kabur dan tidak jelas, serta bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku.

Bahwa akibat pembatalan perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1451 dan 1452 KUH Perdata. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebelum terjadinya perjanjian. Akibat pembatalan perjanjian dapat dilihat dari dua aspek, pertama, pembatalan perjanjian yang melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian, sehingga perjanjian dapat dibatalkan. Yang kedua, pembatalan perjanjian yang melanggar syarat obyektif perjanjian yang mengakibatkan perjanjian dimaksud batal demi hukum.

Bahwa akibat terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak menuntut ganti rugi bagi para pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang telah menerima prestasi dari pihak lainnya wajib mengembalikannya berikut dengan kerugian yang telah diderita oleh pihak lainnya.

Bahwa akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi dari pembatalan perjanjian adalah setelah salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya berdasarkan perjanjian yang dimohonkan pembatalan dimaksud, maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan pembatalan perjanjian yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk itu, sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku, gugatan konvensi dari Para Penggugat Konvensi oleh karena kabur dan tidak jelas, haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

5. Gugatan Para Penggugat Konvensi Kabur Dan Tidak Jelas Terkait Dengan Kedudukan Hukum Para Turut Tergugat Konvensi.

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam gugatan konvensi, Para Penggugat Konvensi menuntut sebagaimana dalam petitumnya, yaitu :

“Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah hak milik adat C No. 253/ 2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 m2, tertulis atas nama Kimun, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun

(sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik Kondor

Timur : Tanah milik Sarun.

Selatan : Tanah milik Djiwog/ Tuin.

Barat : Tanah milik Sebring/ PAP.”

“Menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan wanprestasi yang merugikan Para Penggugat:

“Menyatakan menurut hukumnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 adalah batal karena cacat formil dan tidak mempunyai kekuatan hukum.”

“Menyatakan penguasaan Tergugat II terhadap tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat peninggalan almarhum KIMUN hak milik Adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 m2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi adalah tidak sah.”

“Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan secara sukarela tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat peninggalan almarhum KIMUN atas hak milik Adat C No. 253/2630, seluas ± 12.413 m2, a quo, dalam keadaan kosong tanpa beban apapun

Halaman 27 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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

kepada Para Penggugat. Jika Tergugat II tidak bersedia menyerahkan secara sukarela maka akan dilakukan upaya paksa eksekusi dengan bantuan keamanan yang berwenang.”

Bahwa terang dan jelas, dalam petitum gugatan Para Penggugat Konvensi dimaksud tidak jelas dan kabur oleh karena mengakui tanah yang menjadi obyek gugatan adalah milik Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi, namun demikian Para Turut Tergugat Konvensi tidak dijadikan sebagai pihak Penggugat Konvensi.

Bahwa selain dari pada itu, di dalam petitum di maksud menuntut agar menghukum Tergugat Konvensi II untuk menyerahkan secara sukarela tanah milik Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi, namun demikian Para Turut Tergugat Konvensi yang juga merupakan ahli waris dari Almarhum Kimun dan juga sebagai pihak penjual tidak dijadikan pihak sebagai Penggugat Konvensi.

Bahwa hal-hal yang diuraikan di atas, cukup alasan secara hukum untuk mengkuafifikasikan gugatan Para Penggugat Konvensi dimaksud sebagai gugatan kurang pihak, tidak jelas dan kabur, oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA.

Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memahami bagian eksepsi di atas secara mutatis mutandis dengan bagian pokok perkara yang akan diuraikan di bawah ini.

Bahwa Tergugat Konvensi II keberatan dan tidak sependapat dengan keseluruhan dalil-dalil Para Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara terang dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Konvensi II.

Perihal Wanprestasi.

Bahwa Tergugat Konvensi II keberatan dan tidak sependapat dengan dalil-dalil Para Penggugat Konvensi yang pada pokoknya menyimpulkan bahwa seolah-olah Tergugat Konvensi II telah melakukan tindakan wanprestasi oleh karena tidak melunasi pembayaran harga tanah obyek jual beli sebagaimana mestinya.

Bahwa terkait dengan transaksi jual beli atas tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli

Halaman 28 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 34 dengan tanggal 18-01-2018, Tergugat Konvensi II tidak pernah membuat, menandatangani dan menyepakati akta dimaksud.

Bahwa namun demikian, Tergugat Konvensi II sebagai pembeli dengan Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi sebagai penjual, terikat secara hukum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat Konvensi I sebagai Notaris/ PPAT.

Bahwa Tergugat Konvensi II sebagai pembeli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018, telah melaksanakan dan memenuhi semua kewajiban kepada Penjual.

Bahwa oleh karena itu, secara hukum tidak ada tindakan dan atau perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi sebagai Pembeli kepada Penjual.

Bahwa untuk itu, dalil-dalil Para Penggugat Konvensi sebagaimana diterangkan dalam gugatan pada bagian pokok perkara terkait dengan klaim bahwa Tergugat Konvensi II melakukan perbuatan wanprestasi haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa fakta hukum yang ada, justru Tergugat Konvensi II telah melakukan kelebihan pembayaran kepada Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018. Adapun hal tersebut dapat diuraikan dibawah ini :

- Bahwa klaim pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi II kepada Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi masih kurang. Hal tersebut dimaksud tercermin sebagaimana dalam Surat Somasi tanggal 16 September 2022 yang seolah-olah Tergugat Konvensi II masih memiliki kewajiban pembayaran sebesar Rp. 4.653.075.000,-. Bahwa nilai nominal sebagaimana disebut, tidak ada dasar perhitungan yang disepakati antara Tergugat Konvensi II dengan Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi. Nilai dimaksud adalah perhitungan sepihak yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi.

Di dalam gugatan Para Penggugat Konvensi, mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi II masih kurang bayar sebesar Rp. 2.482.600.000,-, namun demikian berbeda dengan yang disampaikan oleh Para

Halaman 29 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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

Penggugat Konvensi dalam Surat Somasi tanggal 16 September 2022, untuk pembayaran tanah, Tergugat Konvensi II telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 7.958.750.000,- dan kurang bayar sebesar Rp. 730.350.000,-.

Hal mana terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi II kepada Para Penggugat Konvensi berbeda lagi dengan yang disampaikan oleh Para Penggugat Konvensi dalam mediasi perkara aquo di Pengadilan Negeri Bekasi. Didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi bahwa Tergugat Konvensi II kurang bayar sebesar Rp. 5.250.075.000,-. Tidak secara spesifik menyebut kekurangan pembayaran khusus untuk tanah. Namun demikian disebutkan bahwa total pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi II kepada Para Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp. 8.794.550.000,-

Berbeda lagi dengan nilai transaksi jual beli tanah yang disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Tergugat Konvensi I, yaitu senilai Rp. 6.206.500.000,-

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Tergugat Konvensi II telah melakukan kelebihan pembayaran kepada Para Penggugat Konvensi, yaitu sebesar :

Rp. 8.794.550.000,- dikurangi Rp. 6.206.500.000,- = Rp. 2.588.050.000,- (dua milyar lima ratus delapan puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah).

- Bahwa selain dari pada itu, dengan dalih dan menggunakan tipu daya dan atau bujuk rayu kepada Tergugat Konvensi II, menyalah gunakan keadaan, Para Penggugat Konvensi telah meminjam uang kepada Tergugat Konvensi II, dengan niat untuk tidak dikembalikan. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut :

Tanggal 08/6/16 sebesar Rp. 20.000.000,- Tanggal 29/6/16 sebesar Rp. 50.000.000,-

Tanggal 01/8/16 sebesar Rp. 30.000.000,- Tanggal 26/8/16 sebesar Rp. 10.000.000,-

Tanggal 28/12/16 sebesar Rp. 30.000.000,- Tanggal 12/1/17 sebesar Rp. 15.000.000,-

Halaman 30 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 27/1/17 sebesar Rp. 10.000.000,- Rp. 10.000.000,-	Tanggal 06/10/17 sebesar
Tanggal 22/11/17 sebesar Rp. 10.000.000,- Rp. 15.000.000,-	Tanggal 28/5/19 sebesar
Tanggal 25/6/19 sebesar Rp. 10.000.000,- Rp. 10.000.000,-	Tanggal 09/7/19 sebesar
Tanggal 16/7/19 sebesar Rp. 10.000.000,- Rp. 5.000.000,-	Tanggal 20/8/19 sebesar
Tanggal 29/8/19 sebesar Rp. 5.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 05/9/19 sebesar
Tanggal 10/9/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 10/9/19 sebesar
Tanggal 17/9/19 sebesar Rp. 2.500.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 25/9/19 sebesar
Tanggal 25/9/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 5.000.000,-	Tanggal 01/10/19 sebesar
Tanggal 01/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 08/10/19 sebesar
Tanggal 08/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 2.000.000,-	Tanggal 15/10/19 sebesar
Tanggal 22/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 20.000.000,-	Tanggal 29/10/19 sebesar
Tanggal 13/11/19 sebesar Rp. 2.500.000,- sebesar Rp. 2.500.000,-	Tanggal 13/11/19
Tanggal 20/11/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 20/11/19 sebesar
Tanggal 29/11/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 2.500.000,-	Tanggal 29/11/19 sebesar
Tanggal 04/12/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 04/12/19 sebesar
Tanggal 14/1/20 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 01/1/20 sebesar
Tanggal 10/2/20 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 22/2/20 sebesar
Tanggal 02/3/20 sebesar Rp. 2.500.000,- Rp. 2.500.000,-	Tanggal 03/3/20 sebesar
Tanggal 10/3/20 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 2.000.000,-	Tanggal 02/4/20 sebesar

Halaman 31 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 11/5/20 sebesar Rp. 2.500.000,- Tanggal 12/5/20 sebesar
Rp. 2.500.000,-
Tanggal 03/6/20 sebesar Rp. 2.000.000,- Tanggal 24/6/20 sebesar
Rp. 3.000.000,-
Tanggal 24/6/20 sebesar Rp. 7.000.000,- Tanggal 02/7/20 sebesar
Rp. 1.000.000,-
Tanggal 16/7/20 sebesar Rp. 3.000.000,- Tanggal 28/7/20 sebesar
Rp. 2.500.000,-
Tanggal 28/7/20 sebesar Rp. 2.500.000,- Tanggal 30/12/20 sebesar
Rp. 2.000.000,-
Tanggal 22/1/21 sebesar Rp. 2.500.000,-
Total jumlah : Rp. 366.500.000,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima
ratus ribu rupiah)

Bahwa dari fakta-fakta hukum dimaksud, mustahil dan tidak masuk akal, serta tidak berdasarkan fakta hukum apabila Tergugat Konvensi II kurang bayar atas transaksi jual beli tanah dimaksud. Sesuai dengan fakta justru Tergugat Konvensi II telah melakukan kelebihan pembayaran dan masih ditambah memberikan pinjaman uang kepada Para Penggugat Konvensi yang pasti tidak akan dikembalikan.

Perihal Cacat Formil.

Bahwa Tergugat Konvensi II keberatan dan tidak sependapat dengan dalil-dalil Para Penggugat Konvensi yang pada pokoknya menyimpulkan bahwa seolah-olah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18 Januari 2018 adalah cacat formil.

Bahwa terkait dengan transaksi jual beli atas tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 dengan tanggal 18-01-2018, Tergugat Konvensi II tidak pernah membuat, menandatangani dan menyepakati akta dimaksud.

Bahwa namun demikian, Tergugat Konvensi II sebagai pembeli dengan Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi sebagai penjual, terikat secara hukum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat Konvensi I sebagai Notaris/ PPAT.

Bahwa Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan :

Halaman 32 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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)



“Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- 3. Suatu hal tertentu.*
- 4. Suatu sebab yang halal.”*

Bahwa suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu, artinya yang dijadikan obyek dalam perjanjian harus jelas. Menurut Pasal 1333 BW, barang yang menjadi obyek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja dikemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Selanjutnya Pasal 1334 ayat (1) BW menyebutkan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi obyek suatu perjanjian.

Bahwa untuk itu, dalil-dalil Para Penggugat Konvensi terkait dengan cacat formil yang menyatakan :

“Bahwa pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 31-01-2018, mengenai obyek jual beli belum merupakan obyek tanah yang memiliki kepastian hukum jelasnya kepastian kepemilikan, belum miliknya baik luas, letak dan batas-batas dan keabsahan status kepemilikannya, sebelum dilakukan eksekusi real pembagiannya sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1074 K/ Pdt/ 2014, tanggal 04-09-2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 263/ PDT/ 2013/ PT. BDG., tanggal 2 Agustus 2013 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 361/ Pdt.G/ 2012/ PN. BKS., tanggal 06 Maret 2013.”

“Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 31-01-2018, antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat I ternyata tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang mana “suatu persoalan pokok tertentu”, artinya suatu obyek perjanjian harus memiliki kepastian hak, dan tidak tergantung kepada syarat-syarat lainnya. In casu, obyek perjanjian jual beli adalah tanah adat C No. 253/ 2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 m², tertulis atas nama KIMUN, masih tergantung pada hasil eksekusi real yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bekasi.”



“Dengan demikian maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 31-01-2018 a quo, tidak memenuhi syarat materiil dalam suatu perjanjian, oleh karena itu cacat dan harus batal demi hukum.”

Tidak relevan dan tidak sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, oleh karenanya dalil-dalil dimaksud harus dikesampingkan dan atau setidaknya tidak dipertimbangkan.

Bahwa Para Penggugat Konvensi mendalilkan perihal sebagai berikut :

“Bahwa oleh karena jual beli tanah berupa tanah milik adat Nomor C No. 253/ 2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 m², tertulis atas nama KIMUN, maka proses pemindahan haknya dilakukan terlebih dahulu ke atas nama ahli waris sah (Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) terlebih dahulu, maka ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, yang menentukan Pihak Pertama (Para Penggugat dan Para Turut Tergugat) memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Tergugat II) adalah bertentangan dengan ketentuan hukum formil yang berlaku.”

“Bahwa dalam Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018, yang menyatakan :

Pihak Pertama dan sekarang untuk pada waktunya nanti dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dan / atau baik bersama-sama maupun dengan hak untuk memindahkan kuasa ini kepada pihak lain, dan tidak dapat ditarik kembali, pemindahan kuasa tersebut bertindak untuk atas nama Pihak Pertama apabila Sertifikat atas nama lahan tersebut telah selesai dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi, yang tertulis atas nama Pihak Pertama, melaksanakan penjualan tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan dengan harga perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubung dengan itu yang berwajib di antaranya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, membuat, menyuruh membuat dan menandatangani akta jual belinya dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut pada Pihak Kedua dan selanjutnya melakukan segala tindakan hukum yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut di atas, tidak ada sesuatu yang dikecualikan.”

Bahwa dalil Para Penggugat Konvensi sebagaimana dikutip di atas adalah dalil yang tidak berdasar, hal mana dikarenakan perikatan yang ditandatangani adalah Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa dari Penjual kepada Pembeli.

Halaman 34 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu dalil Para Penggugat Konvensi dimaksud tidak relevan, oleh karenanya harus dikesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat Konvensi yang menyatakan :

“Bahwa obyek jual beli a quo, terletak dalam wilayah administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, maka dengan dicantumkannya Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah kesalahan fatal yang menyebabkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 menjadi cacat formil.”

Adalah dalil yang tidak cukup alasan secara hukum untuk menyatakan bahwa perikatan yang dimohonkan pembatalan dimaksud batal demi hukum.

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat Konvensi yang menyatakan :

“Bahwa Tergugat II juga telah menguasai tanpa hak yang sah tanah milik Para Penggugat dan Para Tergugat peninggalan almarhum KIMUN hak milik Adat C No. 253/ 2630, yang luas seluruhnya \pm 12.413 m2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas :

Utara : tanah milik Kondor.

Timur : tanah milik Sarun.

Selatan : tanah milik Djiwog/ Tuin.

Barat : tanah milik Sebring/ PAP.”

“Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18-01-2018, antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat I, merupakan perjanjian yang cacat formil dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan dibatalkan, maka Tergugat II dihukum untuk menyerahkan tanah peninggalan almarhum KIMUN atas hak milik Adat C No. 253/ 2630, seluas \pm 12.413 m2, a quo, dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Para Penggugat dan Para Turut Tergugat.”

Adalah dalil yang tidak berdasar, oleh karena dalam jual beli antara Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi II sebagai pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya.

Halaman 35 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Bahwa terhadap dalil Para Penggugat Konvensi yang menyatakan :

“Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia (illusoir), dan terdapat kekhawatiran Tergugat II dengan itikad tidak baik mengalihkan kepada pihak lain mohon Pengadilan Negeri Bekasi meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas Adat C No. 253/ 2630, yang luas seluruhnya ± 12.413 m2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas :

Utara : tanah milik Kondor.

Timur : tanah milik Sarun.

Selatan : tanah milik Djiwog/ Tuin.

Barat : tanah milik Sebring/ PAP.”

Adalah dalil yang tidak berdasar, oleh karena itu dalil dimaksud harus dikesampingkan dan atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI.

Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memahami secara mutatis mutandis pada bagian Konvensi dengan bagian Rekonvensi yang akan diuraikan di bawah ini.

Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI, serta Turut Tergugat Rekonvensi IV, V, VI dan X, terikat dalam hubungan hukum sebagaimana diterangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris/ PPAT Zuraida Balweel, S.H., M.Kn., sebagai Turut Tergugat Rekonvensi XI.

Bahwa berdasarkan perikatan dimaksud, antara Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli dengan Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI, serta Turut Tergugat Rekonvensi IV, V, VI dan X sebagai Penjual, telah membuat, menandatangani dan menyepakati hal-hal sebagai berikut :

Pasal 1.

“Pihak Pertama berjanji dan mengikat dirinya menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua berjanji dan mengikat dirinya membeli dari Pihak Pertama :

- *Hak Milik Adat C Nomor 253/ 2630, seluas kurang lebih 12.413 M2 (dua belas ribu empat ratus tiga belas meter persegi), tertulis atas nama KIMUN, yang terletak di Kampung Kalijambe, Kelurahan Lambang Sari,*

Halaman 36 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan),
Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Kondor
Sebelah Timur : Tanah milik Sarun
Sebelah Selatan : Tanah milik Djiwog/ Tuin
Sebelah Barat : Tanah milik Sebring/ PAP.”

Pasal 2.

- Uang harga penjualan/ pembelian atas tanah tersebut sebesar Rp. 6.206.500.000,- (enam milyar dua ratus enam juta lima ratus ribu rupiah). Akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan sejumlah uang tersebut, akta ini sebagai kwitansi yang sah.
- Berhubung dengan apa yang diuraikan diatas, maka para pihak bersama ini menerangkan agar supaya dikemudian hari para pihak tidak memungkirinya maka pihak pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri akan menjual dan menyerahkan pada pihak kedua, yang dengan ini berjanji membeli dan menerima penyerahan-penyerahan dari Pihak Pertama tanah yang diuraikan diatas.

Pasal 4.

Selanjutnya penjualan dan pembelian tanah tersebut di atas akan dilakukan dengan perjanjian-perjanjian yang lazim digunakan dalam jual beli di antaranya tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan bahwa Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bahwa :

- a. Persil tersebut adalah Hak Pihak Pertama dan hanya Pihak Pertama yang berhak penuh untuk memindah tangankannya.
- b. Persil tersebut bebas dari segala sitaan dan tidak tersangkut dalam suatu perkara ataupun sengketa.
- c. Persil ini tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga, tidak disewakan atau terkait dengan perjanjian apapun juga kepada pihak lain.
- d. Pihak Kedua tidak akan dapat mendapat tuntutan dari Pihak manapun yang menyatakan mempunyai hak atas persil tersebut.

Karenanya dengan ini Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dari pihak lain yang ada tentang hal-hal tersebut.

Pasal 10.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.

Bahwa terhadap ketentuan-ketentuan sebagaimana diterangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018, Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan dan memenuhi semua kewajiban kepada Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI, serta Turut Tergugat Rekonvensi IV, V, VI dan X, sebagai Penjual.

Bahwa namun demikian, Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI sebagai Penjual, telah melakukan tindakan dan atau perbuatan yang melawan hukum dan bertentangan dengan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018.

Bahwa adapun tindakan dan atau perbuatan melawan hukum atau setidaknya bertentangan dengan kewajiban sebagaimana disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI adalah sebagai berikut :

- Melakukan tindakan dan atau perbuatan intimidatif terhadap Penggugat Rekonvensi dengan cara mendatangi ke kantor atau rumah Penggugat Rekonvensi untuk minta uang dengan dalih seolah-olah telah berjasa dalam proses jual beli tanah ataupun seolah-olah pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi masih kurang. Tindakan-tindakan dimaksud tercermin sebagaimana dalam Surat Somasi tanggal 16 September 2022 yang seolah-olah Penggugat Rekonvensi masih memiliki kewajiban pembayaran sebesar Rp. 4.653.075.000,-. Bahwa nilai nominal sebagaimana disebut, tidak ada dasar perhitungan yang disepakati antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI. Nilai dimaksud adalah perhitungan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI.

Di dalam gugatan Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI pada bagian Konvensi, mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi masih kurang bayar sebesar Rp. 2.482.600.000,-, namun demikian berbeda dengan yang disampaikan oleh Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI dalam Surat Somasi tanggal 16 September 2022, untuk pembayaran tanah,

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 7.958.750.000,- dan kurang bayar sebesar Rp. 730.350.000,-.

Hal mana terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI berbeda lagi dengan yang disampaikan oleh Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI dalam mediasi perkara aquo di Pengadilan Negeri Bekasi. Didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI bahwa Penggugat Rekonvensi kurang bayar sebesar Rp. 5.250.075.000,-. Tidak secara spesifik menyebut kekurangan pembayaran khusus untuk tanah. Namun demikian disebutkan bahwa total pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI adalah sebesar Rp. 8.794.550.000,-

Berbeda lagi dengan nilai transaksi jual beli tanah yang disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi XI, yaitu senilai Rp. 6.206.500.000,-

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan kelebihan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI, yaitu sebesar :

Rp. 8.794.550.000,- dikurangi Rp. 6.206.500.000,- = Rp. 2.588.050.000,- (dua milyar lima ratus delapan puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah).

- Bahwa selain dari pada itu, dengan dalih dan menggunakan tipu daya dan atau bujuk rayu kepada Penggugat Rekonvensi, serta menyalahgunakan keadaan, Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI telah meminjam uang kepada Penggugat Rekonvensi dengan niat untuk tidak dikembalikan. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut:

Tanggal 08/6/16 sebesar Rp. 20.000.000,- Tanggal 29/6/16 sebesar Rp. 50.000.000,-

Tanggal 01/8/16 sebesar Rp. 30.000.000,- Tanggal 26/8/16 sebesar Rp. 10.000.000,-

Tanggal 28/12/16 sebesar Rp. 30.000.000,- Tanggal 12/1/17 sebesar Rp. 15.000.000,-

Tanggal 27/1/17 sebesar Rp. 10.000.000,- Tanggal 06/10/17 sebesar Rp. 10.000.000,-

Tanggal 22/11/17 sebesar Rp. 10.000.000,- Tanggal 28/5/19 sebesar Rp. 15.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 25/6/19 sebesar Rp. 10.000.000,- Rp. 10.000.000,-	Tanggal 09/7/19 sebesar
Tanggal 16/7/19 sebesar Rp. 10.000.000,- Rp. 5.000.000,-	Tanggal 20/8/19 sebesar
Tanggal 29/8/19 sebesar Rp. 5.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 05/9/19 sebesar
Tanggal 10/9/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 10/9/19 sebesar
Tanggal 17/9/19 sebesar Rp. 2.500.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 25/9/19 sebesar
Tanggal 25/9/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 5.000.000,-	Tanggal 01/10/19 sebesar
Tanggal 01/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 08/10/19 sebesar
Tanggal 08/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 2.000.000,-	Tanggal 15/10/19 sebesar
Tanggal 22/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 20.000.000,-	Tanggal 29/10/19 sebesar
Tanggal 13/11/19 sebesar Rp. 2.500.000,- Rp. 2.500.000,-	Tanggal 13/11/19 sebesar
Tanggal 20/11/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 20/11/19 sebesar
Tanggal 29/11/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 2.500.000,-	Tanggal 29/11/19 sebesar
Tanggal 04/12/19 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 04/12/19 sebesar
Tanggal 14/1/20 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 01/1/20 sebesar
Tanggal 10/2/20 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 22/2/20 sebesar
Tanggal 02/3/20 sebesar Rp. 2.500.000,- Rp. 2.500.000,-	Tanggal 03/3/20 sebesar
Tanggal 10/3/20 sebesar Rp. 3.000.000,- Rp. 2.000.000,-	Tanggal 02/4/20 sebesar
Tanggal 11/5/20 sebesar Rp. 2.500.000,- Rp. 2.500.000,-	Tanggal 12/5/20 sebesar
Tanggal 03/6/20 sebesar Rp. 2.000.000,- Rp. 3.000.000,-	Tanggal 24/6/20 sebesar

Halaman 40 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 24/6/20 sebesar Rp. 7.000.000,- Tanggal 02/7/20 sebesar Rp. 1.000.000,-

Tanggal 16/7/20 sebesar Rp. 3.000.000,- Tanggal 28/7/20 sebesar Rp. 2.500.000,-

Tanggal 28/7/20 sebesar Rp. 2.500.000,- Tanggal 30/12/20 sebesar Rp. 2.000.000,-

Tanggal 22/1/21 sebesar Rp. 2.500.000,-

Jumlah sebesar Rp. 366.500.000,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah)

- Melakukan pemblokiran terhadap NIB Nomor 08146 Blok 5 Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun Selatan, untuk tidak diterbitkan SHGB atas nama PT Metropolitan City Center. Padahal secara hukum, Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI paham betul bahwa tanah objek perkara telah dijual dan telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi, sehingga hak atas pemanfaatan termasuk di dalamnya untuk menerbitkan SHGB adalah hak dari Penggugat Rekonvensi. Akibat dari tindakan ini, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian secara materiil untuk proses permohonan pengurusan dan penerbitan SHGB sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Oleh karena sampai dengan saat ini atas obyek gugatan dimaksud belum bisa diterbitkan SHGB karena ada pemblokiran dari Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Bahwa akibat dari tindakan dan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI dimaksud, mengakibatkan kerugian pada diri Penggugat Rekonvensi baik materiil atau immateriil. Adapun kerugian dimaksud dapat diperinci sebagai berikut :

- Kerugian Materiil : Rp. 2.588.050.000,- + Rp. 1.000.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- + Rp. 366.500.000,- = Rp. 8.954.550.000,- (delapan milyar sembilan ratus lima puluh empat juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).
- Kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi kalau dinilai dan setara dengan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Bahwa oleh karena terang dan jelas kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi dimaksud akibat secara langsung dari perbuatan dan atau tindakan dari Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI, secara hukum Tergugat Rekonvensi

Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, II, III, V dan VI harus dihukum untuk memulihkan kerugian dimaksud secara tanggung renteng.

Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI dihukum secara tanggung renteng untuk memulihkan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, cukup alasan secara hukum apabila Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI dihukum dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan aquo secara sukarela sejak putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap.

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia nantinya, cukup alasan secara hukum apabila dalam perkara aquo diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI.

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi uraikan di atas, dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi.

1. Menerima eksepsi Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat Konvensi tidak memiliki *legal standing*.
3. Menyatakan gugatan konvensi Para Penggugat Konvensi kurang pihak, oleh karena itu secara hukum gugatan konvensi tidak dapat diterima.
4. Menyatakan gugatan konvensi Para Penggugat Konvensi tidak jelas dan kabur, oleh karena itu secara hukum gugatan konvensi tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan konvensi Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris/ PPAZ Zuraída Balweel, S.H., M.Kn. sah dan mengikat secara hukum.

Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI dan Tergugat Rekonvensi IV, VII, VIII, IX, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat Rekonvensi.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI secara tanggung renteng untuk memulihkan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, yaitu :
 - Kerugian Materil : Rp. 2.588.050.000,- + Rp. 1.000.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- + Rp. 366.500.000,- = Rp. 8.954.550.000,- (delapan milyar sembilan ratus lima puluh empat juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).
 - Kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi kalau dinilai dan setara dengan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan apabila tidak melaksanakan isi putusan perkara aquo secara sukarela sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara aquo terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI sah dan berharga.
7. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dalam perkara aquo.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan Replik dan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 23 April 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda penduduk (KTP) atas nama Asmat NIK 3175041506660011, lalu diberi tanda P-I - IX.1 ;
2. Foto copy dari foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 361/PDT.G/2012/PN Bks tanggal 22-02-2013, lalu diberi tanda P-I - IX.2 ;
3. Foto copy dari foto copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 263/PDT/2013/PT.BDG, tanggal 20-08-2013, lalu diberi tanda lalu diberi tanda P-I - IX.3 ;

Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari foto copy Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1074 K/Pdt/2014, tanggal 04-09-2014, lalu diberi tanda P-I - IX.4 ;
5. Foto copy dari foto copy Penetapan dari Pengadilan negeri Bekasi tertanggal 05 Juni 2018 No : 08/Eks.G/2016/PN.Bks Jo No. 361/Pdt.G/2012/PN Bks, Jo No. 263/Pdt/2013/PT.Bdg Jo. No.1074 K/Pdt/2014, lalu diberi tanda P-I - IX.5 ;
6. Foto copy dari foto copy Berita Acara Pengukuran Hari Selasa tanggal 24 Juli 2018 No. 08/Eks.G/2016/PN.Bks Jo No. 361/Pdt.G/2012/PN Bks, Jo No. 263/Pdt/2013/PT.Bdg Jo. No.1074 K/Pdt/2014, lalu diberi tanda P-I - IX.6 ;
7. Foto copy dari foto copy Berita Acara Eksekusi Pembagian Dan Penyerahan Hari Selasa tanggal 24 Juli 2018 No. 08/Eks.G/2016/PN.Bks Jo No. 361/Pdt.G/2012/PN Bks, Jo No. 263/Pdt/2013/PT.Bdg Jo. No.1074 K/Pdt/2014, lalu diberi tanda P-I - IX.7 ;
8. Foto copy dari foto copy Pengikatan Jual Beli No. 34 tanggal 31-01-2018, lalu diberi tanda P-I - IX.8 ;
9. Foto copy dari foto copy Surat Permohonan Pencabutan Perkara No. 542/Pdt.G/2023/Pn.Bks tertanggal 02 April 2024, lalu diberi tanda P-I - IX.9

Surat bukti para Penggugat tersebut dipersidangan dan ternyata surat bukti para Penggugat tersebut hanya berupa foto copy saja dan seluruh surat bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya.

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Asli dan foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018, lalu diberi tanda T-II.1 ;
2. Asli dan foto copy Surat Somasi Nomor : 002/LBH-IPK/SOMASI/IX/2022, tanggal 16 September 2022 yang seolah-olah Tergugat Konvensi II masih memiliki kewajiban pembayaran sebesar Rp. 4.653.075.000,-. lalu diberi tanda T-II.2 ;
3. Asli dan foto copy Surat Somasi Kedua Nomor : 005/LBH-IPK/SOMASI/X/2022, tanggal 03 Oktober 2022, lalu diberi tanda T-II.3 ;
4. Asli dan foto copy Surat Nomor : 006/LBH-IPK/SOMASI/X/2022, tanggal 03 Oktober 2022, Perihal : Surat Pemblokiran terhadap NIB Nomor

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks

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 teruat 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

08146 Blok 5 Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun Selatan, untuk tidak diterbitkan SHGB atas nama PT Metropolitan City Center, lalu diberi tanda T-II.4 ;

5. Foto copy dari foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 08/6/16 sebesar Rp. 20.000.000,-, lalu diberi tanda T-II.5 ;
6. Foto copy dari foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 29/6/16 sebesar Rp. 50.000.000,- lalu diberi tanda T-II.6 ;
7. Foto copy dari foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 01/8/16 sebesar Rp. 30.000.000,- lalu diberi tanda T-II.7 ;
8. Foto copy dari foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 26/8/16 sebesar Rp. 10.000.000,- lalu diberi tanda T-II.8 ;
9. Foto copy dari foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 28/12/16 sebesar Rp. 30.000.000,- lalu diberi tanda T-II.9 ;
10. Foto copy dari foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 12/1/17 sebesar Rp. 15.000.000,- lalu diberi tanda T-II.10 ;
11. Foto copy dari foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 27/1/17 sebesar Rp. 10.000.000,- lalu diberi tanda T-II.11 ;
12. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 06/10/17 sebesar Rp. 15.000.000,- lalu diberi tanda T-II.12 ;
13. Foto copy dari foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 25/6/19 sebesar Rp. 10.000.000,- lalu diberi tanda T-II.15 ;
14. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 09/7/19 sebesar Rp. 10.000.000,- lalu diberi tanda T-II.16 ;
15. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 16/7/19 sebesar Rp. 10.000.000,- lalu diberi tanda T-II.17 ;
16. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti Setor Bank BCA Tanggal 20/8/19 sebesar Rp. 5.000.000,- lalu diberi tanda T-II.18 ;
17. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 29/8/19 sebesar Rp. 5.000.000,- lalu diberi tanda T-II.19 ;
18. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 05/9/19 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.20 ;
19. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 10/9/19 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.21 ;
20. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 10/9/19 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.22 ;
21. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 17/9/19 sebesar Rp. 5.000.000,- lalu diberi tanda T-II.23 ;

Halaman 45 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 25/9/19 sebesar Rp. 6.000.000,- lalu diberi tanda T-II.24 ;
23. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 01/10/19 sebesar Rp. 8.000.000,- lalu diberi tanda T-II.25 ;
24. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 08/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.26 ;
25. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 08/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.27 ;
26. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 15/10/19 sebesar Rp. 2.000.000,- lalu diberi tanda T-II.28 ;
27. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti Setor Bank BRI Tanggal 22/10/19 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.29 ;
28. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 13/11/19 sebesar Rp. 2.500.000,- lalu diberi tanda T-II.30 ;
29. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti Setor Bank BCA Tanggal 13/11/19 sebesar Rp. 2.500.000,- lalu diberi tanda T-II.31 ;
30. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti Setor Bank Tanggal 20/11/19 sebesar Rp. 6.000.000,- lalu diberi tanda T-II.32 ;
31. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 29/11/19 sebesar Rp. 5.000.000,- lalu diberi tanda T-II.33 ;
32. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 04/12/19 sebesar Rp. 6.000.000,- lalu diberi tanda T-II.34 ;
33. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 14/1/20 sebesar Rp. 6.000.000,- lalu diberi tanda T-II.35 ;
34. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 10/2/20 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.36 ;
35. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 22/2/20 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.37 ;
36. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 02/3/20 sebesar Rp. 5.000.000,- lalu diberi tanda T-II.38 ;
37. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Bukti transfer Tanggal 10/3/20 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.39 ;
38. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 02/4/20 sebesar Rp. 2.000.000,- lalu diberi tanda T-II.40 ;
39. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 11/5/20 sebesar Rp. 2.500.000,- lalu diberi tanda T-II.41 ;
40. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 12/5/20 sebesar Rp. 2.500.000,- lalu diberi tanda T-II.42 ;

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



41. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 03/6/20 sebesar Rp. 2.000.000,- lalu diberi tanda T-II.43 ;
42. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 24/6/20 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.44 ;
43. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 24/6/20 sebesar Rp. 7.000.000,- lalu diberi tanda T-II.45 ;
44. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 02/7/20 sebesar Rp. 1.000.000,- lalu diberi tanda T-II.46 ;
45. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 16/7/20 sebesar Rp. 3.000.000,- lalu diberi tanda T-II.47 ;
46. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 28/7/20 sebesar Rp. 5.000.000,- lalu diberi tanda T-II.48 ;
47. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 30/12/20 sebesar Rp. 2.000.000,- lalu diberi tanda T-II.49 ;
48. Asli dan foto copy Bukti Pengeluaran Kas dan Kuitansi Tanggal 22/1/21 sebesar Rp. 2.500.000,- lalu diberi tanda T-II.50 ;

Surat bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-50, telah diberi materai secukupnya , bukti T.II-13 tidak jadi diajukan dan bukti T.II-14 pending;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan delegasi pemeriksaan setempat melalui Pengadilan Negeri Cikarang di tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara ini sebagaimana yang tertuang dalam berita acara persidangan ini.

Menimbang, bahwa akhirnya Tergugat II mengajukan kesimpulan dan mohon putusan atas perkaranya.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat II selain mengajukan jawaban atas gugatan Para Penggugat juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Gugatan Para Penggugat Konvensi tidak didasarkan pada bukti yang benar dan akurat;
2. Gugatan Konvensi diajukan oleh Para Penggugat Konvensi yang tidak

Halaman 47 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



memiliki legal standing;

3. Gugatan Para Penggugat Konvensi kurang pihak;
4. Gugatan Para Penggugat Konvensi kabur dan tidak jelas terkait dengan keabsahan dan kedudukan Hukum perikatan yang menjadi dasar gugatan;
5. Gugatan Para Penggugat Konvensi kabur dan tidak jelas terkait dengan kedudukan Hukum Para Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi/tangkisan dari Tergugat II tersebut diatas, Penggugat telah menyangkal dan menolak seluruh dalil dalam Eksepsi Tergugat seluruhnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi tersebut sesuai dengan pasal 136 HIR sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah keberatan dari Kuasa Tergugat II merupakan processuelle exeptie sehingga harus dipertimbangkan Dalam Eksepsi ataukah materielle exeptie yang nantinya akan dipertimbangkan bersama-sama Dalam Pokok Perkara.

Menimbang bahwa menurut hukum acara perdata yang dimaksud dengan processuelle exeptie terdiri atas :

1. eksepsi tentang tidak berkuasanya hakim memeriksa perkara.
2. eksepsi bahwa perkara telah diputus (nebis in idem)
3. eksepsi bahwa pihak penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan dengan melihat keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, maka Majelis Hakim berpendapat bukanlah sebagai processuelle exeptie akan tetapi sudah menyangkut materi pokok perkara, sehingga oleh karena itu seluruh eksepsi dari Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan dengan melihat keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II maka Majelis Hakim berpendapat bukanlah sebagai processuelle exeptie akan tetapi sudah menyangkut materi pokok perkara, sehingga oleh karena itu seluruh eksepsi dari Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya, mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada sekitar awal 2017, Tergugat II (INTANI CHOIRINA) membutuhkan lahan tanah untuk digunakan sebagai usaha Rest Area. Selanjutnya Tergugat II meminta tolong kepada Penggugat I untuk mencarikan lahan tersebut. Kebetulan Penggugat I dan Para Penggugat lainnya serta Para Turut Tergugat memiliki lahan sebagaimana yang diinginkan oleh Tergugat II. Tergugat II juga cocok dengan lahan yang tersebut dan bermaksud untuk membelinya.
- Bahwa lahan tanah sebagaimana dimaksud posita angka 01 di atas, adalah sebagian milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat serta sebagian milik Ahli Waris yang lain dari peninggalan almarhum KIMUN berupa Tanah darat seluas : 13.880 M2 (tiga belas ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) tercatat dalam Girik Milik Adat No. 253/2630 atas nama KIMUN yang terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : Tanah SARUN sekarang Jalan Desa;
 - Sebelah Barat : Tanah H. MUHAMAD, sekarang Tanah PT. Putra Alvita Pratama dan sekarang menjadi tanah PT. MBL (PT. MITRA BENING LESTARI)
 - Sebelah Utara : Tanah Kondor, sekarang tanah PT. JASA MARGA;
 - Sebelah Selatan : Tanah DJIWOG/TUIN sekarang tanah INTANI CHOIRINA;
- Bahwa bagian yang menjadi milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat serta ahli waris yang lain, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1074 K/Pdt/2014, tanggal 04-09-2014; jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 263/PDT/2013/PT.BDG, tanggal 2-Agustus 2013; jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 361/Pdt.G/2012/PN. BKS., tanggal 06 Maret 2013;
- Bahwa atas Putusan a quo, mengenai bagian masing-masing pihak tersebut belum dilaksanakan eksekusi real, sesuai dengan bagian masing-masing, selanjutnya bagian Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dari sebagian tanah peninggalan almarhum KIMUN atas hak milik Adat C No. 253/2630, seluas ± 12.413 M2, a quo, dijual kepada Tergugat II, kemudian dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli

Halaman 49 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 34, tanggal 18-01-2018 di hadapan Tergugat I, Notaris/PPAT Bekasi;

- Bahwa harga tanah yang dijual oleh Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II disepakati sebesar Rp. 700.000, x 12.413 M2 = Rp. 8.689.100.000,- (delapan milyar enam ratus delapan puluh sembilan juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa berdasarkan apa yang tertuang dan hal-hal yang diperjanjikan antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018, ternyata Tergugat II telah wanprestasi yakni belum melakukan pembayaran lunas sesuai kesepakatan sebesar Rp. 700.000, x 12.413 m2 = Rp. 8.689.100.000,- namun dalam jual beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, dihadapan Tergugat I, Notaris PPAT di Bekasi, baru dibayarkan sebesar Rp. 6.206.500.000,- masih terdapat kekurangan pelunasan sebesar RP. 2.482.600.000,- (dua milyar empat ratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah).
- Bahwa pelunasan sebesar RP. 2.482.600.000,- (dua milyar empat ratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) tersebut akan dilunasi oleh Tergugat II, setelah Para Penggugat dan Para Turut Tergugat melakukan eksekusi real atas tanah jual beli a quo, melalui Pengadilan Negeri Bekasi.
- Bahwa atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomro 1074 K/Pdt/2014, tanggal 04-09-2014; jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 263/PDT/2013/PT.BDG, tanggal 2-Agustus 2013; jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 361/Pdt.G/2012/PN. BKS., tanggal 06 Maret 2013 akhirnya telah dilakukan eksekusi real melalui Pengadilan Negeri Bekasi.
- Bahwa Tergugat II belum melunasi pembayaran harga tanah kepada Para Penggugat dan Para Turut Tergugat; namun ternyata oleh Tergugat I mencantumkan isi perjanjian bahwa dalam Pasal 1 : "Uang harga penjualan/pembelian atas tanah tersebut sebesar Rp. 6.206.500.000,- (enam milyar dua ratus enam juta, lima ratus ribu rupiah); akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan sejumlah uang tersebut, akta ini sebagai kuitansi yang sah".
- Bahwa oleh karena ternyata Tergugat II tidak memenuhi perjanjian yaitu tidak melunasi pembayaran harga tanah obyek jual beli sebagaimana

Halaman 50 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



mestinya, maka Para Penggugat dan Para Turut Tergugat berhak menuntut kepada Tergugat II melalui Pengadilan agar membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

- Bahwa di samping Tergugat II telah wanprestasi, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18-01-2018 a quo, adalah cacat formil, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dan bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian, tidak memenuhi syarat materiil dalam suatu perjanjian, oleh karena itu cacat dan harus batal demi hukum.
- Bahwa oleh karena ternyata Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 18-01-2018, antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat I, tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian dan cacat formil maka tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan.
- Bahwa Tergugat II juga telah menguasai tanpa hak yang sah tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat peninggalan almarhum KIMUN hak milik Adat C No. 253/2630, yang luas seluruhnya \pm 12.413 M2, tertulis atas nama KIMUN, terletak di Kampung Kalijambe, Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun (sekarang menjadi Kecamatan Tambun Selatan), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebelah :

Utara : tanah milik Kondor
Timur : tanah milik Sarun;
Selatan : tanah milik Djiwog/Tuin;
Barat : tanah milik Sebring/PAP;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengemukakan dalil-dalil jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat Konvensi II keberatan dan tidak sependapat dengan dalil-dalil Para Penggugat Konvensi yang pada pokoknya menyimpulkan bahwa seolah-olah Tergugat Konvensi II telah melakukan tindakan wanprestasi oleh karena tidak melunasi pembayaran harga tanah obyek jual beli sebagaimana mestinya.
- Bahwa terkait dengan transaksi jual beli atas tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 dengan tanggal 18-01-2018,



Tergugat Konvensi II tidak pernah membuat, menandatangani dan menyepakati akta dimaksud.

- Bahwa Tergugat Konvensi II sebagai pembeli dengan Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi sebagai penjual, terikat secara hukum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat Konvensi I sebagai Notaris/ PPAT.
- Bahwa Tergugat Konvensi II sebagai pembeli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018, telah melaksanakan dan memenuhi semua kewajiban kepada Penjual.
- Bahwa oleh karena itu, secara hukum tidak ada tindakan dan atau perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi sebagai Pembeli kepada Penjual.
- Bahwa Tergugat Konvensi II telah melakukan kelebihan pembayaran kepada Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018, Tergugat Konvensi II telah melakukan kelebihan pembayaran kepada Para Penggugat Konvensi, yaitu sebesar :
Rp. 8.794.550.000,- dikurangi Rp. 6.206.500.000,- = Rp. 2.588.050.000,- (dua milyar lima ratus delapan puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah).
- Bahwa selain dari pada itu, dengan dalih dan menggunakan tipu daya dan atau bujuk rayu kepada Tergugat Konvensi II, menyalahgunakan keadaan, Para Penggugat Konvensi telah meminjam uang kepada Tergugat Konvensi II, dengan niat untuk tidak dikembalikan sebesar Rp. 366.500.000,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.I-IX-1 sampai dengan P.I-IX-9 dan tidak menghadirkan saksi dipersidangan, sedangkan Tergugat II telah mengajukan surat bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-50 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti bukti dari Para Penggugat maupun Tergugat II yang ada relevansinya dengan pokok masalah dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini yaitu

Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena Tergugat II tidak memenuhi perjanjian Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 yaitu tidak melunasi pembayaran harga tanah obyek jual beli sebagaimana mestinya, maka Para Penggugat dan Para Turut Tergugat berhak menuntut kepada Tergugat II melalui Pengadilan agar membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan adalah apakah benar Tergugat II tidak memenuhi perjanjian yaitu tidak melunasi pembayaran harga tanah obyek jual beli sebagaimana mestinya, sehingga Para Penggugat memohon pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34, tanggal 18-01-2018 karena Tergugat telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan mengenai sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara haruslah memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana berikut:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 sudah dikeluarkan oleh Tergugat I dengan telah memenuhi ketentuan dan syarat syarat yang berlaku, maka berarti perjanjian jual beli tanah telah terjadi dan hak atas tanah sudah berpindah ke tangan Tergugat II. Dalam hal mengenai harga yang tercantum dalam akta sepanjang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian tersebut dan telah diterimanya oleh penjual atas uang penjualan tanah dari pembeli maka akta tersebut mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang undang bagi pihak yang membuatnya. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 sebagaimana bukti PI-IX-8 dan T.II-1 adalah sah;

Menimbang, bahwa terkait Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 sebagaimana bukti PI-IX-8 dan T.II-1 menunjukkan bahwa Tergugat Konvensi II sebagai pembeli dengan Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi sebagai penjual, terikat secara hukum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat Konvensi I sebagai Notaris/ PPAT;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi II sebagai pembeli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018, sesuai dengan bukti bukti yang diajukan Tergugat II menunjukkan bahwa

Halaman 53 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sebagai pembeli tanah telah melaksanakan dan memenuhi semua kewajiban kepada Penjual sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka secara hukum tidak ada tindakan dan atau perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi sebagai Pembeli kepada Penjual;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti yang diajukan Para Penggugat yaitu P.I-IX-1 s/d P-I-IX-7 dan P-I-IX-9 berupa fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya sehingga Majelis mengesampingkan bukti bukti tersebut dan tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dimana Tergugat II telah melakukan Wanprestasi, dengan tanpa mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Para Penggugat maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

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

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatan balik (gugat rekonvensi), yang maksud dan tujuan gugatan rekonvensi tersebut adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk memeriksa dan mempertimbangkan gugatan rekonvensi, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi diambil alih sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa apabila mencermati dalil gugatan Penggugat dalam rekonvensi pada intinya berkaitan erat dengan permasalahan dalam gugatan dalam konvensi, dan mengenai hal tersebut telah dipertimbangkan pada bagian Konvensi dan dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi, karenanya dengan mengambil alih pertimbangan pada bagian konvensi tersebut maka dengan ditolaknya gugatan Penggugat pada bagian konvensi, maka Petitum point 2 gugatan Rekonvensi/Tergugat II pada bagian Konvensi beralasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan;

Halaman 54 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum point 3 gugatan Rekonvensi/Tergugat II, menurut Majelis Hakim terhadap ketentuan-ketentuan sebagaimana diterangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018, Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan dan memenuhi semua kewajiban kepada Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI, serta Turut Tergugat Rekonvensi IV, V, VI dan X, sebagai Penjual.

Menimbang, bahwa namun demikian, Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI sebagai Penjual, telah melakukan tindakan dan atau perbuatan yang melawan hukum dan bertentangan dengan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka maka Petitum point 3 gugatan Rekonvensi/Tergugat II pada bagian Konvensi beralasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan;

Menimbang petitum point 4 menghukum Tergugat I,II,III,V dan VI secara tanggung renteng untuk memenuhi kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menurut Majelis Hakim yang mencerminkan rasa keadilan dan kepatutan adalah sebagai berikut : Tergugat Konvensi II telah melakukan kelebihan pembayaran kepada Para Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018, Tergugat Konvensi II telah melakukan kelebihan pembayaran kepada Para Penggugat Konvensi, yaitu sebesar : Rp. 8.794.550.000,- dikurangi Rp. 6.206.500.000,- = Rp. 2.588.050.000,- (dua milyar lima ratus delapan puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah) dan Para Penggugat Konvensi telah meminjam uang kepada Tergugat Konvensi II, dengan niat untuk tidak dikembalikan sebesar Rp. 366.500.000,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), maka kerugian tersebut relevan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Akibat dari tindakan ini, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian secara materiil untuk proses permohonan pengurusan dan penerbitan SHGB sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Oleh karena sampai dengan saat ini atas obyek gugatan dimaksud belum bisa diterbitkan SHGB karena ada pemblokiran dari Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), oleh karenanya tuntutan kerugian tersebut sudah selayaknya dikabulkan;

Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai Kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi kalau dinilai dan setara dengan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), tuntutan kerugian tersebut tidak ditemukan uraian tentang kerugian yang dialami oleh Penggugat/Rekonvensi, sehingga tuntutan kerugian Immateriil dalam gugatan yang tidak disertai rincian kerugian haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka point 4 gugatan Rekonvensi/Tergugat II pada bagian Konvensi beralasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan sebagian dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil : Rp2.588.050.000,00 + Rp366.500.000,00 + Rp1.000.000.000,00= Rp3.954.550.000,00 (tiga milyar sembilan ratus lima puluh empat juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 5 tentang tuntutan pembayaran uang paksa (Dwangsom) Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Yurisprudensi MA RI bahwa tuntutan Dwangsom tidak dikabulkan jika terdapat amar yang menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang, sehingga petitum poin 5 harus ditolak;

Menimbang, bahwa pada petitum gugatan Rekonvensi Penggugat pada angka 6, yang pada pokoknya berisi agar majelis Hakim meletakkan sita Jaminan, Terhadap petitum ini sampai dengan putusan diucapkan Majelis Hakim tidak melakukan penyitaan. Dengan demikian pada poin 6 harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 7, berdasarkan pertimbangan diatas dimana poin 2 dan poin 3 dikabulkan, maka poin 7 relevan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Gugatan Penggugat Rekonvensi hanya dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan ditolak, maka sesuai Pasal 181 Ayat (1) HIR Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Halaman 56 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dikabulkan untuk Sebagian;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris/ PPAZ Zuraida Balweel, S.H., M.Kn. sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI dan Tergugat Rekonvensi IV, VII, VIII, IX, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II, III, V dan VI secara tanggung renteng untuk memulihkan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, yaitu :
 - Kerugian Materil : Rp2.588.050.000,00 + Rp366.500.000,00 + Rp1.000.000.000,00= Rp3.954.550.000,00 (tiga milyar sembilan ratus lima puluh empat juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dalam perkara aquo;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 4.566.000,00 (empat juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Selasa, tanggal 24 September 2024 oleh kami, Basuki Wiyono, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum. dan Totok Yanuarto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 19 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 1 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, Wahyu Ekawati Widiarini, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum

Basuki Wiyono, S.H., M.H.

Totok Yanuarto, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Wahyu Ekawati Widiarini, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Biaya proses	: Rp	90.000,00
3.	PNBP Surat Kuasa	: Rp	10.000,00
4.	Panggilan	: Rp	4.286.000,00
5.	PNBP	: Rp	130.000,00
6.	Redaksi	: Rp	10.000,00
7.	<u>Materai</u>	: Rp	<u>10.000,00 +</u>
	Jumlah	: Rp	4.566.000,00

Terbilang (empat juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah)