



PUTUSAN

Nomor 331/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

**Fiandy Heni Wijaya**, yang beralamat di Komplek Puri Indah Blok A10 No. 15. RT.004/RW.008, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Dr(c). Fadli Nasution, S.H., M.H, Asban Sibagariang, S.H., M.H, Zulfikri Lubis, S.H., M.H, Januar, S.H, dan Satria Tenggara, S.H. Para Advokat dan Penasehat Hukum pada *Law Office "Lubis-Nasution & Partners"* [LNP], yang beralamat di Gedung Arva Cikini Lantai 2, Jalan Cikini Raya No. 60, Menteng, Jakarta Pusat 10330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

LAWAN

**Mahrojah**, beralamat di Rawa Makmur, RT.003/RW.010, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, No.KTP: 3175064506650026, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**Layyinatul Jawarih Binti Masykur bin H.Hamzah** ( ahli waris almarhumah Mutmainnah), beralamat di Jl. Rorotan II, Kp Kandang Sapi Rt. 005/Rw.004, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara No. Ktp.3172046711800007.

**Ninis Farhatun Niswah binti Masykur bin H. Hamzah** (ahli waris almarhumah Mutmainnah), beralamat di Jl. Rorotan II, Kp Kandang Sapi Rt. 005/Rw.004, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara No. Ktp.31720462119400008.

**Vicky Fathur Rahman Bin Masykur Bin H. Hamzah** (Ahli Waris Almarhumah Mutmainnah), beralamat di Jl. Rorotan II, Kp. Kandang Sapi, RT.005/RW.004, Kelurahan Rorotan,

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, No.KTP: 3172043990008, untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat II;

**Wildatunisah**, beralamat di Jl. Cipinang Timur, RT.001/RW.011, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur, No.KTP: 3172045009910006, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**Syefael Mudawwam**, beralamat di Jl. Rorotan II, RT.007/RW.004, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, No.KTP: 3172042707980006, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**Mohamad Ihrom**, beralamat di Jl. Rorotan III, RT.001/RW.010, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, No.KTP: 3172040707700005, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

**Hajah Tuti Alawiyah**, beralamat di Kp. Karang Tengah, RT.007/RW.008, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, No.KTP: 3172045812730002, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

**Miftahuddin** beralamat di Jl. Rorotan II, RT.007/RW.004, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, No.KTP: 31720412060750020, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

Dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat VII diwakili oleh Kuasanya bernama Mohamad Taufiqurrahman, S.H, M.H dan John S. A Sidabutar, S.E.,S.H Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor MT Law Firm, berkedudukan kantor di Grand Cibinong Mansion, Jl. Kol. Edy Yoso Martadipuro No. 4, Cibinong – Bogor, Tlp +62 816 95 4480, Email : lawoffice.mtp@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 Juni 2023, untuk selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VII disebut sebagai Para Tergugat;

**Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., MKn**, selaku Notaris yang beralamat di Jalan Jambore Blok C No. 2 Cibubur Indah III Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

#### 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

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Para Pihak dan memperhatikan bukti surat Para Pihak, serta mendengar keterangan saksi saksi Para Pihak;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 24 Mei 2023 dalam Register Nomor 331/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dasar Hukum Gugatan;

Sebelum Penggugat mengemukakan dasar-dasar dan/atau alasan-alasan diajukannya Gugatan *aquo*, maka Penggugat terlebih dahulu menguraikan mengenai dasar-dasar hukum atau kepentingan hukum Penggugat sebagai berikut:

- 1) Bahwa Perbuatan Wanprestasi terjadi dikarenakan terdapat perbuatan yang membawa kerugian kepada orang lain atau badan hukum sehingga mewajibkan orang yang karena salahnya tersebut menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut;
- 2) Bahwa pihak yang merasa dirugikan akibat adanya perbuatan Wanprestasi dapat menuntut pemenuhan dan/atau penggantian kerugian kepada pihak yang bersangkutan melalui lembaga Peradilan;
- 3) Bahwa perbuatan Wanprestasi dalam konteks hukum perdata diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), yang menyebutkan :

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;* dan

*Pasal 1243 KUHPerdata menyebutkan:*

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

- 4) Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Segi-segi Hukum Perjanjian” menyebutkan pengertian Wanprestasi sebagai berikut :

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

#### 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)



*“Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dapat pada waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya”.*

- 5) Bahwa Penggugat dalam hal ini kedudukannya selaku Pembeli atas tanah (objek sengketa) dengan total luas  $\pm 79.540 \text{ m}^2$  (*kurang lebih tujuh puluh sembilan ribu lima ratus empat puluh meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta, kepada Para Tergugat selaku Penjual berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) pada tanggal 23 September 2019;
- 6) Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat berdasarkan kesepakatan jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bei (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25 pada tanggal 23 September 2019 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) adalah pihak Penjual atas objek tanah dengan total luas  $\pm 79.540 \text{ m}^2$  (*kurang lebih tujuh puluh sembilan ribu lima ratus empat puluh meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta;
- 7) Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat V (Mohamad Ihrom) dan Tergugat VII (Miftahuddin ) mewakili ahli waris dari Alm. H. Muhajir Bin H. Merot yang telah menerima pembayaran sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) secara bertahap dalam kurun waktu sejak tanggal 31 Mei 2019 s.d. 16 Januari 2021 atas transaksi jual beli objek tanah tersebut;
- 8) Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Turut Tergugat dimana yang bersangkutan sebagai Notaris/PPAT yang membuat dan mencatatkan dalam trasaksi jual beli atas objek tanah tersebut;
- 9) Bahwa Penggugat berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata terkait dengan sahnya suatu perjanjian menyebutkan:

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

  - a. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
  - b. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
  - c. *suatu pokok persoalan tertentu;*
  - d. *suatu sebab yang tidak terlarang”.*



- 10)** Bahwa mengenai ketentuan jual beli juga telah diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menyebutkan :

*“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.*

- 11)** Bahwa selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan:

*“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu bersepakat tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.*

- 12)** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdata tersebut, jelas dan terang telah terjadi kesepakatan jual beli berdasarkan timbulnya kesepakatan hak dan kewajiban atas Objek Sengketa sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25 tertanggal 23 September 2019 yang dibuat dan dicatatkan dihadapan Turut Tergugat;

- 13)** Bahwa karena Objek Sengketa terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, demikian halnya alamat Tergugat V a.n. H. Mohamad Ihrom dan Tergugat VII a.n. Miftahuddin berdomisili dalam wilayah hukum Jakarta Utara, maka dalam hal ini Penggugat mengajukan Gugatan ini berdasarkan kewenangan mengadili perkara *aquo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

- 14)** Bahwa dengan tetap merujuk pada Pasal 118 ayat (3) HIR, kesepakatan penunjukan pengadilan mana yang berwenang untuk penyelesaian perkara *aquo* juga telah disepakati pada Pasal 13 dalam Akta PPJB Nomor: 23. 24 dan 25 tertanggal 23 September 2019 tentang Penyelesaian Sengketa, yang menyebutkan:

*“Tentang Pengikatan Jual Beli ini dan segala akibat serta pelaksanaannya, kedua belah pihak menerangkan memilih tempat tinggal yang tetap dan semuanya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Jakarta Utara”;*

- 15)** Bahwa oleh karena itu, Penggugat dalam kedudukan hukumnya telah berdasar dan sah menurut hukum mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Para Tergugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

## II. FAKTA HUKUM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun dasar dan alasan Gugatan *aquo* didukung dengan fakta-fakta hukum dibawah ini:

- 1) Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *aquo* adalah 3 (tiga) bidang tanah dengan total luas  $\pm 79.540 \text{ m}^2$  (*kurang lebih tujuh puluh sembilan ribu lima ratus empat puluh meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta;
- 2) Bahwa pada tanggal 23 September 2019 telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu:
  - a. Akta PPJB Nomor: 23, antara Ny. Mahrojah, Alm. Ny. Mutmainnah, Ny. Wildatunisa, Tn. Syefael Mudawwam, Tn. Muhammad Ihrom, Ny. Hajah Tuti Alawiyah, Tn. Miftahuddin ahli waris dari Alm. H. Muhajir Bin H. Merot bertindak selaku Penjual (Para Tergugat) dengan Tn. Fiandy Heni Wijaya selaku Pembeli (Penggugat) atas bidang tanah dengan No. Girik C 102 Persil/Blok 42, Zone Komplek dan Klas S IV, dengan luas  $\pm 39.440 \text{ m}^2$  (*kurang lebih tiga puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh meter persegi*), dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tertanggal 23 September 2019;
  - b. Akta PPJB Nomor: 24 antara Ny. Mahrojah, Alm. Ny. Mutmainnah, Ny. Wildatunisa, Tn. Syefael Mudawwam, Tn. Muhammad Ihrom, Ny. Hajah Tuti Alawiyah, Tn. Miftahuddin ahli waris dari Alm. H. Muhajir Bin H. Merot selaku Penjual (Para Tergugat) dengan Tn. Fiandy Heni Wijaya selaku Pembeli (Penggugat) atas bidang tanah dengan No. Girik C 953 Persil/Blok 42, Zone Komplek dan Klas S IV, Total Luas  $\pm 20.050 \text{ m}^2$  (*kurang lebih dua puluh ribu lima puluh meter persegi*) dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tertanggal 23 September 2019;
  - c. Akta PPJB Nomor: 25 antara Ny. Mahrojah, Alm. Ny. Mutmainnah, Ny. Wildatunisa, Tn. Syefael Mudawwam, Tn. Muhammad Ihrom, Ny. Hajah Tuti Alawiyah, Tn. Miftahuddin ahli waris dari Alm. H. Muhajir Bin H. Merot selaku Penjual (Para Tergugat) dengan Tn. Fiandy Heni Wijaya selaku Pembeli (Penggugat) atas bidang tanah dengan No. Girik C 926a Persil/Blok 42, Zone Komplek dan Klas S III, Total Luas  $\pm 20.050 \text{ m}^2$  (*kurang lebih dua puluh ribu lima puluh meter persegi*) dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tertanggal 23 September 2019.

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



- 3) Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat telah menyepakati harga transaksi jual beli atas 3 (tiga) bidang tersebut sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) x total luas  $\pm$  79.540 m<sup>2</sup> sehingga total harga Rp. 79.540.000.000,- (*tujuh puluh sembilan miliar lima ratus empat puluh juta rupiah*), sebagaimana dituangkan dalam Pasal 2 huruf a dari ketiga PPJB tersebut;
- 4) Bahwa terhadap ketiga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut diatas, telah dilakukan pembayaran secara bertahap oleh Penggugat yang diterima oleh H. Mohamad Ihrom (Tergugat V) dan H. Miftahuddin (Tergugat VII) mewakili Para Tergugat, berdasarkan bukti pada Kwitansi Pembayaran dan catatan pada Kartu Hutang/Piutang, dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Pada tanggal 31 Mei 2019, pembayaran uang muka (DP) I sebesar Rp 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) yang diterima serta Kwitansi pembayaran ditandatangani oleh H. Mohamad Ihrom selaku Tergugat V;
  - b. Pada tanggal 23 September 2019 pembayaran sebesar Rp 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) secara tunai/cash, dan melalui Cek Bank CTBC Nomor: 347326 sebesar Rp 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) sehingga totalnya sebesar Rp 2.000.000.000,- (*dua miliar rupiah*) diterima dan ditandatangani pada Kwitansi Pembayaran serta catatan pada Kartu Hutang/Piutang oleh H. Mohamad Ihrom selaku Tergugat V;
  - c. Pada tanggal 10 Januari 2020 pembayaran sebesar Rp 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) secara tunai/cash diterima oleh H. Mohamad Ihrom selaku Tergugat V, sedangkan Kwitansi Pembayaran dan catatan pada Kartu Hutang/Piutang ditandatangani oleh H. Miftahuddin selaku Tergugat VII;
  - d. Pada tanggal 5 November 2020 pembayaran sebesar Rp 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) melalui Cek BNI No. CS 340206 dan sebesar Rp 1.700.000.000,- (*satu miliar tujuh ratus juta rupiah*) melalui Cek BNI No. CS 340968, sehingga totalnya Rp 2.000.000.000,- (*dua miliar rupiah*) diterima oleh H. Mohamad Ihrom selaku Tergugat V, sedangkan Kwitansi Pembayaran, kedua cek BNI tersebut serta catatan pada Kartu Hutang/Piutang ditandatangani oleh H. Miftahuddin selaku Tergugat VII;
  - e. Pada tanggal 18 Desember 2020 pembayaran sebesar Rp 375.000.000,- (*tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) secara tunai/cash diterima dan ditandatangani pada Kwitansi Pembayaran serta catatan pada Kartu Hutang/Piutang oleh H. Mohamad Ihrom selaku Tergugat V;

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



- f. Pada tanggal 16 Januari 2021 pembayaran sebesar Rp 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) secara tunai/cash diterima dan ditandatangani pada Kwitansi Pembayaran serta catatan pada Kartu Hutang/Piutang oleh H. Mohamad Ihrom selaku Tergugat V;
- g. Bahwa berdasarkan Kwitansi Pembayaran dan catatan pada Kartu Hutang/Piutang tersebut, maka Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap dalam kurun waktu dari tanggal 31 Mei 2019 s.d. 16 Januari 2021, sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*).
- 5) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf e dan f dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25 tanggal 23 September 2019, antara Penggugat dengan Para Tergugat telah menyepakati mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Tergugat selaku Penjual, namun sampai Gugatan *quo* diajukan belum terealisasi;
- 6) Bahwa Para Tergugat selaku penjual sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam ketiga PPJB tersebut, karena tidak dapat diproses lebih lanjut menjadi Akta Jual Beli (AJB), sehingga Para Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya (*wanprestasi*) untuk menaikkan status legalitas ketiga bidang tanah tersebut dari Girik menjadi Setifikat Hak Milik (SHM), maka dengan sendirinya ketiga PPJB tersebut batal demi hukum, oleh karenanya Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima yaitu sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*);
- 7) Bahwa pada tanggal 6 Desember 2021, Penggugat telah melayangkan Surat Peringatan (SOMASI) I kepada Para Tergugat yang pada pokoknya telah terjadi ingkar janji (*wanprestasi*) antara Penggugat dengan Para Tergugat atas transaksi jual beli ke- 3 (tiga) bidang tanah tersebut, sehingga transaksi jual beli tersebut tidak bisa dilanjutkan lagi dan meminta kepada Para Tergugat supaya mengembalikan atas pembayaran yang telah diterima yaitu sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) pada saat penanda tanganan Akta Pembatalan PPJB oleh Penggugat dengan Para Tergugat dilaksanakan;
- 8) Bahwa pada tanggal 5 Januari 2022, Penggugat telah melayangkan Surat Peringatan (SOMASI) Ke- II kepada Para Tergugat yang pada pokoknya mengingatkan kembali atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) telah terjadi



antara Penggugat dengan Para Tergugat atas transaksi jual beli ke- 3 (tiga) bidang tanah tersebut. Oleh karena itu Para Tergugat segera mengembalikan uang atas pembayaran yang telah diterima sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dalam jangka waktu 7 x 24 jam sejak Peringatan (somasi) kedua ini diterima, Penggugat akan menempuh jalur hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun sampai saat gugatan perkara *aquo* diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak ada jawaban dari Para Tergugat;

- 9) Bahwa pada tanggal 2 Februari 2022, Penggugat telah melayangkan Surat Peringatan (SOMASI) Ke- III kepada Para Tergugat yang pada pokoknya mengingatkan kembali atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) telah terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat atas transaksi jual beli ke- 3 (tiga) bidang tanah tersebut. Oleh karena itu Para Tergugat segera mengembalikan uang atas pembayaran yang telah diterima sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dalam jangka waktu 5 x 24 jam sejak Peringatan (somasi) ketiga ini diterima, Penggugat akan menempuh jalur hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun sampai saat gugatan perkara *aquo* diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak ada jawaban serta tidak ada realisasi pengembalian uang tersebut dari Para Tergugat;
- 10) Bahwa pada hari Selasa tanggal 22 Maret 2022 bertempat di Rumah Makan Garuda Jl. Cikini Raya Jakarta Pusat telah dilakukan pertemuan antara Penggugat didampingi kuasa hukumnya dengan Tergugat V Sdr. Mohamad Ihrom (Mewakili Ahli Waris/Tergugat I, II, III, IV, VI dan VII) untuk membicarakan Formulasi Penyelesaian pegembalian uang atas transaksi jual beli ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan keputusan rapat sebagai berikut:
  - a. Pengugat menagih janji Para Tergugat atas upaya dalam mencari *New Buyer* (pembeli baru) agar dapat mengembalikan dana yang diterima, namun sampai saat ini belum terealisasi;
  - b. Membicarakan waktu pembatalan ke-3 (tiga) PPJB Nomor: 23, 24 dan 25 tersebut yang dibuat oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tanggal 23 September 2019 sebelum masuk bulan Ramadhan 1433 H (tanggal 1 April 2022);
  - c. Penggugat berkomitmen untuk mengembalikan dokumen legalitas ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut kepada sdr. Mohamad Ihrom (Tergugat V),



apabila keseluruhan dana yang telah diterima Para Tergugat dikembalikan kepada Penggugat;

- d. Sdr. H. Mohamad Ihrom (Tergugat V) berkomitmen untuk mengembalikan uang yang telah diterima seluruhnya kepada Penggugat atas transaksi jual beli ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut.

11) Bahwa pada hari Jum'at tanggal 9 September 2022, Penggugat beserta kuasa hukumnya mengundang Tergugat V Mohamad Ihrom (mewakili Tergugat I, II, III, IV, VI dan VII) dan kuasa hukumnya Sdr. Mohamad Taufiqurrahman, S.H., CLA di Kantor LNP & Partners di Gedung Arva Lt. 2 Jl. Cikini Raya No.60 Jakarta Pusat pada Jam 10.00.Wib dengan acara menagih komitmen Para Tergugat untuk mengembalikan uang atas transaksi jual beli ke-3 (tiga) bidang tanah yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara dan progres dari hasil *new buyer* (pembeli baru) terhadap objek tersebut sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat V Sdr. Mohamad Ihrom. Namun tidak mebuahkan hasil (omong kosong);

12) Bahwa berdasarkan Fakta-fakta hukum yang telah Penggugat kemukakan tersebut diatas, maka ketentuan Pasal 6 dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25, dibuat dan dicatat oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tanggal 23 September 2019, Pasal 1238, 1243, 1320, 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara secara sah dan menyakinkan telah terpenuhi dilanggar oleh Para Tergugat.

### III. DALIL-DALIL PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat dengan ini menguraikan dalil-dalil diajukannya Gugatan Wanprestasi/Ingkar Janji dalam perkara *aquo* adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat berawal kesepakatan jual beli 3 (tiga) bidang tanah yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25 pada tanggal 23 September 2019 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) sebagai pihak Penjual atas objek tanah dengan total luas  $\pm 79.540 \text{ m}^2$  (*kurang lebih tujuh puluh sembilan ribu lima ratus empat puluh meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta, maka dibuatlah Perjanjian



Perikatan Jual Beli tersebut antara Para Penggugat selaku pemilik/penjual dengan Tergugat selaku pembeli;

- 2) Bahwa dalam perkara *aquo*, baik Penggugat maupun Para Tergugat telah memenuhi syarat-syarat sah terhadap suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyebutkan: “*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat*”:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat diri:

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya dan siapa yang harus melaksanakan.

Bahwa bukti kesepakatan antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT berawal dari jual beli 3 (tiga) bidang tanah di mana Penggugat dan Para Penggugat telah menyepakati untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 34 dan 25 pada tanggal 23 September 2019 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat);

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan:

Cakap bertindak yaitu kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan bahwa yang termasuk orang yang belum cakap bertindak adalah orang yang belum dewasa, orang dalam pengampuan, perempuan (istri) dan keadaan tertentu;

Bahwa Penggugat dalam perkara *aquo* bertindak atas nama pribadi dan Para Tergugat bertindak selaku Ahli Waris yang sah dari Almarhum Tuan H. MUHAJIR Bin H. MEROT, berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 28 Mei 2019 dan telah dicatat dalam register Kelurahan Rorotan dengan Nomor 71/1.711.321/VI/2019 tertanggal 10 Juni 2019 dan register Kecamatan Cilincing Nomor 746/-071.561 tertanggal 15 Juli 2019 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup;

3. Suatu pokok persoalan tertentu:

KUHPerdara menjelaskan maksud pokok persoalan tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



*"Suatu perjanjian harus mempunyai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaannya tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung."*

Bahwa objek sengketa dalam perkara *aquo* berupa 3 (tiga) bidang tanah dengan total luas  $\pm 79.540 \text{ m}^2$  (*kurang lebih tujuh puluh sembilan ribu lima ratus empat puluh meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta yang telah disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat berdasarkan PPJB Nomor: 23, 24 dan 25 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) pada tanggal 23 September 2019;

4. Suatu sebab yang tidak terlarang:

Bahwa mengenai sebab terlarang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yang berbunyi: *"Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum"*.

Bahwa faktanya perbuatan Penggugat dan Para Tergugat mengandung suatu sebab yang tidak terlarang oleh karena tidak melanggar Undang-Undang, namun berdasarkan itikad baik selaku Pihak Pertama dan Pihak Kedua dibuat dalam perjanjian;

- 3) Bahwa selanjutnya ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1348 KUHPerdara yang mengatur bahwa jual beli merupakan perjanjian yang telah disetujui terlebih dahulu sebelum menyerahkan barang yang mana menyebutkan: *"Jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"*;
- 4) Bahwa dalam isi suatu kesepakatan dalam perjanjian tersebut Penggugat bertindak sebagai pembeli dari objek perkara *a quo* kepada Para Tergugat selaku penjual dengan ketentuan yang telah disepakati dan dituangkan dalam PPJB Nomor: 23, 24 dan 25 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) pada tanggal 23 September 2019;
- 5) Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Perikatan Jual Beli dan/atau dibuatnya kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan dirinya pada tiap ketentuan yang ada dalam PPJB Nomor:

Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



23, 24 dan 25 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) pada tanggal 23 September 2019;

- 6) Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan telah terlibat membantu Para Tergugat untuk mengurus legalitas ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut, bahkan selalu berupaya dengan proaktif melakukan penyelesaian permasalahan ini dengan cara kekeluargaan serta telah memenuhi apa yang menjadi kewajibannya berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam ketiga PPJB tersebut;
- 7) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan "*Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*", Maka dengan demikian, sesuai dengan ketentuan di atas dan asas *pacta sunt servanda* maka baik Penggugat dan Para Tergugat secara itikad baik wajib untuk mematuhi isi dari perjanjian dan/atau kesepakatan tersebut;
- 8) Bahwa meskipun Penggugat telah memenuhi sebagian kewajibannya untuk membeli dan menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) kepada Para Tergugat, namun Para Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan masih lalai dalam memenuhi prestasinya dalam waktu yang telah disepakati dalam ke- 3 (tiga) PPJB tersebut untuk memenuhi kewajibannya yaitu merubah legalitas atau status kepemilikan atas ketiga bidang tanah tersebut dari Girik menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM);
- 9) Bahwa Prof. Subekti dalam bukunya "Pokok-Pokok Hukum Perdata" menyatakan bahwa seseorang dikatakan lalai, apabila :
  - a. Tidak memenuhi kewajibannya;
  - b. Terlambat memenuhi kewajibannya; atau
  - c. Memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
- 10) Bahwa sehingga dengan demikian sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan "*si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*". Dengan telah lewat waktu pembayaran dan telah pula disampaikan surat



penagihan dan surat peringatan (somasi) sampai 3 (tiga) kali, maka sudah selayaknya Para Tergugat dianggap telah melakukan perbuatan ingkar janji/Wanprestasi;

- 11)** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas dan terang telah terjadi perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mana diawali dengan adanya hubungan kontraktual (kesepakatan), dibuat sebagai instrumen yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan para pihak. Namun akibat dari jual beli dalam perkara *aquo* tanpa diprediksi oleh Penggugat ternyata Para Tergugat selaku pihak penjual tidak melaksanakan prestasinya, sehingga menimbulkan kerugian secara material pada Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik;
- 12)** Bahwa perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat telah jelas dan nyata melanggar Pasal 4 dalam PPJB Nomor: 23, 24 dan 25 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) pada tanggal 23 September 2019, sebagaimana disebutkan bahwa batas waktu penanda tangan Akta Jual Beli (PPJB lunas) dilaksanakan dalam waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kalender setelah penanda tangan akta ini dengan hari dan tanggal yang telah disepakati Pihak Pertama dan Pihak Kedua, segera setelah dipenuhinya segala persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 perjanjian ini dan diselesaikannya seluruh pelunasan harga jual beli sebagaimana tercantum di Pasal 2 perjanjian ini.
- 13)** Bahwa sampai dengan Gugatan Perkara *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Para Tergugat belum juga merealisasikan kewajibannya untuk mengembalikan uang yang telah diterima atas transaksi jual beli ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut, dan sama sekali tidak menunjukkan itikad baik yang ada hanya sengaja mengulur-ulur waktu tidak berkepastian guna mengembalikan uang yang telah diterima oleh Para Tergugat;
- 14)** Bahwa merujuk pada dalil-dalil yang telah Penggugat uraikan diatas, telah jelas dan tegas menunjukkan terdapat hubungan hukum berdasarkan kesepakatan jual beli, maka telah jelas pula dan terang Para Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan secara bersama-sama, masif dan sistematis;
- 15)** Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut, patut dan wajar Para Tergugat mengganti kerugian materil berupa menyelesaikan pengembalian uang yang diterima sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus*

Halaman 14 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tujuh puluh lima juta rupiah*) atas transaksi jual beli ke- 3 (tiga) bidang tanah tersebut.

Berdasarkan uraian dalil-dalil PENGGUGAT tersebut di atas, serta merujuk pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku adalah patut dan memenuhi rasa keadilan apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, berkenan untuk memeriksa dan mengadili gugatan *aquo*, dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan PARA TERGUGAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji;
- 3) Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25 yang dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) pada tanggal 23 September 2019;
- 4) Menyatakan sah dan berlaku semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara *aquo*;
- 5) Menghukum PARA TERGUGAT untuk segera melaksanakan kewajiban pengembalian uang yang telah diterima kepada PENGGUGAT sebesar Rp 6.175.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) atas transaksi jual beli ke- 3 (tiga) bidang tanah yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta;
- 6) Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
- 7) Menghukum PARA TERGUGAT untuk patuh dan taat serta melaksanakan isi putusan perkara *aquo*;
- 8) Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

*atau*

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah datang

Halaman 15 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

#### 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

menghadap Kuasa Hukumnya sementara untuk Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut (relaas terlampir);

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 Rumia Dewi Murni S, S.H., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Kuasa Hukum Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI :

Bahwa setelah membaca dan meneliti Gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya tertanggal 22 Mei 2023, maka diajukan Eksepsi sebagai berikut :

### Gugatan Penggugat Kurang Pihak/ Kurang Partij (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa meskipun untuk menentukan siapa saja yang akan digugat adalah hak Penggugat, namun jika pihak-pihak yang secara terang dan nyata ada kaitannya dengan obyek sengketa dalam perkara *a quo* maka menurut hukum harus disertakan atau digugat dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa Penggugat sebagaimana di dalam gugatannya menggugat Para Ahli Waris keturunan Almarhumah Mutmainah hanya yakni Layyinatul Jawarih dan Ninis Farhatun Niswah Serta Vicky Fathur Rahman Sebagai Para Tergugat II;
3. Bahwa diketahui dari hasil Perkawinan antara MASYKUR dan MUTMAINAH menghasilkan keturunan antara lain :

1) Nama : Risalatul Fadhilah

Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 23 Maret 1988

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutipan Akta Kelahiran : No. 9.557/DISP/JU/1988/2000

Dikeluarkan pada tanggal 14 Agustus 2000

2) Nama : Layyinatul Jawarih

Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 27 November 1990

Kutipan Akta Kelahiran : No. 9.558/DISP/JU/1990/2000

Dikeluarkan pada tanggal 14 Agustus 2000

3) Nama : Ninis Farhatun Niswah

Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 22 November 1994

Kutipan Akta Kelahiran : No. 9.556/DISP/JU/1994/2000

Dikeluarkan pada tanggal 14 Agustus 2000

4) Nama : Vicky Fathur Rahman

Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 24 Maret 1999

Kutipan Akta Kelahiran : No. 9.559/DISP/JU/1999/2000

Dikeluarkan pada tanggal 14 Agustus 2000

4. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Risalatul Fadhilah Tidak Dijadikan sebagai Para Tergugat II dari Para Ahli Waris keturunan Almarhumah Mutmainah dan Masykur maka gugatan Penggugat Kurang Pihak/Kurang Partij mengingat Risalatul Fadhilah adalah keturunan yang sah berdasarkan hukum;

5. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan aquo menggugat Wanprestasi PARA TERGUGAT sebagai Para Ahli Waris Alm. H. Muhajir Bin. Merot terhadap suatu objek tanah dengan total luas  $\pm 79.540 \text{ M}^2$  (kurang lebih tujuh Sembilan ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta;

6. Bahwa RISALATUL FADHILAH adalah juga keturunan yang sah berdasarkan hukum terhadap pasangan MASYKUR dan MUTMAINAH, dimana MUTMAINAH adalah merupakan salah satu dari Para Ahli Waris Alm. H. Muhajir Bin. Merot sehingga secara otomatis RISALATUL FADHILAH juga turut andil dan masuk dalam satu kesatuan bagian ahli waris terhadap objek tanah yang disengketakan oleh PENGGUGAT;

7. Bahwa sebagaimana dalam KUHPerdata Burgerlijk Wetboek Voor Indonesia; *Pasal 830 KUHPerdata;*

*"Pewarisan hanya terjadi karena kematian".*

*Pasal 833 KUHPerdata :*

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

#### 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)



*“Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”.*

*Pasal 834 KUHPerdata :*

*Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya.*

*Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, dst ...”.*

Maka berdasarkan hal tersebut tidak menutup kemungkinan suatu saat nanti pasti kedepannya RISALATUL FADHILAH akan menuntut hak dan bagiannya dalam waris tersebut mengingat RISALATUL FADHILAH tidak mengetahui dan tidak diikutsertakan dalam gugatan aquo terkait objek tanah tersebut;

8. Bahwa menurut SUBEKTI dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata berpendapat mengenai apa yang dapat diwarisi oleh pewaris kepada ahli waris (hal 95-96), yaitu dalam hukum waris berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Dalam hukum waris juga berlaku suatu asas bahwa apabila seorang meninggal, maka seketika itu juga hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya;
9. Bahwa dalam perkara *a quo* sudah jelas Gugatan Para Penggugat tidak sempurna/ kurang pihak (*Neit On Vantkelijk Verklaad*), menurut Hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana hal tersebut telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : *“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*  
Juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2438 K/Sip/1980 yang dalam kaidahnya menyatakan : *“Gugatan harus*



*dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara”.*

Sehingga telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah KURANG PIHAK/ KURANG PARTIJ dan sudah sepatutnya untuk DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA dan dikesampingkan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2895 K/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996 yang dalam kaidahnya menyatakan : “*Karena eksepsi Tergugat I,II,III dan IV dianggap tepat dan beralasan hukum menurut hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat, dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.* ;

Berdasarkan atas hal – hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka PARA TERGUGAT mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa,menangani dan mengadili serta memutus perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

- a. Menerima Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya .
- b. Menyatakan sebagai hukum bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kurang Pihak/ Kurang Partij;

Dan atau menyatakan Menolak Gugatan Penggugat dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat , kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa pada pokoknya Tergugat berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 23, 24 dan 25 Tanggal 23 September 2019 mengklaim telah terjadi pengalihan hak antara objek tanah sebagaimana yang disebutkan oleh Tergugat dalam Gugatannya pada poin 2 II. Fakta Hukum;
  - b. Bahwa nilai harga terhadap objek tanah sebagaimana disebutkan di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 23, 24 dan 25 Tanggal 23 September 2019 adalah sebesar Rp. 79.540.000.000,- (Tujuh puluh Sembilan milyar lima ratus empat puluh juta rupiah);



- c. Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Tergugat, total uang yang diserahkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp. 6. 175.000.000,- (Enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- d. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak telah melakukan perbuatan *Wanprestasi*, dikarenakan berdasarkan Pasal 6 Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 23, 24 dan 25 Tanggal 23 September 2019, tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli disebutkan bahwa :
- Apabila karena sebab/alasan apapun juga Pihak Pertama membatalkan pengikatan jual beli ini, yang mana dalam hal ini Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan persyaratan dokumen legalitas pemilikan tanah atas objek jual beli tersebut diatas dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pengikatan jual beli ini dengan sendirinya batal menurut hukum maka dalam hal ini dikembalikan pada kedudukan atau kondisi semula, Pihak Pertama diwajibkan mengembalikan dan menyerahkan uang yang telah diberikan itu kepada Pihak Kedua sebesar apa yang telah diterimanya dengan seketika dan sekaligus lunas ditambah dengan penalty yang besaran nominalnya akan ditentukan dikemudian hari sesuai dengan kesepakatan Pihak Pertama dan Pihak Kedua.*
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas sudah jelaslah oleh karena Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan legalitas objek tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 23, 24 dan 25 Tanggal 23 September 2019, maka PPJB tersebut telah batal dan dianggap tidak pernah ada dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- f. Bahwa Para Tergugat tidak membantah bahwa akibat hukum dari batalnya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 23, 24 dan 25 Tanggal 23 September 2019 harus mengembalikan sejumlah uang yang diterima oleh Penggugat, begitu juga Tergugat juga harus menerima Kembali dokumen/surat berupa Girik No. C 102 Persil/Blok 42, Girik C 953 Persil/Blok 42 dan Girik 926a Persil/Blok 42 dan dokumen-dokumen lain berupa Surat Ukur yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara, Surat Keterangan Penguasaan Fisik 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Girik No. C 102



Persil/Blok 42, Girik C 953 Persil/Blok 42 dan Girik 926a Persil/Blok 42, Surat Pernyataan Tidak sedang dalam sengketa atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Girik No. C 102 Persil/Blok 42, Girik C 953 Persil/Blok 42 dan Girik 926a Persil/Blok 42, Surat Keterangan Ahli Waris Para Tergugat, Kwitansi Pembayaran Asli atas pembayaran 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Girik No. C 102 Persil/Blok 42, Girik C 953 Persil/Blok 42 dan Girik 926a Persil/Blok 42, Surat Riwayat Tanah yang diterbitkan oleh Kelurahan Rorotan, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Girik No. C 102 Persil/Blok 42, Girik C 953 Persil/Blok 42 dan Girik 926a Persil/Blok 42;

g. Bahwa faktanya bahwa dokumen-dokumen sebagaimana tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sedang dalam penguasaan Penggugat;

3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* tidak benar dan tidak berdasar.

### III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam hal ini akan mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan dalil-dali sebagai berikut :

a. Bahwa benar antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sebelumnya telah memiliki hubungan hukum yaitu berupa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 23, 24 dan 25, yang ditandatangani dihadapan Notaris Yurisca Lady Enggarni, S.H, M.Kn pada Tanggal 23 September 2019;

b. Bahwa nilai harga terhadap objek tanah sebagaimana disebutkan di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 23, 24 dan 25 Tanggal 23 September 2019 adalah sebesar Rp. 79.540.000.000,- (Tujuh puluh Sembilan milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) untuk 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Girik No. C 102 Persil/Blok 42, Girik C 953 Persil/Blok 42 dan Girik 926a Persil/Blok 42;

c. Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Tergugat, total uang yang diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 6. 175.000.000,- (Enam milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah);

d. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa "peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah,



pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

- e. Bahwa lebih lanjut berdasarkan lampiran SEMA No. 4 Tahun 2016 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik;
- f. Bahwa dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah adanya Akta Jual Beli (“AJB”);
- g. Bahwa sampai dengan Tergugat Rekonvensi mengajukan Gugatan dalam perkara *Aquo* tidak pernah terjadi hubungan hukum berupa jual beli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) antara Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi. maka 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Girik No. C 102 Persil/Blok 42, Girik C 953 Persil/Blok 42 dan Girik 926a Persil/Blok 42 berdasarkan hukum belum terjadi Peralihan hak antara Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;
- h. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan cara melakukan perbuatan menjual atau menawarkan atau setidaknya memperoleh keuntungan dari 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Girik No. C 102 Persil/Blok 42, Girik C 953 Persil/Blok 42 dan Girik 926a Persil/Blok 42 kepada Pihak Ketiga yaitu Perumda Sarana Jaya sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh milyar rupiah) dari Perumda Sarana Jaya, tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi;
- i. Bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat rekonvensi Para Tergugat Rekonvensi tidak hanya mengalami kerugian Materil berupa sejumlah uang yang seharusnya menjadi milik Penggugat Rekonvensi yang diterima dari Perumda Sarana Jaya sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh milyar rupiah), tetapi juga Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Imateril karena harus terlibat dalam pemeriksaan yang dilakukan oleh Badan Pengawasan Keuangan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan (BPKP) DKI Jakarta dan Mabes Polri atas Perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi;

- j. Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum, Penggugat Rekonvensi menetapkan kerugian Materil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh milyar rupiah) dan Kerugian Imateril Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa Perkara No. 331/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Batal Demi Hukum ;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima ;
2. Munghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

#### DALAM REKONVENSIS

1. Menerima Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Materil Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh milyar rupiah) dan Kerugian Imateril Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi dengan cara seketika dan sekaligus;
4. Munghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *Aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya secara ecourt melalui sistem informasi Pengadilan tanggal 20 Desember 2023 dan atas replik Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan dupliknya secara ecourt melalui sistem informasi Pengadilan tanggal 10 Januari 2024 yang selangkapnya telah termuat didalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti tulisan-tulisan berupa:

Halaman 23 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1 : Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 23, tgl. 23 September 2019, antara Mahrojah, dkk. dengan Fiandy Heni Wijaya, dibuat di hadapan Yurisca Lady Enggranim S.H., M.Kn, Notaris Kota Jakarta Timur;
2. Bukti P-2 : Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24, tgl. 23 September 2019, antara Mahrojah, dkk. dengan Fiandy Heni Wijaya, dibuat di hadapan Yurisca Lady Enggranim S.H., M.Kn, Notaris Kota Jakarta Timur;
3. Bukti P-3 : Kwitansi, Sudah terima dari Sdr. Muhajir B Merot, Uang sejumlah Rp.11.000.000,-, Untuk pembayaran *Penambahan tanah sawah a/n Romlah B. Romlih Kp. Malaka Kel. Sukapura Jakarta Utara No. C. 935 luas 20.050 m2 ± Per 42 harga per m2 Rp.1.700*, tgl. 22 Desember 1982;
4. Bukti P-4 : Kwitansi No. 62, Sudah terima dari Sdr. Muhajir B Merot, Uang sejumlah Rp.15.000.000,-, Untuk pembayaran *Pertama tanah sawah a/n Romlah B. Romlih Kp. Malaka Kel. Sukapura Jakarta Utara No. C. 935 luas 20.050 m2 ± Per 42 harga per m2 Rp.1.700*, tgl. 5 Desember 1982;
5. Bukti P-5 : Kwitansi, Uang sejumlah Rp.8.085.000,-, Untuk pembayaran *Pelunasan jual beli tanah sawah a/n Romlah B. H Romlih Kp. Malaka Kel. Sukapura Jakarta Utara No. C. 935 luas 20.050 m2 ± Per 42 harga per m2 Rp.1.700*, tgl. 10 Januari 1983;
6. Bukti P-6 : Fotocopy Buku Kutipan Letter C Kelurahan Rorotan (IDHAM MUGABE, S.IP) Nomor 380/1.711/XII/2020, tgl. 30 Desember 2020, atas nama ROMELAH B ROMELIH No. 953;
7. Bukti P-7 : Surat Keterangan Lurah Rorotan (IDHAM MUGABE, S.IP) Nomor 01/1.722.1/I/2021, tgl. 4 Januari 2021;
8. Bukti P-8 : Surat Keterangan Lurah Rorotan (IDHAM MUGABE, S.IP) Nomor 30/1.711.1/I/2021, tgl. 4 Januari 2021;
9. Bukti P-9 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa (MOHAMAD IHROM), tgl. 28 Februari 2021;
10. Bukti P-10 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (MOHAMAD IHROM), tgl. 28 Februari 2021;

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P-11 : Surat Keterangan Lurah Rorotan (IDHAM MUGABE, S.IP) Nomor 01/1.711.1/I/2021, tgl. 4 Januari 2021;
12. Bukti P-12 : Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya Nomor Persil/Blok 42, Zone Komplek Dan Klas IV, Luas Tanah 20.050 m2, tgl. 24 Februari 1977;
13. Bukti P-13 : Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 440/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, tgl 12 Agustus 2019;
14. Bukti P-14 : Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2254, tgl. 23 September 2019;
15. Bukti P-15 : Kwitansi Sudah terima dari Sdr. Muhajir B Merot, Uang sejumlah Rp.5.000.000,-, Untuk pembayaran *Penambahan jual beli tanah sawah a/n Romenih B. H. Romlih Kp. Malaka Kel. Sukapura Jakarta Utara No. C. 926 luas 18.717 m2 ± persil 42 harga per m2 Rp.1.700*, tgl. 29 Desember 1982;
16. Bukti P-16 : Kwitansi No. 61, Sudah terima dari Sdr. Muhajir B Merot, Uang sejumlah Rp.15.000.000,-, Untuk pembayaran *Pertama tanah sawah a/n Romenih B. Romlih Kp. Malaka Kel. Sukapura Kec. Cilincing Jakarta Utara No. C. 926 luas 20.050 m2 ± per 42 harga per m2 Rp.1.700*, tgl. 5 Desember 1982;
17. Bukti P-17 : Kwitansi No. 61, Sudah terima dari Sdr. Muhajir B Merot, Uang sejumlah Rp.11.000.000,-, Untuk pembayaran *Penambahan tanah sawah a/n Romenih B. Romlih Kp. Malaka Kel. Sukapura Jakarta Utara No. C. 926 luas 20.050 m2 ± persil 42 harga per m2 Rp.1.700*, tgl. 22 Desember 1982;
18. Bukti P-18 : Kwitansi, Sudah terima dari Sdr. Muhajir B Merot, Uang sejumlah Rp.818.700,-, Untuk pembayaran *Pelunasan jual beli tanah sawah a/n nyonya Romenih Bt. Romlih Kp. Malaka Kel. Sukapura Jakut No. C. 926 luas 18.717 m2 harga per m2 Rp.1.700*, tgl. 10 Januari 1982;
19. Bukti P-19 : Fotocopy Buku Kutipan Letter C Kelurahan Rorotan (IDHAM MUGABE, S.IP) Nomor 381/1.711/XII/2020, tgl. 30 Desember 2020, atas nama ROMENIH B H. ROMELI No. 926;

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti P-20 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (MOHAMAD IHROM), tgl. 28 Februari 2021;
21. Bukti P-21 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa (MOHAMAD IHROM), tgl. 28 Februari 2021;
22. Bukti P-22 : Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya Nomor Persil/Blok 42, Zone Komplek Dan Klas S III, Luas Tanah 20.050 m<sup>2</sup>, tgl. 24 Februari 1977;
23. Bukti P-23 : Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 441/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, tgl 21 Agustus 2019;
24. Bukti P-24 : Kronologis Tanah a/n ROMENIH BINTI ROMELIH Girik C.926<sup>a</sup> Persil 42 S.III Luas 20.050 M<sup>2</sup> Kelurahan Rorotan Kecamatan Cilincing Jakarta Utara yang dibuat oleh H. MOHAMAD IHROM;
25. Bukti P-25 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 48678/2020, tgl. 8 Desember 2020, atas nama MOHAMAD IHROM;
26. Bukti P-26 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 48674/2020, tgl. 8 Desember 2020, atas nama MOHAMAD IHROM;
27. Bukti P-27 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 48668/2020, tgl. 8 Desember 2020, atas nama MOHAMAD IHROM, untuk *Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah*, dengan biaya Rp.4.850.080,-, untuk tanah di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, atas dasar Alas hak Putusan Pengadilan No. 441/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR;
28. Bukti P-28 : Surat Lurah Rorotan (IDHAM MUGABE, S.IP) Nomor 526/-1.711.1, tgl. 23 Desember 2020, Kepada : Sdr. H. Mohamad Ihrom;
29. Bukti P-29 : Peta Inventarisasi Bidang Tanah Nomor SKT 45, 46, dan 47/2020, tgl. 2020;
30. Bukti P-30 : Surat Lurah Rorotan (IDHAM MUGABE, S.IP) Nomor 525/-1.711.1, tgl. 23 Desember 2020, Kepada : Sdr. H. Mohamad Ihrom;
31. Bukti P-31 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 5444/2021, tgl. 5 Februari 2021, atas nama MOHAMAD

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

#### 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

- IHROM, untuk *Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah*, dengan biaya Rp.4.912.000,-, untuk tanah di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, atas dasar Alas hak Girik – No. 953 – Tanggal : 01/12/2020;
32. Bukti P-32 : Kwitansi, Sudah terima dari Sdr. Muhajir bin Merot, Uang sejumlah Rp.12.300.000 pembayaran *Penambahan tanah sawah a/n Aisah b Bondan Kp. Malaka Kel. Sukapura Kec. Cilincing Jakarta Utara No. C. 102 luas 39.440 m<sup>2</sup> ± p 42 dengan harga per m<sup>2</sup> Rp.1.350*, tgl. 20 Desember 1982;
33. Bukti P-33 : Kwitansi, Sudah terima dari Sdr. Muhajir bin Merot, Uang sejumlah Rp.19.829.950,-, Untuk pembayaran *Pelunasan tanah sawah a/n Aisah bt H Bondan Kp. Malaka Kel. Sukapura Jakarta Utara No. C. 102 luas 40.837 m<sup>2</sup> ± persil 42 dengan harga per m<sup>2</sup> Rp.1.350*, tgl. 10 Januari 1983;
34. Bukti P-34 : Kwitansi No. 30, Sudah terima dari Sdr. Muhajir bin Merot, Uang sejumlah Rp.23.000.000,-, Untuk pembayaran *Pertama tanah sawah a/n Aisah b Bondan Kp. Malaka Kel. Sukapura Kec. Cilincing Jakarta Utara No. C. 102 luas 39.440 m<sup>2</sup> ± persil 42 dengan harga per m<sup>2</sup> Rp.1.350*, tgl. 23 Oktober 1982;
35. Bukti P-35 : Fotocopy Buku Kutipan Letter C Kelurahan Rorotan (IDHAM MUGABE, S.IP) Nomor 382/1.711/XII/2020, tgl. 30 Desember 2020, atas nama AISAH B. H. BANDAN No. 953;
36. Bukti P-36 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa (MOHAMAD IHROM), tgl. 28 Februari 2021, yang pada pokoknya *menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa saya adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di KP. Karang Kendal RT. 003/08, Kel. Rorotan, Kec Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas ± 34.594 M<sup>2</sup> berdasarkan SKT No. 45,46,dan 47/2020 a/n AISAH BINTI BANDAN dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri (PN) Nomor 439/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR*;
37. Bukti P-37 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (MOHAMAD IHROM), tgl. 28 Februari 2021, yang pada pokoknya *menyatakan bahwa saya dengan i'tikad baik*

Halaman 27 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



telah menguasai sebidang tanah yang terletak di Kp. Karang Kendal RT 003/RW 08 Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara berdasarkan SKT No. 45, 46, dan 47/2020 seluas  $\pm 34.594 M^2$  sejak tahun 1982 hingga saat ini secara terus menerus;

38. Bukti P-38 : Surat Keterangan luran Pembangunan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya Nomor Persil/Blok 42, Zone Komplek Dan Klas S IV, Luas Tanah 39.440 m2, tgl. 11 Februari 1977;
39. Bukti P-39 : Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 439/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, tgl 21 Agustus 2019;
40. Bukti P-40 : Tanda Terima Surat Somasi Kedua tanggal 5 Januari 2022 dari Lubis Nasution & Partners selaku Kuasa Hukum Fiandy Heni Wijaya kepada H. Ihrom, tgl. 10 Januari 2022;
41. Bukti P-41 : Surat Lubis Nasution & Partners No. 02/B/LNP/I/2022, tgl. 5 Januari 2022;
42. Bukti P-42 : Formulir Notulen Rapat antara Fiandy Heni Wijaya dengan H. Mohamad Ihrom, tgl. 22 Maret 2022;
43. Bukti P-43 : Surat Pernyataan H. Mohamad Ihrom, tgl. 6 Juni 2022;
44. Bukti P-44 : Kartu Hutang/Piutang atas nama H. Ihrom Muhajir atas Tanah Rorotan, Kecamatan Cilincing seluas  $\pm 79.540 m^2$ ;
45. Bukti P-45 : Kwitansi, Uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- untuk pembayaran *Biaya untuk DP I Tanah Rorotan milik H. Ihrom Muhajir Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara Berdasarkan Girik dengan total luas keseluruhan  $\pm 79.540 m^2$* , tgl 31 Mei 2019;
46. Bukti P-46 : 2 (dua) buah Kwitansi antara lain Kwitansi Uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- untuk pembayaran *Permohonan kasbon ahli waris Tanah Rorotan Kp. Malaka, Cilincing, jakarta Utara a/n Mohammad Ihrom dari total Rp.2.000.000.000,- dengan uang tunai Rp.1.000.000.000,-*, tgl 23 September 2019 dan Kwitansi Uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- untuk pembayaran *Permohonan kasbon ahli waris Tanah Rorotan Kp. Malaka, Cilincing, jakarta Utara a/n Mohammad Ihrom dari total Rp.2.000.000.000,- dengan Cek CTBC No. 347326 senilai Rp.1.000.000.000,-*, tgl 23 September 2019;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. Bukti P-47 : Kwitansi, Uang sejumlah Rp.300.000.000,- untuk pembayaran *Permohonan kasbon a/n H. Ihrom tanah Rorotan, LT 39.440 m<sup>2</sup>, LT 20.050 m<sup>2</sup>, dan LT 20.050 m<sup>2</sup> tgl 10 Januari 2020;*
48. Bukti P-48 : Cek BNI No. CS340206, tgl. 13-12-2020, senilai Rp.300.000.000;
49. Bukti P-49 : 1 (satu) buah Cek dan 1 (satu) buah Kwitansi antara lain Cek BNI No. CS340207, tgl. 22-12-2020, senilai Rp.1.700.000.000 dan Kwitansi Uang sejumlah Rp.1.700.000.000,- untuk pembayaran *Kasbon H. Ikhrom tanah Rorotan u/ pembelian tanah C.102 LT 39.440 m<sup>2</sup>, C.953 LT 20.050 m<sup>2</sup>, C.926 LT 20.050 m<sup>2</sup> Kel. Rorotan, Kec. Cilincing Jakut, Cek Bank BNI No. 340968 st 22/11/2020, tgl 5 November 2020;*
50. Bukti P-50 : Print Out Foto penanda tangan kwitansi;
51. Bukti P-51 : Kwitansi, Uang sejumlah Rp.500.000.000,- untuk pembayaran *Kasbon H. Ikhrom tanah Rorotan u/ pembelian tanah C.102 LT 39.440 m<sup>2</sup>, C.953 LT 20.050 m<sup>2</sup>, C.926 LT 20.050 m<sup>2</sup> Kel. Rorotan, Kec. Cilincing, tgl 16 Januari 2021;*
52. Bukti P-52 : Kwitansi, Uang sejumlah Rp.375.000.000,- untuk pembayaran *Pembayaran kasbon ahli waris a/n H. Ikhrom luas tanah 39.440 m<sup>2</sup>, C.953 LT 20.050 m<sup>2</sup>, C.926 LT 20.050 m<sup>2</sup> Kel. Rorotan, Kec. Cilincing Jakut;*

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-7, P-19, P-35, P-43, P-44, P-45, P-46, P-47, P-48, P-49, P-50, P-51 dan P-52 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan saksi sebagai berikut:

1. Saksi DEDI SUGIANTO, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengenal dengan Para Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa objek tanah Para Tergugat dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) permeternya;

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Para Tergugat hadir semua dalam proses pengikatan Jual Beli di Kantor Notaris i.c Tururt Tergugat;
- Bahwa semua dokumen dan berkas asli BAIK Girik dan Kwitansi dan lain-lain ada dalam penguasaan oleh Penggugat dimana seyogyanya selama transaksi jual beli tersebut belum selesai baik Hak maupun Kewajibannya maka semua Berkas dan Dokumen Asli tersebut haruslah berada dalam penguasaan Notaris i.c Tururt Tergugat;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa Para Tergugat telah menerima Rp. 6.175.000.000,- (enam milyar serratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari total kesepakatan sebesar Rp. 79.540.000.000,- (tujuh puluh sembilan milyar lima ratus empat puluh juta rupiah );
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2016 sebagai kawan dan menurut pengakuannya Saksi menjelaskan diajak kerjasama oleh Penggugat untuk menjaga lahan Penggugat di Karang Tengah dan di Rorotan karena sudah beli dari Para Tergugat di tahun 2019 namun hal tersebut adalah pengakuan yang sangat mengada-ada dimana ada keterangan yang kontradiksi yang diuraikan oleh Saksi yang mana Penggugat baru hanya membayar kepada Para Tergugat sebesar Rp. 6.175.000.000,- (enam milyar serratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari total kesepakatan sebesar Rp. 79.540.000.000,- (tujuh puluh sembilan milyar lima ratus empat puluh juta rupiah ) sehingga dapat dinyatakan bahwa selama Hak dan Kewajiban antara Para Pihak belum terselesaikan dan terpenuhi maka transaksi jual beli tersebut belum dinyatakan sah dan menjadi Hak Milik Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2016 sebagai kawan dan menurut pengakuannya Saksi menjelaskan diajak kerjasama oleh Penggugat untuk menjaga lahan Penggugat di Karang Tengah dan di Rorotan, namun terungkap dalam persidangan bahwa hal tersebut adalah tidak benar dimana dimana Saksi akhirnya mengakui bahwa objek lahan tersebut saat ini masih dikuasai oleh Para Tergugat bukan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat juga ikut mengawasi dan mengontrol dalam proses peningkatan Hak dari Girik Ke Sertipikat Hak Milik (SHM) dimana Saksi juga turut membantu dalam proses pengurusan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat mengajukan bukti tulisan-tulisan berupa:

1. Bukti T-1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj MAHROJAH;

Halaman 30 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : Kartu Tanda Penduduk atas nama LAYYINATUL JAWARIH;
3. Bukti T-3 : Kartu Tanda Penduduk atas nama NINIS FARHATUN NISWAH;
4. Bukti T-4 : Kartu Tanda Penduduk atas nama VICKY FATHUR RAHMAN;
5. Bukti T-5 : Kartu Tanda Penduduk atas nama WILDATUNISAH;
6. Bukti T-6 : Kartu Tanda Penduduk atas nama SYEFAEL MUDAWWAM;
7. Bukti T-7 : Kartu Tanda Penduduk atas nama H. MOHAMAD IHROM;
8. Bukti T-8 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj TUTI ALAWIYAH;
9. Bukti T-9 : Kartu Tanda Penduduk atas nama H MIFTAHUDIN;
10. Bukti T-10 : Kartu Tanda Penduduk atas nama RISALATUL FADHILAH;
11. Bukti T-11 : Kutipan Akta Kematian NOmor: 3172-KM-11012023-0019 tertanggal 11 Januari 2023;
12. Bukti T-12 : Kutipan Akta Kelahiran No 9.557/DISP/JU/1988/2000;
13. Bukti T-13 : Kutipan Akta Kelahiran No 9.558/DISP/JU/1990/2000;
14. Bukti T-14 : Kutipan Akta Kelahiran No 9.556/DISP/JU/1994/2000;
15. Bukti T-15 : Kutipan Akta Kelahiran No 9.559/DISP/JU/1999/2000;
16. Bukti T-16 : Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 605 tertanggal 11 November 2020;
17. Bukti T-17 : Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 606 tertanggal 11 November 2020;
18. Bukti T-18 : Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 607 tertanggal 11 November 2020;
19. Bukti T-19 : Surat Pengalihan dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) DKI Jakarta dengan Nomor 106/S/PDPTT-BPSJ/10/2021 tanggal 15 Oktober 2021;
20. Bukti T-20 : Surat Penggilan Bareskrim Mabes Polri Nomor: B/758/II/2023/Dittipidum tanggal 1 Februari 2023;
21. Bukti T-21 : Surat Pernyataan dari H Mohamad Ihrom;
22. Bukti T-22 : Surat Serah terima dari Notaris Dan PPAT YURISCA LADY ENGRANI, S.H., M.Kn i.c;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-16, T-17, T-18, T-19, T-20 dan T-22, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Tergugat juga telah menghadirkan saksi sebagai berikut:

1. Saksi MAULANA HASANUDIN, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengenal dengan Para Tergugat;
  - Bahwa Penggugat mendatangi Para Tergugat dengan niat mau membeli tanah Para Tergugat;
  - Bahwa hal tersebut ada tawar menawar dalam harga tanah permeternya dengan Para Tergugat;
  - Bahwa Penggugat memberikan Down Payment (DP) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai tanda jadi;
  - Bahwa pertemuan antara Penggugat dan Para Tergugat dengan Notaris i.c Turut Tergugat adalah di Gedung Republika;
  - Bahwa dalam pertemuan di Gedung Republika ada tahapan –tahapan pembayaran dimana uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sudah masuk dalam Termin pertama;
  - Bahwa Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk menghadirkan Surat Keterangan Tanah tidak sengketa (SKT) dan hal tersebut pun dapat terpenuhi oleh Para Tergugat;
  - Bahwa objek tanah aquo sampai saat ini dikuasai oleh Para Tergugat;
  - Bahwa objek tanah Para Tergugat dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) permeternya pada tahun 2019;
  - Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pembayaran tersebut ada termin-terminnya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa habis penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), langkah selanjutnya adalah peningkatan Hak dari Girik Ke Sertipikat Hak Milik (SHM);
  - Bahwa Penggugat juga ikut mengawasi dan mengontrol dalam proses peningkatan Hak dari Girik Ke Sertipikat Hak Milik (SHM) dimana Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yang bernama DEDI SUGIANTO juga turut membantu dalam proses pengurusan tersebut;
  - Bahwa beban dalam pengurusan peningkatan status tersebut adalah pada Penggugat dan Penggugat juga turut terlibat dalam pengurusan tersebut dimana Surat Ukur dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) sudah ada dan keluar nomornya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang meminta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) disini adalah Penggugat sendiri yang mana pembatalan tersebut tidak diketahui oleh Notaris i.c Turut Tergugat;
- Bahwa akibat pembatalan yang dilakukan oleh Penggugat maka Para Tergugat tetap berlapang dada dan mengajak Penggugat untuk bersama-sama mencari pembeli baru dalam hal pengembalian dana Penggugat yang diserahkan kepada Para Tergugat;
- Bahwa system biaya yang dikembalikan oleh Para Tergugat akibat Pembatalan yang dilakukan oleh Penggugat yaitu biaya yang dikeluarkan Pembeli menjadi beban ke Penjual dan dipotong dari harga Nilai Jual yang sesuai ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- Bahwa akibat dari panggilan dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) DKI Jakarta dengan Nomor : 106/S/PDPT-PBSJ/10/2021 Tertanggal 15 Oktober 2021 dan Surat Panggilan dari Bareskrim Mabes Polri dengan Nomor : B/758/II/2023/Dittipidum Tertanggal 1 Februari 2023 maka Para Tergugat mengetahui bahwa Penggugat membuat perikatan Jual Beli dengan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tanggal 18 Maret 2024 dan kemudian Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Ekepsi Tergugat dan materi pokok perkara, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh masing-masing para pihak berperkara dan telah diberi meterai cukup tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat sah sebagaimana dimaksud Pasal 1868, Pasal 1871, Pasal 1874, Pasal 1878, Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 71 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998), sedangkan bukti tulisan/surat berupa fotocopy dari fotocopy/*print out* baru mempunyai kekuatan pembuktian sebagai bukti surat atau persangkaan apabila didukung alat bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat berupa gambar foto, *print out* atau tulisan elektronik lainnya tidak diatur dalam HIR dan KUHPerdara, namun demikian dengan memperhatikan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, maka alat bukti berupa gambar foto, *print out*, atau tulisan elektronik tersebut menurut pendapat Majelis Hakim dapat dijadikan alat bukti surat atau persangkaan, dengan ketentuan ada persesuaian atau tidak bertentangan dengan alat bukti sah lainnya dalam HIR dan KUHPerdara yang telah diajukan didepan persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat telah mengajukan eksepsi bersama-sama dengan jawaban pokok perkara sebagaimana termuat dalam jawaban Para Tergugat di atas;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat menghalangi atau mengkadaskan gugatan sebelum sampai kepada pemeriksaan pokok perkara oleh karena itu suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR/162 RBg, tangkisan atau eksepsi yang hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali tentang pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) dengan alasan-alasan selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam jawaban Para Tergugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Eksepsi Para Tergugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedudukan para pihak dalam perkara aquo;

Halaman 34 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat berkedudukan selaku pembeli atas tanah (objek sengketa) dengan total luas  $\pm$  79.540 m<sup>2</sup> (kurang lebih tujuh puluh sembilan ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta, kepada Para Tergugat selaku penjual berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25 dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) pada tanggal 23 September 2019;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat terjadi hubungan hukum dengan kesepakatan jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 23, 24 dan 25 pada tanggal 23 September 2019 dibuat oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) adalah pihak Penjual atas objek tanah dengan total luas  $\pm$  79.540 m<sup>2</sup> (kurang lebih tujuh puluh sembilan ribu lima ratus empat puluh meter persegi yang berlokasi di Kampung Malaka, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat yang mendalilkan gugatan Penggugat kurang pihak, Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (exceptio plurium litis consortium), Majelis Hakim berpendapat yang dimaksud gugatan kurang pihak adalah gugatan yang mengandung cacat formil sehingga gugatan tersebut belum dapat diterima oleh Pengadilan dan mengakibatkan amar putusan tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat telah menguraikan dasar gugatannya yaitu mengenai wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat karena tidak melaksanakan yang telah disepakati bersama sebagaimana tertuang dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) no.23, 24, 25 tertanggal 23 September 2019 dalam hal melengkapai syarat-syarat admintrasi dalam perjanjian tersebut sesuai waktu yang telah ditentukan atau disepakati bersama;

Menimbang, bahwa pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak ada pemenuhan syarat-syarat adminitrasi yang diperlukan yang menjadi tanggungjawab Para Tergugat sehingga mengakibatkan terhentinya proses akta jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat maka Penggugat melakukan pembatalan perjanjian Penggugat dengan tuntutan agar Para Tergugat mengembalikan uang pembayaran pembelian tanah yang telah diterima oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 35 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Menimbang, bahwa selanjutnya perlu diteliti kedudukan para pihak yang ikut dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu:

- a. Akta PPJB Nomor: 23, antara Ny. Mahrojah, **Alm. Ny. Mutmainnah**, Ny. Wildatunisa, Tn. Syefael Mudawwam, Tn. Muhammad Ihrom, Ny. Hajah Tuti Alawiyah, Tn. Miftahuddin ahli waris dari Alm. H. Muhajir Bin H. Merot bertindak selaku Penjual (Para Tergugat) dengan Tn. Fiandy Heni Wijaya selaku Pembeli (Penggugat) atas bidang tanah dengan No. Girik C 102 Persil/Blok 42, Zone Komplek dan Klas S IV, dengan luas  $\pm 39.440$  m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh meter persegi), dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tertanggal 23 September 2019;
- b. Akta PPJB Nomor: 24 antara Ny. Mahrojah, **Alm. Ny. Mutmainnah**, Ny. Wildatunisa, Tn. Syefael Mudawwam, Tn. Muhammad Ihrom, Ny. Hajah Tuti Alawiyah, Tn. Miftahuddin ahli waris dari Alm. H. Muhajir Bin H. Merot selaku Penjual (Para Tergugat) dengan Tn. Fiandy Heni Wijaya selaku Pembeli (Penggugat) atas bidang tanah dengan No. Girik C 953 Persil/Blok 42, Zone Komplek dan Klas S IV, Total Luas  $\pm 20.050$  m<sup>2</sup> (kurang lebih dua puluh ribu lima puluh meter persegi) dibuat dan dicatatkan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tertanggal 23 September 2019;
- c. Akta PPJB Nomor: 25 antara Ny. Mahrojah, **Alm. Ny. Mutmainnah**, Ny. Wildatunisa, Tn. Syefael Mudawwam, Tn. Muhammad Ihrom, Ny. Hajah Tuti Alawiyah, Tn. Miftahuddin ahli waris dari Alm. H. Muhajir Bin H. Merot selaku Penjual (Para Tergugat) dengan Tn. Fiandy Heni Wijaya selaku Pembeli (Penggugat) atas bidang tanah dengan No. Girik C 926a Persil/Blok 42, Zone Komplek dan Klas S III, Total Luas  $\pm 20.050$  m<sup>2</sup> (kurang lebih dua puluh ribu lima puluh meter persegi) dibuat dan oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tertanggal 23 September 2019;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati isi gugatan Penggugat dan jawaban dari Para Tergugat tersebut diatas serta dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kedudukan Para Tergugat sebagai penjual yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Penggugat sebagaimana dalam akta PPJB No.23. 24 dan No.25 sehingga jelas posisinya Para Tergugat sebagai pemilik tanah atau yang menguasai tanah sengketa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat bukti T-16 berupa Pengikatan Jual Beli No.605 tertanggal 11 Nopember 2020 antara Fiandy Heni Wijaya dengan Yoory Corneles berkaitan dan berhubungan dengan bukti P-2 berupa akta PPJB no.24, bukti T-17 berupa Pengikatan Jual Beli No.606 tertanggal 11 Nopember 2020 antara Fiandy Heni Wijaya dengan Yoory Corneles berkaitan dan berhubungan dengan bukti P-1 berupa akta PPJB no.23, sedangkan bukti T-18 berupa Pengikatan Jual Beli No.607 tertanggal 11 Nopember 2020 antara Fiandy Heni Wijaya dengan Yoory Corneles berkaitan dan berhubungan dengan bukti P-14 berupa akta PPJB no.25 yang menunjukkan adanya peralihan tanah sengketa melalui jual beli dengan pihak lainnya;

Menimbang, bahwa peralihan tanah sengketa kepada pihak lain tidak terlepas adanya bukti akta perdamaian no.439/Pdt.G/2019/PN.Jkt Utr.,no.440/Pdt.G/2019/PN.Jkt Utr, no.441/Pdt.G/2019/PN.Jkt Utr . (vide bukti P-13, P-23, P-39);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.11 berupa berupa Kutipan akta kematian no.3172-KM-11012023-0019 tertanggal 11 Januari 2023 atas nama Mutmainah telah meninggal dunia dengan meninggalkan beberapa anak diantaranya Risalatul Fadhilah, Layyinatul Jawarih, Ninis Farhatun Niswah, Vicky Fathur Rahman (vide bukti T-12 s/d T-15);

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat menggugat ahli waris dari Mutmainah yaitu Layyinatul Jawarih, Ninis Farhatun Niswah, Vicky Fathur Rahman sebagai Tergugat II tanpa mengikut sertakan Risalatul Fadhilah sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta hukum tersebut diatas, oleh karena salah satu pihak ahli waris dari alhmh Mutmainah tidak diikutsertakan dalam gugatan aquo menjadi tidak lengkap karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa meskipun menarik suatu pihak dalam suatu gugatan adalah hak Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterikatan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukan sebagai pihak tidak dirugikan dan jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat sendiri karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Januari 1976 No 201 K/Sip/1974 yang

Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

#### 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

menyatakan bahwa "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya , dengan pengertian masih terdapat orang-orang /badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan pihak-pihak yang dijadikan pihak Tergugat adalah hak Penggugat akan tetapi dalam hal perkara ini almarhumah Mutmainah pihak yang mempunyai hak atas tanah dan ikut menandatangani dalam akta PPJB No.23, 24 dan 25 sehingga terkait erat hak dan kewajiban dengan obyek sengketa sehingga menurut hukum harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara aqou;

Menimbang, bahwa dengan uraian alasan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terlepas dari alasan-alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Para Tergugat tersebut diatas, maka surat gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil sehingga surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian eksepsi Para Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Penggugat kurang pihak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak dikabulkan, maka eksepsi selebihnya yang diajukan oleh Para Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu pertimbangan dalam eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis menjadi pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dikabulkan, maka tanpa mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, menurut hukum telah terdapat cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

**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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap merupakan satu kesatuan dalam pertimbangan dalam rekonsensi dalam perkara ini serta dianggap bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh gugatan rekonsensi pada pokoknya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonsensi karena telah menjualbelikan 3 (tiga ) bidang tanah milik Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi kepada pihak lain tanpa sepengetahuannya sehingga menimbulkan kerugian Penggugat Rekonsensi dan menuntut ganti rugi materiel dan immateriel kepada Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi dinyatakan tidak dapat diterima sehingga alat bukti para pihak belum dipertimbangkan maka gugatan rekonsensi dari Tergugat konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang telah diuraikan di atas, maka bukti-bukti lainnya yang tidak relevan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Penggugat Rekonsensi /Tergugat Konvensi ditolak, maka Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi berada dipihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan didalam amar putusan;

Memperhatikan, Pasal 1238 KUHPerdara, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 331/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

DALAM KONPENSI

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.838.000,00,-(satu juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 17 Maret 2024 oleh kami, Slamet Widodo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Iwan Irawan, S.H. dan Edi Junaedi, SH., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 24 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Bobi Rahman Siahaan, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah di kirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Iwan Irawan, S.H.

Slamet Widodo, S.H., M.H.

Edi Junaedi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bobi Rahman Siahaan, S.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya:

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp75.000,00;
4. PNPB .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp1.633.000,00;
6. PNPB Panggil T.....	:	Rp80.000,00;

Jumlah : Rp1.838.000,00;  
(satu juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)