



PUTUSAN
Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama : Dani Agustina Rahmadani
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat/Tgl.Lahir : Medan, 12-08-1978
Agama : Islam
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat Tinggal : Jalan KPT Jumhana - Sutrisno 669,
Kelurahan Sukaramai, Kecamatan Medan
Area, Kota Medan, Sumatera Utara.

selanjutnya disebut Penggugat I;

2. Nama : Ir. Sapto
Jenis Kelamin : Laki - laki
Tempat/Tgl.Lahir : Jakarta, 13 Mei 1962
Agama : Islam
Pekerjaan : Pegawai swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat Tinggal : Jl. Palmeriam No. 5 B, Rt. 015 Rw. 08,
Kelurahan Palmeriam, Kecamatan
Matraman, Jakarta Timur.

selanjutnya disebut Penggugat II;

Untuk selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat, yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya: Victor P. Sinaga S.H., C.N., Trijulianta H. Budiprasetijo, S.H., dan Dedy Simanjuntak S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Victor Sinaga & Partners Law Offices beralamat di Bojong Depok Baru 2, Blok IG No. 09, Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor - 16913, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2021 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor:327/SK.Pdt/2021/PN Cbi pada tanggal 9 Maret 2021;

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lawan:

Azhar, laki-laki, swasta, tempat tinggal di Kembang Kerep Rt. 004 Rw. 002, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat, yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Rully Agung Helmy Putra, S.H., Marahalim Dolly Siregar, S.H., Erri Tjakradirana, S.H., dan Andri Noverian Nasution, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Rully, Soedarsono & Partners, yang beralamat di Jalan Gunung Sahari No. 57 Blok J, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2021 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor:456/SK.Pdt/2021/PN Cbi pada tanggal 8 April 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 Maret 2021 dalam register nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong sesuai Pasal 118 ayat (3) HIR) karena obyek perkara aquo terkait benda tetap / tanah dengan luas 9.235 M² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) berlokasi di Pasir Angin Rt. 006 Rw. 09, Desa Cipayung Datar, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 174/Pasir Angin tanggal 13 Mei 2014 dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19/Pasir Angin/2014 tanggal 15-04-2014.
2. Bahwa Penggugat I sebagai pemilik dari tanah tersebut di atas, pada tahun 2012 ingin menjual tanah tersebut yang masih dalam proses pembuatan sertipikat tanah.
3. Bahwa dalam rangka penjualan dan penawaran tanah tersebut kepada pihak yang berminat membeli, kemudian Penggugat I memberikan kuasa

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



menjual kepada Penggugat II, sehingga Penggugat II selaku penerima kuasa berhak bertindak untuk dan atas nama Penggugat I.

4. Bahwa Tergugat adalah pihak yang berminat membeli tanah tersebut yang masih diurus pembuatan sertifikat tanahnya, dalam hal ini Tergugat melakukan komunikasi dengan Penggugat II.

5. Bahwa pada tahun 2013 antara Tergugat (calon pembeli) dan Penggugat II selaku kuasa Penggugat I (calon penjual) membuat kesepakatan harga tanah sebesar Rp. 175.000,-/M² (seratus tujuh puluh lima ribu Rupiah per meter persegi) dengan luas tanah 9.235 M² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) dan sebagai tanda ikatan keseriusan untuk membeli, Tergugat membayar uang persekot atau uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) dalam kwitansi penerimaan uang tertanggal 18 Februari 2013.

6. Bahwa jual beli tanah belum bisa dilaksanakan di hadapan Penjual Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena proses pembuatan sertifikat tanah tersebut belum selesai dan di sisi lain Tergugat belum siap menyediakan seluruh uang pembelian tanah, oleh karenanya para pihak sepakat akan melaksanakan pembuatan akta jual beli tanah setelah proses sertifikat tanah tersebut terbit.

7. Bahwa kemudian berjalannya waktu, pada bulan April tahun 2014 Penggugat II dan Tergugat setuju memperbaharui kesepakatan yang dulu pernah dibuat tahun 2013, dengan membuat kesepakatan baru tahun 2014 yaitu harga jual beli tanah seluruhnya disetujui sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah), beban pajak dibayar masing-masing pihak dan tanah dalam keadaan bebas sengketa dan penguasaan pihak lain. Dengan demikian kesepakatan tahun 2013 tidak berlaku lagi.

8. Bahwa pada bulan Mei tahun 2014 pembuatan sertifikat tanah tersebut selesai dan terbit Sertifikat Hak Pakai No. 174/Pasir Angin atas nama Dani Agustina Rahmadani (in casu Penggugat I).

9. Bahwa mengenai hal tersebut kemudian Penggugat II mengabarkan kepada Tergugat untuk segera mempersiapkan pembuatan akte jual beli tanah dan menyiapkan uang harga pembelian tanah sebesar Rp. 2.000.000.000,- dikurangi persekot Rp. 50.000.000,- dalam waktu yang tidak terlalu lama.

10. Bahwa Penggugat II sudah lama menunggu kabar dari Tergugat mengenai tindak lanjut jual beli tanah, namun meskipun telah diingatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak memberikan kepastian untuk menyelesaikan jual beli tanah Sertipikat Hak Pakai No. 174/Pasir Angin tersebut.

11. Bahwa oleh karena tidak ada kepastian dari Tergugat, maka dengan keadaan tersebut rencana jual beli tanah menjadi menggantung tidak jelas dan Penggugat II menganggap Tergugat sudah melanggar janji atau kesepakatan tersebut, sehingga kesepakatan jual beli tanah tidak bisa dilanjutkan lagi dan menjadi batal.

12. Bahwa dengan batalnya kesepakatan / perjanjian jual beli tanah tersebut, maka Para Penggugat bersedia akan mengembalikan uang persekot atau uang muka kepada Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah).

13. Bahwa Tergugat menolak pengembalian uang persekot tersebut tanpa alasan yang jelas, sehingga Para Penggugat kemudian mengajukan gugatan aquo ke pengadilan.

14. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan fakta dan bukti hukum, sehingga cukup patut untuk dikabulkan seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon Pengadilan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melanggar janji (Wanprestasi).
3. Menyatakan batal kesepakatan / perjanjian jual beli tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Kwitansi tanggal 18 Februari 2013 dan Kesepakatan Harga yang dibuat pada bulan April 2014 dengan obyek tanah seluas 9.235 M² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) berlokasi di Pasir Angin Rt. 006 Rw. 009, Desa Cipayang Datar, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 174/Pasir Angin tanggal 13 Mei 2014 dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19/Pasir Angin/2014 tanggal 15-04-2014.
4. Memerintahkan Para Penggugat untuk mengembalikan persekot atau uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) kepada Tergugat.
5. Membebaskan Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Atau apabila pengadilan mempunyai pendapat / pertimbangan lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pengugat hadir Kuasanya tersebut, demikian juga untuk Tergugat hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, dengan menunjuk, Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT di dalam Gugatannya, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas tentang kebenarannya;
2. Bahwa apa yang dikemukakan PARA PENGGUGAT adalah tidak benar dan menyesatkan dengan cara menyampaikan dalil-dalil yang tidak sesuai dengan fakta peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya terjadi, oleh karenanya agar Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil yang disampaikan PARA PENGGUGAT, maka bersama ini TERGUGAT wajib mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa sekitar medio tahun 2013 bertempat di Vila Ex. Tanu, Desa Pasir Angin, PENGGUGAT II menawarkan kepada TERGUGAT agar TERGUGAT membeli tanah seluas 9.235 m² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) milik DANI AGUSTINA RAHMADANI selaku PENGGUGAT I hal mana pada saat itu sertifikat atas tanah yang ditawarkan oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT belum mempunyai sertifikat dan PENGGUGAT II adalah orang yang diberi kuasa yang telah mendapatkan

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

kuasa untuk menjual dari PENGGUGAT I berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 73 tertanggal 30 November 2021 yang dibuat di hadapan Notaris ANESTA CHRISANTI, S.H., M.Kn., Notaris di Depok (Bukti T-1);

Bahwa kemudian TERGUGAT memberikan uang kepada PENGGUGAT II sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), hal mana sesuai dengan kuitansi tertanggal 18 Februari 2013, dengan keterangan untuk pembayaran "DP Pembelian Tanah Milik Dani Agustina Rahmadani luas 9.235 m2, lokasi Pasir Angin/Kp. Leok Gadog RT 006 RW 009, Desa Cipayung Datar, Kecamatan Megamendung, Bogor. Harga jadi Rp. 175.000,-/m2" dan ditandatangani di atas meterai oleh PENGGUGAT II selaku Kuasa Penjual (Bukti T-2);

Yang artinya pada saat itu TERGUGAT Dan PENGGUGAT II itu telah bersepakat bahwasanya terkait harga tanah dimaksud adalah sebesar Rp 175.000,00/m2 X 9235 m2 = Rp 1.616.125.000,00 (satu miliar enam ratus enam belas juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Adapun uang sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut akan dipergunakan oleh PENGGUGAT II untuk membuat sertifikat tanah yang dimaksud. Pada saat itu TERGUGAT telah menyampaikan kepada PENGGUGAT II bahwasanya TERGUGAT bersedia membeli tanah dimaksud dengan menghadirkan PENGGUGAT I agar tercapai syarat jual beli yang SAH di mata hukum, akan tetapi sampai saat ini PENGGUGAT I tidak pernah bisa bertemu dengan TERGUGAT dan PENGGUGAT II juga tidak pernah bisa menghadirkan PENGGUGAT I sampai dengan saat ini;

Bahwa oleh karenanya, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) Gugatannya yang pada intinya dinyatakan bahwasanya TERGUGAT melakukan komunikasi dengan PENGGUGAT II. Hal ini dikarenakan justru PENGGUGAT II lah yang pada awalnya menawarkan tanah dimaksud kepada TERGUGAT sebagai pembeli yang beriktikad baik sebagaimana telah TERGUGAT jelaskan di atas yang oleh karenanya TERGUGAT memberikan uang senilai Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana Bukti T-2 *a quo*;

4. Bahwa perlu TERGUGAT tegaskan bahwasanya TERGUGAT telah menyatakan kepada PENGGUGAT II kesediaan TERGUGAT untuk membeli tanah dimaksud dengan syarat sertifikat telah selesai dan PENGGUGAT II menghadirkan PENGGUGAT I;

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TERGUGAT juga menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 6 (enam) Gugatannya yang pada intinya dinyatakan bahwasanya TERGUGAT belum siap menyediakan seluruh uang pembelian tanah dimaksud saat proses pembuatan sertifikat belum selesai karena pada faktanya TERGUGAT sudah mempersiapkan dana untuk pelunasan dan sebagai buktinya TERGUGAT sampai saat ini tetap akan meneruskan proses jual beli dan akan melakukan pelunasan; Hal ini merupakan pemutarbalikkan fakta dari PARA PENGGUGAT, bahwasanya sebelumnya TERGUGAT telah menyerahkan uang sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana Bukti T-2 di atas selain sebagai uang panjar, juga akan dipergunakan oleh PENGGUGAT II untuk membuat sertifikat tanah dimaksud. Bagaimana mungkin TERGUGAT melunaskan pembelian tanah tanpa adanya sertifikat dan tanpa kehadiran PENGGUGAT I? TERGUGAT pun telah menyatakan kepada PENGGUGAT II agar nama yang ada dalam sertifikat tanah dimaksud untuk dihadirkan dan kemudian transaksi jual beli akan dilakukan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;

6. Bahwa kemudian pada tahun 2014, PENGGUGAT II datang ke kantor TERGUGAT bersama Bapak HAIDAR dengan membawa sertifikat dimaksud, yakni sertifikat atas bidang tanah dengan luas 9.235 m² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak: DANI AGUSTINA RAHMADANI (dalam hal ini selaku PENGGUGAT I) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Pakai No. 174 Desa/Kel. Pasir Angin (Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat) tertanggal 13 Mei 2014 dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19 /Pasir Angin/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Bukti T-3) dan meminta agar TERGUGAT memberikan dana sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan alasan guna mengembalikan uangnya Bapak HAIDAR terkait pembiayaan sertifikat dimaksud;

7. Bahwa pada pertemuan di sebagaimana dimaksud di atas, TERGUGAT diminta membeli tanah sebagaimana Bukti T-3 dimaksud dan pada saat itu TERGUGAT lagi-lagi menyatakan persetujuannya dengan syarat PENGGUGAT II menghadirkan PENGGUGAT I dikarenakan nama yang ada di sertifikat *a quo* ternyata adalah nama PENGGUGAT I dan bukan

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

nama PENGGUGAT II sebagaimana telah dinyatakan keinginan TERGUGAT sebelumnya. Adapun sampai dengan saat JAWABAN KONVENSI ini dibuat, telah ternyata dengan nyata, jelas dan tegas bahwasanya PENGGUGAT II tidak dapat menghadirkan PENGGUGAT I;

8. Bahwa harga jual beli tanah yang sebelumnya disepakati sebesar Rp 1.616.125.000,00 (satu miliar enam ratus enam belas juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) kemudian diamandemen oleh PARA PIHAK. Hal ini pun menunjukkan keseriusan TERGUGAT untuk membeli tanah dimaksud, hingga pada akhirnya tercapailah kesepakatan harga jual beli tanah dimaksud dengan harga menjadi Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sesuai dengan Surat Kesepakatan Harga pada bulan April 2014 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT II selaku Kuasa Penjual, TERGUGAT selaku Pembeli dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Bapak Haidar dan Bapak Jaka (Bukti T-4);

9. Bahwa dari Bukti T-4 yang telah dibuat di atas tentunya telah memenuhi syarat hukum untuk sahnyanya suatu persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh PENGGUGAT II cq PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang juga menyebutkan sebagai berikut:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken dengenen die dezelve hebben aangegaan tot et)."

Yang maknanya bahwa dalam pembuatan perjanjian yang sah adalah mengikat (*vide* Pasal 1320 KUH Perdata), karena di dalam ketentuan ini terkandung "kehendak Para Pihak" untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan di antara Para Pihak terhadap pemenuhan perjanjian, dikarenakan mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibentuk oleh pembentuk undang-undang (asas *pacta sunt servanda*/asas kepastian hukum/asas kekuatan mengikat);

Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT II telah menyatakan kehendak menjual tanah dimaksud seharga Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan TERGUGAT menyatakan ingin membelinya sehingga timbullah kesepakatan. Pada pernyataan kehendak yang menghasilkan kesepakatan tersebut di atas, penawaran dapat dirumuskan sebagai pernyataan

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan kontrak/kesepakatan yang telah dibuat. Yang merupakan penawaran adalah pernyataan PENGGUGAT II dan pernyataan setuju oleh TERGUGAT berlaku sebagai penerimaan. Sehingga keduanya menghasilkan kesepakatan yang disyaratkan oleh Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata;

Bahwa kecakapan (*bekwaamheid-capacity*) yang dimaksud dalam Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata, yaitu kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dan diartikan secara mandiri yang mengikatkan diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. Berkenaan dengan hal ini, maka TERGUGAT sebagai pihak yang cakap dan PENGGUGAT II juga sebagai pihak yang cakap meskipun sebagai Kuasa Penjual dari PENGGUGAT I berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 73 tertanggal 30 November 2012 sebagaimana dibuat di hadapan Notaris Anesta Chrisanti, S.H., M.Kn., Notaris di Depok (Bukti T-1);

Sedangkan jual beli tanah *a quo*, merupakan suatu obyek tertentu atau suatu hal tertentu sebagai suatu prestasi yang menjadi pokok dalam membuat kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (3) KUH Perdata;

Kemudian terkait jual beli tanah, maka penyerahan dan pembayaran harga merupakan *causa (zonder oorzaak)* dalam perjanjian jual beli tersebut dan hal ini sesuai dengan ajaran tentang sebab yang diperbolehkan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata dan bukan *causa* yang tidak diperbolehkan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata;

Dengan demikian, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT tetap terikat pada apa yang telah sejak semula disepakati atau diperjanjikan, khususnya terkait jual beli tanah dimaksud;

10. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 9 (sembilan) Gugatannya yang pada intinya menyatakan agar TERGUGAT mempersiapkan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan menyiapkan harga sisa pembelian tanah dalam waktu yang tidak terlalu lama;

Bahwa fakta peristiwanya adalah sekitar medio tahun 2016, PENGGUGAT II datang kembali bersama seorang wanita yang dinyatakan sebagai Notaris/PPATT dan dijanjikan bahwasanya dapat dilakukan transaksi tanpa hadirnya PENGGUGAT I, namun TERGUGAT tetap meminta dihadirkan

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

PENGUGAT I untuk transaksi tersebut. Yang menjadi pertanyaan TERGUGAT adalah apakah sosok PENGUGAT I benar-benar ada? Bilapun benar ada mengapa PENGUGAT II kesulitan menghadirkan PENGUGAT I?;

Kehadiran PENGUGAT I sangat diperlukan oleh TERGUGAT mengingat Akta Kuasa Untuk Menjual (Bukti T-1) belum dilakukan perubahan terkait hal khususnya, yakni dari tanah yang berstatus tanah garapan menjadi tanah yang berstatus hak pakai (Bukti T-3). Sehingga sangat wajar bilamana TERGUGAT meminta dihadirkan PENGUGAT I atas proses transaksi jual beli tanah dimaksud dan guna SAH nya syarat jual beli dimaksud;

11. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGUGAT pada angka 10 (sepuluh) Gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwasanya TERGUGAT telah diingatkan dan tidak memberikan kepastian untuk menyelesaikan jual beli bidang tanah dengan luas 9.235 m2 (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak: DANI AGUSTINA RAHMADANI (dalam hal ini selaku PENGUGAT I) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Pakai No. 174 Desa/Kel. Pasir Angin (Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat) tertanggal 13 Mei 2014 dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19/Pasir Angin/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tersebut;

Bahwa sebagaimana TERGUGAT telah nyatakan di atas, TERGUGAT tetap berkeinginan melakukan transaksi jual beli dimaksud, namun demikian PENGUGAT II tidak pernah dapat menghadirkan PENGUGAT I selaku pemilik tanah dimaksud;

Bahwa selain hal tersebut di atas, TERGUGAT pun tidak pernah dinyatakan lalai (*ingebreeke*) dan mendapatkan somasi dari PARA PENGUGAT. Sebagaimana diketahui bersama senyatanya somasi itu berguna untuk memperingatkan TERGUGAT bilamana TERGUGAT melakukan wanprestasi. Yang artinya PENGUGAT II dan PENGUGAT I menyadari sepenuhnya bahwasanya TERGUGAT tidak melakukan wanprestasi sehingga tidak diberikannya suatu somasi secara hukum;

Bahwa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwasanya *"Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau*

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Hal ini merupakan ketentuan yang harus diikuti oleh Para Pihak, terlebih kesepakatan antara PENGUGAT II/PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT tidak menyebutkan saat tertentu untuk melaksanakan janji (maka dengan demikian TERGUGAT setiap saat boleh berprestasi atau tinggal diam sampai ada pemberitahuan dari PARA PENGUGAT secara tertulis). Yang artinya bahkan teguran secara lisan pun tidak dianggap sebagai teguran yang mempunyai akibat hukum meskipun teguran itu dilakukan secara tegas;

12. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGUGAT pada angka 11 (sebelas) Gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwasanya TERGUGAT telah ingkar janji dan oleh karenanya kesepakatan tersebut tidak bisa dilanjutkan lagi dan menjadi batal;

Bahwa bagaimana mungkin PARA PENGUGAT dapat menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi, sementara belum dilunaskannya kewajiban pembayaran secara penuh dan jangka/rentang waktu terkait kewajiban pelunasan pembayaran atas harga yang telah disepakati, tidak atau belum diatur mengenai jangka waktu tertentu di dalam surat Kesepakatan Harga sebagaimana Bukti T-4;

Oleh karenanya, seharusnya PARA PENGUGAT seharusnya bersama-sama dengan TERGUGAT membuat kesepakatan kembali terkait persyaratan-persyaratan tertentu untuk memastikan tindak lanjut Perjanjian Jual Beli di antara Para Pihak;

Misalnya dengan adanya uang panjar yang telah diberikan oleh TERGUGAT, disepakati pula mengenai jangka waktu berikutnya atas jumlah pembayaran berikutnya yang akan dibayarkan secara tunai atau bertahap maupun syarat lainnya. Yang tentunya kesepakatan kembali di antara Para Pihak diberikan dengan keadaan bebas;

Bahwa dengan tidak ditetapkan waktu terakhir untuk memenuhi prestasinya, maka haruslah diterima bahwasanya PARA PENGUGAT dapat menerima prestasi TERGUGAT setiap waktu dan waktu tersebut dapat diukur sampai kapan saja tanpa adanya wanprestasi;

Bahwa dalam Arrestnya tertanggal 12 Maret 1925 Hoge Raad memutuskan bahwa dengan suatu somasi yang tidak menentukan suatu jangka waktu

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



tertentu untuk prestasi, debitur tidak dapat dinyatakan wanprestasi, bahkan bilamana somasi yang demikian itu diulangi;

Artinya secara prinsip somasi itu pada dasarnya diperlukan dalam hal perikatan murni (tanpa ketetapan waktu) sebagaimana yang terjadi antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT;

Oleh karenanya, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar kesepakatan sebagaimana Bukti T-4 TIDAK MENJADI BATAL DAN TETAP SAH BERLAKU BAGI PARA PIHAK (TERGUGAT, PENGUGAT II cq PENGUGAT I);

13. Bahwasanya belum dipenuhinya kewajiban TERGUGAT terkait sisa pembayaran jual beli tanah dimaksud selain didasarkan atas alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, juga disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa sampai dengan saat ini PENGUGAT II tidak dapat menghadirkan PENGUGAT I guna transaksi dimaksud.

Bagaimana mungkin PARA PENGUGAT menyatakan TERGUGAT melakukan wanprestasi sedangkan pihak PENGUGAT II pun tidak dapat menghadirkan PENGUGAT I. Yang artinya pihak PENGUGAT II sendiri pun belum melaksanakan prestasinya dengan menghadirkan PENGUGAT I;

b. Bahwa TERGUGAT melalui Kuasanya, yakni Ibu DEBORA LUMBAN RAJA telah membuat Laporan/Pengaduan di Kepolisian Resor Jakarta Barat dengan Laporan Polisi Nomor: LP/081/II/2021/PMJ/Restro Jakbar tertanggal 1 Februari 2021, sehubungan dengan dugaan perkara tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang diduga dilakukan oleh PENGUGAT II;

14. Bahwa wajib TERGUGAT sampaikan bahwasanya terkait kesepakatan jual beli tidak menjadi batal dan oleh karenanya TERGUGAT menolak dengan tegas terkait dalil PARA PENGUGAT pada angka 12 Gugatannya mengenai PARA PENGUGAT akan mengembalikan uang panjar sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT;

Bahwa hal ini disebabkan TERGUGAT telah memberikan uang panjar (*down payment*) sebagaimana Bukti T-2 di atas dan kesepakatan dimaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadi konsesus sebagaimana Bukti T-4 yang oleh karenanya kesepakatan tersebut tidak serta merta menjadi batal;

Hal ini sesuai dengan Pasal 1464 KUH Perdata yang intinya menegaskan bahwa jika pembelian dibuat dengan memberi "uang panjar", tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya;

Hakikat ketentuan ini menyiratkan bahwa dalam Perjanjian Jual Beli dengan panjar, salah satu pihak tidak diperbolehkan memutus perjanjian yang masih terentang secara sepihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

"Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu (zij kunnen niet herroepen worden, dan wet daartoe voldoende verklaard)."

Bahwa sesungguhnya Perjanjian Jual Beli dengan panjar, perjanjian tersebut sudah ada dan melahirkan perikatan di antara Para Pihak. Artinya, perjanjian itu wajib ditaati tanpa berhak mengubahnya secara sepihak (tanpa persetujuan pihak lain).

Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar memerintahkan TERGUGAT untuk melunasi pembayaran atas jual beli tanah sebagaimana kesepakatan harga antara PENGGUGAT II cq PENGGUGAT I dengan TERGUGAT yang dibuat pada bulan April 2014;

15. Bahwa Perjanjian Jual Beli dengan Uang Panjar dimaksud di atas wajib dilaksanakan dengan "asas iktikad baik" berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik." Asas ini merupakan asas bahwa Para Pihak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh mapun kemauan baik dari Para Pihak;

Bahwa senyatanya, dalam pelaksanaan substansi kontrak, apakah PARA PENGGUGAT telah melaksanakan iktikad baik tersebut? Khususnya apakah prinsip kepastian dan kepatutan telah dilaksanakan oleh PARA PENGGUGAT? Senyatanya PENGGUGAT II tidak pernah dapat menghadirkan PENGGUGAT I yang oleh karenanya TERGUGAT melakukan upaya hukum pidana dengan membuat laporan/pengaduan

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap PENGUGAT II sebagaimana dimaksud dalam angka 13 (tiga belas) tersebut di atas;

16. Bahwa dengan adanya Gugatan Konvensi dari PARA PENGUGAT, maka telah membuktikan bahwasanya tindakan tersebut merupakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PARA PENGUGAT terhadap TERGUGAT;

Hal ini disebabkan tindakan PARA PENGUGAT tersebut, serta mendalilkan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi sehingga perjanjian menjadi batal dan akan dikembalikan dana sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) merupakan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PARA PENGUGAT itu sendiri terhadap TERGUGAT;

Bagaimana mungkin perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak oleh PENGUGAT II cq. PARA PENGUGAT sebagaimana telah TERGUGAT jelaskan pada bagian Konvensi di atas;

Oleh karenanya, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar PARA PENGUGAT dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap TERGUGAT;

DALAM REKONVENSI

17. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonvensi dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalam Rekonvensi ini;

Dalam Tindakan Pendahuluan

18. Bahwa PENGUGAT REKONVENSI khawatir dan mempunyai sangkaan yang cukup beralasan PARA TERGUGAT REKONVENSI sedang berusaha untuk mengalihkan berupa sebidang tanah dan agar Gugatan Rekonvensi PENGUGAT REKONVENSI tidak hampa (*illusoir*), mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Cibinong berkenan terlebih dulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bidang tanah dengan luas 9.235 m² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak: DANI AGUSTINA RAHMADANI (dalam hal ini selaku PENGUGAT I) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Pakai No. 174 Desa/Kel. Pasir Angin (Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat) tertanggal 13 Mei 2014 dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19sertifikat/Pasir Angin/2014

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

tertanggal 15 April 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Dalam Pokok Perkara

19. Bahwa oleh karenanya PENGUGAT REKONVENSI memohon agar sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bidang tanah dengan luas 9.235 m² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak: DANI AGUSTINA RAHMADANI (dalam hal ini selaku PENGUGAT I) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Pakai No. 174 Desa/Kel. Pasir Angin (Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat) tertanggal 13 Mei 2014 dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19/Pasir Angin/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor setelah Pengadilan Negeri Cibinong menetapkan permohonan sita jaminan Penggugat *a quo*;

20. Bahwa dengan adanya pembayaran sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana kuitansi tertanggal 18 Februari 2013, maka menurut hukum telah terbukti adanya perikatan jual beli dengan uang panjar yang atas perikatan tersebut tidak dapat dibatalkan sepihak serta dikembalikan uang dimaksud oleh TERGUGAT II REKONVENSI cq. PARA TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGUGAT REKONVENSI sebagaimana ketentuan Pasal 1464 KUH Perdata;

21. Bahwa dengan adanya surat kesepakatan harga pada bulan April 2014, telah terbukti adanya perikatan yang sah antara PENGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT II REKONVENSI cq PARA TERGUGAT REKONVENSI. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan kontrak jual beli sah dan mengikat Para Pihak terhitung sejak Para Pihak bersepakat tentang barang dan harganya (bahkan jika barang belum diserahkan dan harga belum dilunasi);

Bahwa persyaratan substantif sebagai berikut, yakni penjual berwenang menjual tanah, pembeli berwenang membeli dan memiliki tanah tersebut, tanah tersebut secara sah tersedia untuk diperjualbelikan dan tanah tersebut tidak sedang dipersengketakan penguasaannya oleh pihak ketiga,

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terpenuhi di antara Para Pihak, yang oleh karenanya PENGUGAT REKONVENSI menolak dengan tegas atas pembatalan kesepakatan a quo dan mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwasanya kesepakatan tetap sah dan tetap berlaku di antara PENGUGAT REKONVENSI dengan PARA TERGUGAT REKONVENSI;

Oleh karenanya, PENGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar kesepakatan sebagaimana Bukti T-4 TIDAK MENJADI BATAL DAN TETAP SAH BERLAKU BAGI PARA PIHAK (PENGUGAT REKONVENSI, TERGUGAT II REKONVENSI cq TERGUGAT I REKONVENSI);

22. Bahwa dengan adanya Gugatan Konvensi dari PARA TERGUGAT REKONVENSI, maka telah membuktikan bahwasanya tindakan tersebut merupakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONVENSI terhadap PENGUGAT REKONVENSI;

Hal ini disebabkan tindakan PARA TERGUGAT REKONVENSI tersebut, serta mendalilkan PENGUGAT REKONVENSI telah melakukan wanprestasi sehingga perjanjian menjadi batal dan akan dikembalikan dana sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) merupakan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONVENSI itu sendiri terhadap PENGUGAT REKONVENSI;

Bagaimana mungkin perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak oleh TERGUGAT II REKONVENSI cq. PARA TERGUGAT REKONVENSI sebagaimana telah PENGUGAT REKONVENSI jelaskan pada bagian Konvensi di atas;

Oleh karenanya, PENGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar PARA TERGUGAT REKONVENSI dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap PENGUGAT REKONVENSI;

23. Bahwa dengan masih berlangsungnya kesepakatan tersebut, maka PENGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar kiranya berkenan memerintahkan PENGUGAT REKONVENSI guna melunasi pembayaran atas jual beli tanah dimaksud sebagaimana surat kesepakatan harga yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT II REKONVENSI;

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

24. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan fakta peristiwa dan fakta hukum, sehingga cukup beralasan untuk dikabulkan seluruhnya;

25. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi dari PENGUGAT REKONVENSI didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh PARA TERGUGAT REKONVENSI, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari PARA TERGUGAT REKONVENSI;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan hukum sebagaimana yang telah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di atas, dengan segala kerendahan hati Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang menerima, memeriksa dan mengadilkan perkara ini, agar sudi kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan PARA PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kesepakatan Harga yang dibuat pada bulan April 2014 tetap sah dan berlaku, serta mengikat PENGUGAT II cq PENGUGAT I dan TERGUGAT;
3. Memerintahkan TERGUGAT untuk melunasi pembayaran atas jual beli tanah sebagaimana kesepakatan harga antara PENGUGAT II cq PENGUGAT I dengan TERGUGAT yang dibuat pada bulan April 2014;
4. Menyatakan PARA PENGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap TERGUGAT;
5. Menghukum PARA PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Tindakan Pendahuluan

1. Meletakan Sita Jaminan terhadap sebuah bidang tanah dengan luas 9.235 m² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak: DANI AGUSTINA RAHMADANI (dalam hal ini selaku

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT I) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Pakai No. 174 Desa/Kel. Pasir Angin (Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat) tertanggal 13 Mei 2014 dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19/Pasir Angin/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebuah bidang tanah dengan luas 9.235 m² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak: DANI AGUSTINA RAHMADANI (dalam hal ini selaku PENGGUGAT I) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Pakai No. 174 Desa/Kel. Pasir Angin (Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat) tertanggal 13 Mei 2014 dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19/Pasir Angin/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
2. Menyatakan perjanjian/kesepakatan harga antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT II REKONVENSI cq TERGUGAT I REKONVENSI yang dibuat pada bulan April 2014 tetap sah dan berlaku bagi Para Pihak;
3. Memerintahkan PENGGUGAT REKONVENSI untuk melunasi pembayaran atas jual beli tanah sebagaimana kesepakatan harga antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT II REKONVENSI cq TERGUGAT I REKONVENSI yang dibuat pada bulan April 2014;
4. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT REKONVENSI;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu meskipun ada bantahan, banding dan kasasi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara;

atau

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon menetapkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Para Penggugat telah

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

mengajukan replik, dan selanjutnya Tergugat mengajukan duplik, sehingga Majelis Hakim menganggap jawab jinawab diantara para pihak telah cukup, dan pemeriksaan perkara ini akan dilanjutkan dengan acara pembuktian;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1:Akta Kuasa Untuk Menjual No. 73 tanggal November 2012 dibuat oleh Anesta Chrisanti, SH., M.Kn., Notaris di Depok (sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2:Sertifikat Hak Pakai No. 174/Pasir Angin (tidak ada asli);
3. Bukti P-3:Kwitansi DP uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 18 Februari 2013 (tidak ada asli);
4. P-4:Surat Kesepakatan Harga dibuat bulan April tahun 2014 (tidak ada asli);
5. P-5:Surat Pemberitahuan dari Ir. Sapto kepada Bpk. Azhar tanggal 24 Februari 2021 (tidak ada asli);
6. P-6:Resi pengiriman pemberitahuan pembatalan jual beli tanah nomor resi: 660022917243 tanggal 28 Februari 2021 (sesuai dengan asli);

Menimbang bahwa Para Penggugat juga mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Iwan Sunardi
 - Bahwa Saksi didengarkan keterangannya karena masalah jual beli tanah yang terletak di Pasir Angin Rt 006 Rw 009 Desa Cipayung Datar, Kec. Megamendung Kab. Bogor;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat II yaitu Ir, Sapto sekitar tahun 2015, awalnya Saksi diminta untuk menjaga tanah yang menjadi lokasi sengketa, Dan yang meminta adalah ibu Dani Agustina selaku pemilik lahan;
 - Bahwa Penggugat II adalah orang yang diberikan Kuasa oleh Penggugat I yaitu Dani Agustina;
 - Bahwa Saksi tidak tahu Kuasa yang diberikan kepada Penggugat II karena Saksi mulai menjaga tanah sejak tahun 2016;
 - Bahwa ketika Saksi menjaga tanah, Saksi tidak tahu jika ada jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat. Saksi baru tahu ada jual beli

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



tanah sekitar tahun 2020 lewat seorang makelar yang menawarkan kepada Tergugat;

- Bahwa setahu Saksi tanah belum dilunasi oleh Tergugat, namun sudah ada kesepakatan antara Penggugat II dan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan kwitansi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Saksi mendengar jika kesepakatan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa Saksi pernah mengkonfirmasi ke Penggugat I, namun Penggugat I mengatakan tidak tahu soal jual beli antara Penggugat II dan Tergugat;
- Bahwa yang tanda tangan di kwitansi adalah Penggugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal surat tanah dalam bentuk apa;
- Bahwa Saksi pernah diajak ke Vila milik Tergugat yang kebetulan berdekatan dengan tanah yang menjadi sengketa;
- Bahwa Penggugat II pernah meminta sisa pembayaran yang dijanjikan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) namun dari Tergugat sampai sekarang tidak ada realisasi pembayaran;
- Bahwa menurut Tergugat, karena Penggugat I tidak pernah hadir, namun Tergugat menyatakan mau membeli tanah tersebut jika Penggugat I dihadirkan untuk menyaksikan pembayaran;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat I ditahun 2020, sekitar bulan April atau Mei 2020;
- Bahwa Saksi bertemu sebanyak 2 (dua) kali di tahun 2020;
- Bahwa setahu Saksi dikenalkan dengan makelar yang bernama Tatang dan Yayan, mereka bertemu di Vila Bukit Angin milik Tergugat, yang letaknya tidak jauh dari tanah yang menjadi sengketa. Saksi pernah diajak bertemu dengan Tergugat dan Tatang tapi Saksi lupa bulannya ;
- Bahwa Saksi pernah bertemu kembali dengan Tergugat bersama dengan Lurah, membicarakan agar tanah tersebut bisa dibeli oleh Tergugat, dan saat itu Penggugat II mengatakan jika Penggugat I mengatakan harga tanah naik menjadi Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah). Namun saksi tidak tahu apakah Tergugat menyetujuinya atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal surat kuasa dari Penggugat I kepada Penggugat II;

2. B. Haidarsyah

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi didengarkan keterangannya pada persidangan hari ini karena adanya gugatan dari para Penggugat soal tanah yang berlokasi di Cipayung Datar, Mega Mendung;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat II yaitu Ir. Sapto. Saksi kenal karena Saksi membantu Penggugat II untuk menyelesaikan sertifikat tanah yang menjadi sengketa saat ini;
- Bahwa Penggugat II pernah meminta bantuan Saksi, untuk membantu menyelesaikan sertifikat. Kemudian Saksi meminta kenalan Saksi di BPN untuk menyelesaikan sertifikat tersebut yang sebelumnya selama beberapa tahun sertifikat tidak selesai;
- Bahwa awalnya tanah tersebut adalah tanah garapan, kemudian Penggugat II ingin menaikkan status dengan mengurus sertifikat Hak Pakai;
- Bahwa tanah tersebut milik Penggugat I yang merupakan keluarga Penggugat I, karena ini sertifikat dibuat atas nama Penggugat I;
- Bahwa Sertifikat selesai tahun 2013 ;
- Bahwa Saksi diceritakan jika ada yang akan membeli tanah jika sertifikat tersebut telah selesai, namun saksi baru tahu jika Tergugat yang akan membeli tanah tersebut;
- Bahwa yang membiayai pembuatan sertifikat adalah Penggugat II;
- Bahwa menurut Tergugat ia pernah memberikan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat II untuk membiayai pembuatan sertifikat, karena Tergugat mengatakan akan membeli tanah jika ada sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah diajak oleh Penggugat II bertemu dengan Tergugat untuk sisa pembayaran tanah;
- Bahwa Saksi pernah mendengar soal Surat Kuasa menjual dari Penggugat I kepada Penggugat II, isinya memberikan Kuasa kepada Penggugat II untuk menjual tanah tersebut namun saksi belum pernah melihat isi Surat Kuasa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut saat ini;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa Saksi tidak tahu selain uang sebanyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut apakah ada pembayaran lainnya;
- Bahwa Sertifikat atas nama Penggugat I;
- Bahwa yang mengambil adalah saksi bersama Penggugat II;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang memegang sertifikat adalah Penggugat II;
- Bahwa Tergugat mempunyai foto copynya;
- Bahwa Tergugat berniat membeli tanah tersebut, namun Tergugat menginginkan agar Penggugat I hadir menyaksikan jual beli tanah;
- Bahwa setahu Saksi surat kuasa dari Penggugat I kepada Penggugat II tentang membuat Sertifikat;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1:Akta Kuasa Untuk Menjual No. 73 tanggal 30 November 2012 dibuat oleh Anesta Chrisanti, SH., M.Kn., Notaris di Depok (tidak ada asli);
2. Bukti T-2:Kwitansi DP uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 18 Februari 2013 (sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3:Sertifikat Hak Pakai No. 174/Pasir Angin (tidak ada asli);
4. Bukti T-4:Surat Kesepakatan Harga dibuat bulan April tahun 2014 (sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5:Surat Keterangan No.:07/RK/VI/2021 tanggal 10 Juni 2021 (sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6:Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Ke II (dua) Nomor : B/549/III/2021/Reskrim/Res JB tanggal 3 Maret 2021 (sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7:Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Ke III (tiga) Nomor : B/642/III/2021/Reskrim/Res JB tanggal 12 Maret 2021 (sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8:Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Ke IV (empat) Nomor : B/673/III/2021/Reskrim/Res JB tanggal 19 Maret 2021 (sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9:Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Ke V (lima) Nomor : B/878/IV/2021/Reskrim/Res JB tanggal 13 April 2021 (sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10:Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 178802/2021 tanggal 24 Mei 2021 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (sesuai dengan asli);

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

11. Bukti T-11: Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 178802/2021 tanggal 24 Mei 2021 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12: Bukti penerimaan Negara tanggal 24 Mei 2021 (sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13: Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 1876/S.Ket-HP.03.1/VII/2021 tanggal 1 Juli 2021 (sesuai dengan asli);
14. Bukti T-14: Printout dari website tiki.id atas surat yang dikirimkan Penggugat II kepada Tergugat tanggal 24 Februari 2021 dengan nomor resi 660022917243 (tidak ada asli);
15. Bukti T-15: Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat I (tidak ada asli);
16. Bukti T-16: Draft Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Dani Agustina Rahmadani/Penggugat I (tidak ada asli);
17. Bukti T-17: Surat Pernyataan tanggal 14 Juli 2021 yang ditandatangani oleh Kepala Lingkungan VIII Kelurahan Pangkalan Mansyur atas nama Juliatik (sesuai dengan asli);
18. Bukti T-18: Surat Keterangan Nomor : 01/VII/SKT/SR/2021 tanggal 27 Juli 2021 yang ditandatangani oleh Kepala Lingkungan IV Kelurahan Sukaramai II atas nama Rudiansyah (sesuai dengan asli);

Menimbang bahwa Tergugat juga mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

Wahyuddin, SH.

- Bahwa pada tahun 2013, Saksi pernah bertemu dengan Tergugat yang menceritakan tentang tanah yang menjadi sengketa yang berlokasi di Desa Pasir Angin Kec. Mega Mendung Kab. Bogor;
- Bahwa setahu Saksi awalnya tanah tersebut adalah tanah garapan yang belum memiliki sertifikat, kemudian Penggugat II bertemu dengan Tergugat akan meminjam uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang akan dipergunakan untuk pengurusan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Tanah atas nama Penggugat I, yaitu ibu Dani Agustina;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat setuju, dan meminta Penggugat II untuk datang ke kantornya, dan menyerahkan uang tersebut, dan jika sertifikat sudah selesai, Tergugat berencana akan membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak lihat soal penyerahan uang, namun saksi pernah melihat sertifikat yang sudah jadi, karena ditunjukkan oleh Tergugat;
- Bahwa setelah itu Penggugat II datang ke kantor Tergugat dan meminta uang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk uang muka pembelian tanah tersebut, namun Tergugat keberatan, karena Tergugat akan melunasinya jika Penggugat I dihadirkan karena sertifikat atas nama Penggugat I. Namun sampai saat ini Penggugat I tidak pernah dihadirkan;
- Bahwa nilai yang disetujui oleh Tergugat dan Penggugat adalah sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sampai Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), namun dengan syarat Penggugat I hadir dan sampai sekarang Penggugat I tidak ada dihadirkan, bahkan sampai Tergugat membuat laporan Polisi untuk mencari Penggugat I juga tidak ada kabarnya sampai sekarang;
- Bahwa setahu Saksi yang memegang sertifikat adalah Penggugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa hubungan Penggugat I dan Penggugat II, setahu saksi Penggugat II yang menawarkan kepada Tergugat untuk membeli tanah, dan nama pemilik di sertifikat adalah Penggugat I;
- Bahwa Penggugat II meminta uang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sebagai tambahan uang muka untuk membayar biaya pembuatan sertifikat yang dibantu oleh Saksi Haidarsyah;
- Bahwa Saksi pernah lihat soal laporan Polisi untuk pencarian alamat Penggugat I, namun sampai sekarang alamat pasti Penggugat I tidak pernah diketahui;
- Bahwa karena Tergugat akan membeli tanah tersebut, dan menurut saran dari Notaris yang meminta agar Penggugat I sebagai pemilik tanah dihadirkan dalam jual beli tersebut;
- Bahwa yang datang ke Tergugat adalah Saksi Haidarsyah dan Penggugat II, namun Tergugat mengatakan ia akan melunasi semua asal Penggugat I dihadirkan, karena Tergugat tidak mau terjadi sesuatu dimasa depan jika Penggugat I tidak melihat transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat II dan Tergugat terakhir sekitar tahun 2019;

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi ada perjanjian untuk memberikan Kuasa dari Penggugat I kepada Penggugat II untuk mengurus sertifikat, soal Penggugat I meminta Penggugat II untuk menjual saksi tidak tahu;
- Bahwa Tergugat belum menyerahkan uang sebanyak Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang diminta oleh Penggugat II;
- Bahwa yang datang ke Tergugat adalah saksi Haidar dan Penggugat II, namun Tergugat mengatakan ia akan melunasi semua asal Penggugat I dihadirkan, karena Tergugat tidak mau terjadi sesuatu dimasa depan jika Penggugat I tidak melihat transaksi jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, dan selengkapannya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah untuk membatalkan kesepakatan/perjanjian jual beli tanah sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi tanggal 18 Februari 2013 dan kesepakatan harga yang dibuat pada bulan April 2014 dengan obyek tanah seluas 9.235 M² (sembilan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) yang berlokasi di Pasir Angin Rt. 006 Rw. 009, Desa Cipayung Datar, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 174/Pasir Angin tanggal 13 Mei 2014, dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No. 19/Pasir Angin/2014 tanggal 15-04-2014;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat menolaknya, sehingga oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 163 HIR, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut dalil-dalil, bukti-bukti surat, serta keterangan-keterangan Saksi yang diajukan oleh para

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan hal-hal tersebut sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam persidangan dengan agenda kesimpulan, Kuasa Para Penggugat mengajukan surat pengunduran diri sebagai Kuasa Hukum Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Penggugat I menyampaikan secara lisan dan tertulis bahwa dirinya tidak pernah menandatangani Surat Kuasa kepada Para Advokat dari Victor Sinaga & Partners Law Offices tanggal 1 Maret 2021, dan Penggugat I juga menyatakan bahwa dirinya tidak pernah mengajukan gugatan terkait permasalahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan tersebut, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena Penggugat I menyatakan tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2021, maka surat kuasa tersebut menjadi tidak sah, dan oleh karenanya surat gugatan yang diajukan oleh Para Advokat dari Victor Sinaga & Partners Law Offices tanggal 8 Maret 2021 juga menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat dalam perkara ini menurut pendapat Majelis Hakim haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Para Penggugat Konvensi, sehingga pada bagian pertimbangan hukum ini Tergugat Konvensi akan disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Para Penggugat Konvensi akan disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian pertimbangan hukum Konvensi di atas, gugatan Konvensi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung No. 913 K/Pdt/1975 disebutkan: bahwa sesuai sifat *accessoir* yang melekat pada gugatan Rekonvensi dan Intervensi terhadap gugatan Konvensi, maka apabila gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), dengan

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendirinya gugatan Rekonvensi dan Intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan berdasar kepada dua pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhadap Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kendati gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, namun karena sifatnya yang *accessoir*, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensilah yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 163 HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

- Menyatakan gugatan Konvensi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.455.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 9 September 2021, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Khaerunnisa, S.H., dan Liena, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 16 September 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cibinong, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan tanpa dihadiri oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Khaerunnisa, S.H.

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Liena, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. ATK	Rp	75.000,00
2. Materai	Rp	10.000,00
3. Panggilan	Rp	300.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	20.000,00
5. Pendaftaran	Rp	30.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00 +
Jumlah	Rp	1.455.000,00

(satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Cbi