



PUTUSAN

NOMOR 656/PDT/2021/ PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT. Artha Bumi Sedayu**, bertempat tinggal di Jalan Cut Meutia Ruko CBD Bekasi, Town Square Blok G No.11-12, Margahayu, Bekasi Timur 17113, Kota Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abidin, S.H. dan Bonik Isrofi, S.H. masing-masing Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Law Office Abidin Ali, S.H & Partner berkantor di Perum Kartika Residence Ruko Kabandungan Nomor 7 Desa Gintungkerta Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang di bawah register Nomor 387/KHT/X/2021/PN.Kwg tertanggal 27 Oktober 2021 selanjutnya disebut, sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

Lawan:

**1. Tuti Haryati**, berkedudukan di Dusun Wates RT 004/002 Kelurahan Pancawati Kecamatan Klari, Desa Pancawati, Klari, Kabupaten Karawang Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat I**;

**2. Rini Anihayati**, berkedudukan di Dusun Wates RT004/002 Kelurahan Pancawati Kecamatan Klari, Desa Pancawati, Klari, Kabupaten Karawang Jawa Barat selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat II**;

Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II disebut juga sebagai Para Terbanding dan Para Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Para Terbanding semula Para Penggugat diwakili oleh kuasa hukumnya H.M. Rusdi, S.H., M.H, Ronny Perdana manullang, S..H., Arief Darmawan, S.H., M.H. dan Muhammad Fachrur Rozi, S.H. masing-masing Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum Para Legal/Konsultan Hukum pada "RAR & Associates", berkantor di Wisma Aria (suite 203) Jl. Hos Cokroaminoto No.81 Menteng, 10310, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 November 2021 yang telah didaftarkan di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang di bawah register Nomor 454/KHT/XI/2021/PN Kwg tertanggal 24 November 2021;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 6 Desember 2021 Nomor 656/PDT/2021/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 6 Desember 2021 Nomor 656/PDT/2021/PT BDG tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Berkas perkara Nomor 656/PDT/2021/PT BDG dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatannya sebagaimana yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang di bawah Nomor Register Perkara 42/Pdt.G/2021/PN Kwg Tanggal 29 Maret 2021 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat 1 adalah Pemilik Sebidang tanah seluas 3208 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor Sertifikat : 02702 NIB. 10.06.02.02.02689 yang berada di jalan Kawali Kelurahan Pancawati, Kecamatan Klari Kabupaten Karawang dengan atas nama TUTI HARYATI, ( Bukti P.1 ).
2. Bahwa, Penggugat 2 adalah Pemilik Sebidang tanah seluas 7000 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor Sertifikat : 02700 NIB. 10.06.02.02.02687 yang berada di jalan Kawali Kelurahan Pancawati, Kecamatan Klari Kabupaten Karawang dengan atas nama RINI ANIHAYATI, ( Bukti P.2 ).
3. Bahwa, pada tahun 2015 telah terjadi kesepakatan jual beli secara lisan antara Penggugat 1 , Penggugat 2 dan Tergugat , yang mana saat itu



Tergugat Memerintahkan utusannya untuk menemui Penggugat 1 dan Penggugat 2 dengan tujuan untuk membeli tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.250.000,00 ( Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah ) permeter.

4. Bahwa, kesepakatan jual beli tersebut disepakati dengan cara di cicil yang nominalnya tidak pernah ditentukan jumlah besaran pastinya, dengan ketentuan selama 1 ( Satu ) tahun harus sudah lunas atau selesai pembayaran.
5. Bahwa, kemudian setelah disepakati harga tanah tersebut Tergugat Melalui utusannya mentransfer sejumlah uang sebagai itikad baik layaknya transaksi jual beli.

Bahwa, pembayaran yang telah dilakukan yakni;

- Pembayaran pertama pada tanggal 09 Mei 2015 sebesar Rp. 100.000.000., secara TUNAI melalui utusan TERGUGAT yaitu sdr. Alan.
  - Pembayaran kedua pada tanggal 04 Juni 2015 sebesar Rp. 100.000.100,- melalui Transfer Bank BTN.
  - Pembayaran ketiga pada tanggal 26 Juni 2015, Pukul 09.24 WIB Sebesar Rp. 10.000.000, Pukul 09.24 sebesar Rp. 10.000.000, Pukul 09.25 Sebesar Rp.5.000.000., Pukul 10.47 Sebesar Rp.10.000.000, Pukul 10.47 Sebesar Rp.10.000.000, Pukul 10.48 Sebesar Rp.5.000.000., melalui Transfer Bank BTN.
  - Pembayaran keempat pada tanggal 19 Agustus 2015 sebesar Rp.50.000.000 Melalui Bank BCA.
  - Pembayaran kelima pada tanggal 13 Oktober 2015 sebesar Rp.300.000.000., Melalui Bank BTN ( Bukti P.3 ).
6. Bahwa, total seluruh uang yang sudah Penggugat 1 dan Penggugat 2 terima sebesar Rp.600.000.100., ( Enam Ratus Juta Seratus Rupiah ), ( Bukti P.4 ).
  7. Bahwa seharusnya uang yang Penggugat 1 dan Penggugat 2 terima adalah Sebesar Rp.2.550.000.000.- (Dua Miliar Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
  8. Bahwa kemudian sebelum Penggugat 1 dan Penggugat 2 menerima sejumlah uang tersebut (Point 7), Tergugat maupun Utusannya tidak pernah lagi melanjutkan pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati, bahkan Tergugat maupun utusannya Menghilang seperti ditelan bumi tidak ketahuhi kabar berita dan keberadaannya.



9. Bahwa, Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah berusaha mencari keberadaan maupun kabar Tergugat dengan tujuan ingin menanyakan mengenai kesepakatan jual beli yang telah kedua belah pihak sepakati, namun Penggugat 1 dan Penggugat 2 tidak berhasil menemukannya.
10. Bahwa, kemudian pada Tahun 2020 Tergugat kembali muncul melalui utusannya dengan maksud untuk menyelesaikan pembayaran yang telah disepakati ditahun 2015.
11. Bahwa, Penggugat 1 dan Penggugat 2 Menyetujui maksud kedatangan dari utusan Tergugat yang ingin melanjutkan kesepakatan jual-beli tersebut namun Penggugat 1 dan Penggugat 2 ingin jual-beli dilanjutkan dengan Harga yang telah diperbaharui mengikuti perkembangan Tahun.
12. Bahwa, Tergugat menolak atas permintaan Penggugat 1 dan Penggugat 2, dan bahkan Tergugat melaporkan Penggugat 1 dan Penggugat 2 ke Kepolisian Resort Karawang dengan dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan .( Bukti P.5 ).
13. Bahwa, kemudian Penggugat 1 dan Penggugat 2 menemukan Fakta jika SPPT-PBB telah beralih nama menjadi atas nama PT. BUMI ARTA SEDAYU yang seharusnya adalah atas nama ASNI BINTI SUKUR, sedangkan kesepakatan jual-beli belum lah selesai akibat menghilangnya Tergugat selama 5 Tahun tanpa kabar berita apapun kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2, sehingga hal tersebut membuat Penggugat 1 dan Penggugat 2 merasa jika selama hilangnya Tergugat selama ini adalah suatu tindakan yang disengaja dengan tujuan untuk menghilangkan kewajiban Tergugat terhadap kesepakatan jual-beli tersebut. ( Bukti P.6 ).
14. Bahwa, Tergugat melaporkan Penggugat 1 dan Penggugat 2 Kepada Kepolisian Resort Karawang dengan tujuan agar Penggugat 1 dan Penggugat 2 masih mau menerima tawaran harga yang telah disepakati Di Tahun 2015.
15. Bahwa, sesuai pada Pasal 1365 KUHPer "*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*", maka atas yang telah Tergugat lakukan Penggugat 1 dan Penggugat 2 mengalami kerugian secara Materiial dan Imateriial.
16. Bahwa, Penggugat 1 dan Penggugat 2 seharusnya pada Tahun 2015 sudah dapat menikmati hasil dari jual-beli Sebidang tanah yang telah disepakati, namun atas tindakan dan perbuatan Tergugat bahkan Tanah tersebut tidak



dapat Penggugat 1 dan Penggugat 2 jual atau sewakan kepada pihak lain karena terikat oleh kesepakatan yang Penggugat 1 dan Penggugat 2 serta Tergugat bangun di Tahun 2015.

17. Bahwa, maka dengan ini Penggugat 1 dan Penggugat 2 ingin jika kesepakatan jual-beli tersebut dilanjutkan mengikuti harga Terbaru pada Tahun 2020 sebesar Rp.1.000.000/meter (Satu Juta Rupiah per Meter), namun jika hal ini tidak dapat Tergugat penuhi maka sejumlah uang yang sudah Tergugat berikan kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2 akan dikembalikan dari sebesar Rp.600.000.100., (Enam Ratus Juta Seratus Rupiah) dipotong Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dikarenakan yang seharusnya tanah tersebut setiap tahun dapat Penggugat 1 dan Penggugat 2 sewakan sebesar Rp.80.000.000/Tahun (Delapan Puluh Juta Rupiah per Tahun).
18. Bahwa, atas menghilangnya Tergugat dan kemudian laporan Polisi yang dibuat oleh Tergugat, Penggugat 1 dan Penggugat 2 merasa Terganggu pikiran dan kesehatannya, sehingga hal tersebut sangat membahayakan kesehatan Penggugat 1 yang sudah Lansia, dan juga hal tersebut mengakibatkan jika Penggugat 2 berhenti dari pekerjaannya demi menjaga Penggugat 1, yang mana Penggugat 2 berkerja demi menghidupi kebutuhan dirinya dan juga Penggugat 1.
19. Bahwa, atas hal tersebut Penggugat 1 dan Penggugat 2 meminta agar Tergugat membayar sisa pelunasan kesepakatan jual-beli atas sebidang tanah tersebut sebesar Rp.1.000.000/meter (Satu Juta Rupiah per Meter) terhitung sejak pembayaran terakhir yang Tergugat bayarkan dengan cara pelunasan dalam sekali pembayaran yaitu sebesar Rp. 9.607.999.900,-  
(Sembilan Miliar Enam Ratus Tujuh Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Rupiah) dengan rincian sebagai berikut;
  - Sebidang tanah milik Penggugat 1 seluas 3.208 M<sup>2</sup> x Rp.1.000.000 = Rp.3.208.000.000 (Tiga Miliar Dua Ratus Delapan Juta Rupiah).
  - Sebidang Tanah milik Penggugat 2 seluas 7.000 M<sup>2</sup> x Rp.1.000.000 = Rp.7.000.000.000 (Tujuh Miliar Rupiah).
  - Sehingga total sebesar Rp.10.208.000.000 (Sepuluh Miliar Dua Ratus Delapan Juta Rupiah).
  - Namun sudah pernah terbayar sampai dengan bulan Oktober 2015 sebesar Rp.600.000.100., (Enam Ratus Juta Seratus Rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jadi total yang harus Tergugat bayarkan untuk melunasi sebidang tanah tersebut adalah  $Rp.10.208.000.000 - Rp.600.000.100 = Rp.9.607.999.900$  (Sembilan Milyar Enam Ratus Tujuh Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Rupiah).

20. Bahwa, dengan ini Penggugat 1 dan Penggugat 2 memohon kepada Pengadilan Negeri Karawang Cq. Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini untuk dapat mengabulkan permintaan dan tuntutan Penggugat 1 dan Penggugat 2;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat 1 dan Penggugat 2 dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karawang berkenan menerima, memeriksa dan mengadili Permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini sekaligus memberi putusan sebagai berikut:

#### PRIMER:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat 1 dan Penggugat 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad);
3. Memerintahkan agar Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini
4. Menetapkan pembebanan biaya perkara ini menurut hukum dan ketentuan yang berlaku;

#### SUBSIDER:

Jika Ketua Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa, selanjutnya atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas maka Tergugat telah mengajukan jawaban tanggal 27 Mei 2021 sebagaimana tersebut dalam surat jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Kurang Pihak sehingga Error In Persona

1. Bahwa telah menjadi suatu prinsip hukum yang berlaku dalam menyelesaikan suatu sengketa di pengadilan bahwa suatu sengketa harus diselesaikan secara tuntas dan memuaskan. Salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa secara tuntas dan memuaskan adalah dengan cara mengikutsertakan, melibatkan atau menarik semua pihak yang ada hubungan atau tersangkut dengan objek sengketa (*exception ex juri tertii*);



2. Bahwa tanah yang menjadi objek gugatan tersebut telah diletakkan izin lokasi atas nama PT. Graha Artha Kencana sebagaimana yang dibuktikan dalam:
  - Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor : 460/79/IL/P3/IX/2014 tanggal 01 Oktober 2014 Sebagai Dasar Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang, seluas 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Pancawati, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang.
  - Sebagaimana juga dibuktikan telah diterbitkannya izin lokasi Nomor 503/657/3/IL/II/BPMPT/2015 tanggal 21 Januari 2015, Perpanjangan Izin Lokasi Nomor : 503/3919/27/IL/IV/DPMPTSP/2017 tanggal 17 April 2017, serta Penjelasan Izin Lokasi Nomor : 503/596/YanPP tanggal 18 Desember 2020 seluas 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Pancawati, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang yang telah dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Karawang untuk Proyek Perumahan Citra Swarna Grande;
3. Bahwa gugatan para penggugat mengalami kurang pihak dimana tidak mengikutkan PT. Graha Artha Kencana sebagai pihak **Tergugat** sebagai pemilik ijin lokasi atas tanah yang menjadi objek sengketa. Sehingga Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak lengkap, masih ada yang harus ditarik sebagai tergugat, yaitu oleh karena itu gugatan yang diajukan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak;
4. Bahwa penolakan hakim terhadap gugatan yang terbukti kurang pihak telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana tampak dalam **Putusan MA RI No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984** yang menegaskan:

*“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat, maka Mahkamah Agung berpendapat supaya gugatan tidak mengandung cacat plurium litis consortium maka Penggugat harus menarik pihak ketiga tersebut sebagai Tergugat”;*
5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka dengan ini Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan



Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penguat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Gugatan Para Penguat Kabur dan Mengandung Ketidakjelasan, Tidak Jelas (Exceptio Obscuur Libel)

1. Bahwa dalil gugatan Para Penguat mengalami kekaburan (*obscuur libel*), hal mana terlihat dari:

- Adanya ketidakjelasan gugatan yang tidak menguraikan secara jelas dan sistematis perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat. Gugatan aquo tidak menggambarkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat. Disisi lain, dalam posita Para Penguat mendalilkan telah terjadi kesepakatan jual beli sehingga apabila terdapat sengketa terhadap pelaksanaan kesepakatan tentunya masuk dalam ranah gugatan wanprestasi;
- Adanya ketidakjelasan hubungan antara *fundamentum petendi*/Posita dan Petitum, yang diminta dalam petitum tidak didalilkan dalam posita. Para Penguat tidak menjelaskan secara jelas hal apa yang telah dilanggar dan hal apa yang harus dilakukan oleh Tergugat;

2. Bahwa gugatan Para Penguat tidak memenuhi syarat formil gugatan yaitu mengharuskan adanya *fundamentum petendi*/posita yang jelas, sebagai dasar gugatan atau tuntutan (*groundslag van de lis*). Menurut Reglement Acara Perdata (*Reglement op de Rechtsvordering*) Pasal 8 Nomor 3 menyebutkan bahwa secara garis besar dalam *posita* harus memuat antara lain:

- a. Objek perkara yaitu mengenai hal apa gugatan yang akan diajukan.
- b. Fakta-fakta hukum yaitu hal-hal yang menimbulkan sengketa.
- c. Kualifikasi perbuatan tergugat yaitu suatu perumusan mengenai perbuatan materiil maupun moral dari tergugat yang dapat berupa perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa oleh karena itu gugatan **Para Penguat** tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa oleh karena gugatan **Para Penguat** tidak memenuhi syarat menurut hukum sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil ekspesi diatas, maka patut menurut hukum jika gugatan **Para Penguat Ditolak** atau setidaknya dinyatakan **Tidak Dapat Diterima**.

## B. DALAM POKOK PERKARA:



1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dimasukkan dalam konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan dan dimaksud dalam surat gugatannya, sebab dalil-dalil tersebut adalah tidak benar, tanpa dasar serta sangat bertolak belakang dengan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;
3. Bahwa apa yang dikemukakan Para Penggugat pada point 3 dalam gugatannya adalah tidak benar, yang benar kesepakatan jual beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebesar Rp.150.000,- /meter (seratus lima puluh ribu rupiah permeter) bukan Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah permeter), sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Penggugat 1 tanggal 09 September 2015, bahwa perlu diketahui oleh para Penggugat, awalnya Penggugat 1 menawarkan sebidang Tanah seluas  $\pm 13.200$  m<sup>2</sup> (tiga belas ribu dua ratus meter persegi) kepada Tergugat, dengan rincian tanah Para Penggugat  $\pm 10.200$  m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus meter persegi), tanah Bapak Kusnadi/Ibu Asni seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), yang mana pada proses transaksi selanjutnya Para Penggugat tidak memberitahukan kepada Bapak Kusnadi/Ibu Asni tentang pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat, sehingga Bapak Kusnadi/Ibu Asni mendatangi sendiri Tergugat untuk meminta pembayaran secara terpisah, yang mana oleh tergugat dikabulkan dan telah diselesaikan pembayarannya kepada Bapak Kusnadi/Ibu Asni;
4. Bahwa apa yang dikemukakan Para Penggugat pada point 4 tidak benar ditentukan jangka waktu pembayaran harus lunas selama 1 tahun, yang benar transaksi jual beli yang dimaksud hanya menerangkan plafon harga sebesar Rp.150.000,- /meter (seratus lima puluh ribu rupiah per meter), selama belum pelunasan tanah milik Para Penggugat masih bisa dimanfaatkan, digarap dan dinikmati hasilnya oleh Para Penggugat, kesepakatan transaksi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat yang dibuktikan Penggugat 1 menerima pembayaran dari Tergugat harusnya dapat diartikan sebagai pelaksanaan Perjanjian Jual beli yang harus dijalankan secara itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerduta;



5. Bahwa pembayaran yang diterima Para Penggugat adalah berdasarkan rincian pembayaran yang ada pada Tergugat, seluruhnya sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Luas Tanah = 10.200 m<sup>2</sup>

Harga Tanah per meter = Rp.150.000,-

(10.200 m<sup>2</sup> x Rp.150.000,- /meter = Rp.1.530.000.000,-)

- Pembayaran 1 → Rp.100.000.000,- (RTGS BTN KE BCA TL 445027 04/06/2015)

- Pembayaran 2 → Rp.50.000.000,- (Icash 25/06/2015)

- Pembayaran 3 → Rp.10.000.000,- (ATM 26/06/2015)

- Pembayaran 4 → Rp.5.000.000,- (ATM 26/06/2015)

- Pembayaran 5 → Rp.10.000.000,- (ATM 26/06/2015)

- Pembayaran 6 → Rp.10.000.000,- (ATM 26/06/2015)

- Pembayaran 7 → Rp.10.000.000,- (ATM 26/06/2015)

- Pembayaran 8 → Rp.5.000.000,- (ATM 26/06/2015)

- Pembayaran 9 → Rp.50.000.000,- (Icash 03/08/2015)

- Pembayaran 10 → Rp.50.000.000,- (Icash 18/08/2015)

- Pembayaran 11 → Rp.100.000.000,- (Kwitansi 09/09/2015)

- Pembayaran 12 → Rp. 300.000.000,- (RTGS 13/10/2015)

Sehingga sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp.830.000.000,- (Delapan ratus tiga puluh juta rupiah);

6. Bahwa tidak benar apa yang dikemukakan Para Penggugat pada poin 5 dan 6 pada gugatannya, yang menyatakan Para Penggugat telah menerima uang pembayaran dari Tergugat sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), yang mana ternyata sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat dan Sdr. Alan Suherlan telah menerima uang pembayaran sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

7. Bahwa apa yang dikemukakan Para Penggugat pada point 8 dan 9 adalah tidak benar, Tergugat memiliki Kantor Cabang di Karawang yang jelas dari dahulu hingga saat ini, terdapat perwakilan manajemen yang berkaitan dan berhubungan dengan transaksi jual beli aquo antara Para Penggugat dan Tergugat, justru Para Penggugat sendiri yang sangat sulit dihubungi bahkan Tergugat turut mendatangi rumah Para Penggugat bersama pihak terkait lainnya, tetapi sangat sulit untuk ditemui untuk melanjutkan transaksi jual beli atas sebidang tanah tersebut, bahkan Tergugat mengutus dan meminta



untuk di fasilitasi oleh pihak perangkat Desa setempat, namun usaha dari tergugat sia-sia dan tidak menghasilkan apa-apa;

8. Bahwa diluar dugaan Tergugat. Para Penggugat memasang papan pengumuman di lokasi tanah tersebut yang menerangkan "**Tanah Ini Tidak Di Jual**" yang mana merupakan Tindakan tidak beritikad baik dari **Para Penggugat**, mana mungkin **Para Penggugat** mengabaikan begitu saja kesepakatan jual beli dengan **Tergugat** dan telah menerima uang pembayaran hampir kurang lebih 50% dari total seluruh pembayaran yang akan diterima oleh **Para Penggugat** sebagaimana poin 5 diatas, apalagi Penggugat II juga mengetahui tentang transaksi jual beli itu dengan Tergugat, sebagaimana dibuktikan dengan bukti transfer pembayaran dari Tergugat kepada rekening pribadi atas nama Penggugat II;
9. Bahwa karena tindakan yang tidak baik dari **Para Penggugat**, yang mana sangat sulit ditemui untuk melanjutkan transaksi pembayaran, dan memasang papan pengumuman bahwa tanah tersebut tidak di jual, sehingga **Tergugat** menggunakan hak hukumnya untuk melaporkan perbuatan Para Penggugat kepada Kantor Kepolisian Resort Karawang, dengan dugaan **Para Penggugat** melakukan tindak pidana Penipuan dan/atau Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 juncto 378 KUHPidana;
10. Bahwa benar diatas lokasi tanah tersebut yang merupakan satu kesatuan yang utuh dari Kawasan Perumahan Citra Swarna Grande Karawang, berdasarkan izin lokasi Nomor 503/657/3/IL/II/BPMPT/2015 tanggal 21 Januari 2015, Perpanjangan Izin Lokasi Nomor: 503/3919/27/IL/IV/DPMPSTSP/2017 tanggal 17 April 2017, serta Penjelasan Izin Lokasi Nomor : 503/596/YanPP tanggal 18 Desember 2020 seluas 250.000 m2 (dua ratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Pancawati, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang yang telah dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Karawang, telah dibuatkan SK NJOP Pajak Nomor : 973/50/PBBP2 bukan atas nama PT. Bumi Arta Sedayu namun perubahan nama pajak dari Asni Binti Sukur ke atas nama PT. Graha Artha Kencana, perubahan SK NJOP tersebut hanya untuk memudahkan proses pembayaran pajak dalam pengindukan sertipikat, dan bukan bukan bukti kepemilikan tanah dari Tergugat, namun demikian mestinya Para Penggugat



menerima karena pajak Bumi dan bangunan tanah Para Penggugat telah dibayarkan oleh Tergugat;

11. Bahwa Tergugat melaporkan Para Penggugat Kepolisian Resort Karawang hanya untuk mempertahankan hak-hak hukum dari Tindakan yang tidak baik dari Para Penggugat, hanya memperjuangkan haknya jika Para Penggugat menolak untuk melanjutkan transaksi jual beli artinya Tergugat ingin uang yang telah dibayarkan kepada Para Penggugat harus dikembalikan sebagaimana Point 9 diatas, namun atas laporan Polisi kepada Tergugat tersebut, Para Penggugat semakin tidak kooperatif dengan mengajukan penawaran harga yang tidak masuk akal, berbeda dengan harga tanah di lokasi tersebut yang sudah dibayarkan oleh Tergugat kepada Tuan Tanah lainnya, yang mana harga yang ditawarkan sebesar Rp.1.000.000,- /meter (satu juta rupiah per meter), perlu diketahui oleh Para Penggugat harga NJOP di lokasi tanah tersebut sebesar Rp.20.000,- /meter (dua puluh ribu rupiah per meter), dengan asumsi harga pasaran ditaksir sebesar Rp.180.000,- /meter (seratus delapan puluh ribu rupiah per meter);
12. Bahwa, apa yang dikemukakan oleh Para Penggugat pada poin 16 gugatannya adalah tidak benar tidak sesuai dengan fakta dilapangan, yang mana Para Penggugat dari tahun 2014 sampai dengan sekarang masih memanfaatkan dan menikmati hasil sebidang tanah sawah tersebut dengan menyewakan kepada Sdr.Ahmad Suyono sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) selama musim panen, oleh Tergugat Tindakan Para Penggugat yang menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain tidak dilarang, bahkan Tergugat memberikan kebebasan untuk tetap memanfaatkan dan menggarap tanah dimaksud tidak hanya kepada Para Penggugat tetapi kepada pemilik tanah lainnya baik yang sudah dibayar lunas oleh Tergugat maupun yang belum lunas sepanjang tanah tersebut masih berstatus "land bank" dari Tergugat, belum diproses untuk pembangunan perumahan Citra Swarna Grande milik PT.Graha Arta Kencana sebagaimana kesepakatan dengan Tergugat sebagaimana poin 4 diatas, karena perlu diketahui oleh Para Penggugat, Tergugat tidak akan melanggar hak-hak Para Penggugat sampai Tergugat melunasi pembayaran transaksi jual beli aquo sebagaimana juga Tergugat lakukan kepada Tuan Tanah lainnya dilokasi proyek perumahan Citra Swarna Grande Karawang;
13. Bahwa apa yang dikemukakan para Penggugat pada point 17 pada gugatannya, perubahan harga yang di sampaikan oleh Para Penggugat harus



logis dan mengikuti harga pasar disekitar lokasi tanah tersebut, yang mana sebagaimana pada poin 11 diatas, plafon harga tertinggi adalah sebesar Rp. Rp.180.000,- /meter (seratus delapan puluh ribu rupiah per meter), sehingga tidak sewenang-wenang memaksa Tergugat untuk membayar sebesar Rp.1.000.000,- /meter (satu juta rupiah per meter) terhadap sebidang tanah tersebut;

14. Bahwa, penyesuaian harga dimaksud yang disampaikan oleh Para Penggugat diatas mengindikasikan Para Penggugat telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan, menjalankan kesempatan dalam kesempatan (Misbruik van omstandigheden), sebagai perjanjian paksa (dwang contract), tidak konsensual yang pada akhirnya tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 jo 1338 KUHPerdara, indikasi tersebut dapat terlihat secara nyata dengan sangat sulitnya Para Penggugat untuk ditemui untuk melanjutkan transaksi jual beli aquo, memasang papan pengumuman diatas tanah tersebut dengan tulisan “ Tanah ini milik Keluarga besar H.Apan Sopandi/Rini, Tanah ini tidak dijual “, karena perlu diketahui oleh Para Penggugat, yang dibangun dilokasi tanah tersebut berupa type proyek perumahan subsidi, yang sangat tidak relevan harga yang ditawarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat;
15. Bahwa karena fakta hukumnya tanah maksud masih dalam penguasaan dari Para Penggugat terbukti masih bisa menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain, belum digunakan dan dimanfaatkan oleh Tergugat baik secara penyerahan fisik maupun secara yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 584 KUHPerdara jo PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, terlebih lagi Para Penggugat tidak beritikad baik dan transparan dalam transaksi dengan Tergugat dengan tidak memberikan foto copy dan atau Salinan surat-surat tanah yang dimaksud, terbukti Tergugat baru mengetahui bahwa sebidang tanah dimaksud sudah terbit sertipikat hak milik atas nama Penguat 1 dan Penggugat II, padahal bila diketahui oleh Tergugat sejak dahulu maka transaksi jual belinya di buat dihadapan Pejabat Notaris, sehingga permasalahan ini tidak akan berlarut-larut sampai saat ini, maka dengan demikian tuduhan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak-hak hukum Para Penggugat adalah dalil-dalil hukum yang tidak berdasar hukum dari Para Penggugat;



## DALAM REKONPENSI

16. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
17. Bahwa kesepakatan jual beli atas tanah adalah sah dengan harga Rp.150.000,- /meter (seratus lima puluh ribu rupiah per meter) dengan rincian **10.200 m<sup>2</sup> x Rp.150.000,- /meter = Rp.1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh ribu rupiah)** yang mana Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran sebesar Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) melalui Sdr. Alan Suherlan, yang mana sesuai pengakuan Para Tergugat rekonvensi dan Sdr. Alan Suherlan ternyata Para Penggugat Rekonvensi telah menerima sebesar Rp.650.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
18. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi tidak jujur jika tanah telah bersertipikat, dalam transaksi jual beli dimaksud Tergugat Rekonvensi tidak memberikan foto copy surat-surat tanah kepada Penggugat rekonvensi, padahal bila diketahui oleh Penggugat Rekonvensi sejak dahulu maka transaksi jual belinya akan di buat dihadapan Pejabat Notaris, sehingga permasalahan ini tidak akan berlarut-larut sampai saat ini;
19. Bahwa oleh karenanya Para Tergugat Rekonvensi harus melanjutkan proses jual beli dengan kesepakatan yang telah ada, karena hanya Para Tergugat rekonvensi sendiri yang belum menerima sisa pembayaran dari penggugat rekonvensi, perlu diketahui oleh Tergugat rekonvensi proyek pembangunan dilokasi tanah tersebut berjalan dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat Rekonvensi, hanya tanah milik Para Tergugat Rekonvensi yang belum di manfaatkan untuk dibangun perumahan subsidi perumahan Citra Swarna Grande, yang tentunya dengan kondisi demikian akan berdampak secara tidak baik dimata khalayak ramai, berpotensi merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun imateriil;
20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia dikemudian hari, yang dikhawatirkan akan dialihkan atau dipindahtangan kepada orang lain, maka sudah sepatutnya secara hukum dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah objek yang disengketakan;
21. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi.

Majelis Hakim Yang Mulia:

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, karena tidak terbukti dalil- dalil yang diajukan para penggugat, tergugat mohon agar kiranya majelis hakim yang terhormat berkenan untuk memutuskan, dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

**DALAM KONPENSI:**

- Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

**DALAM REKONPENSI:**

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah kesepakatan jual beli atas tanah luas 10.200 m2 dengan harga Rp.150rb/ meter;
- Menyatakan sah pembayaran atas pembelian yang dilakukan Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 650.000.000,- ( enam ratus lima puluh juta rupiah );
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah objek yang disengketakan;
- Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;

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

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat 1 dan Penggugat 2 mengajukan Replik pada tanggal 03 Juni 2021 dan Kuasa Hukum Tergugat mengajukan duplik pada tanggal 10 Juni 2021;



Menimbang, bahwa telah mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 21 Oktober 2021 Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**Dalam Kompensi**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad);
3. Memerintahkan agar Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

**Dalam Rekonpensi**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

**Dalam Kompensi Dan Rekonpensi**

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan Rp.1.835.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut, Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan permohonan banding yang dibuat dan di tandatangani oleh Sakir Baco S.H., M.H. Plh. Panitera Pengadilan Negeri Karawang berdasarkan akta permohonan banding Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 27 Oktober 2021, agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Karawang Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 21 Oktober 2021, untuk diperiksa dan diputus Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Surat Pernyataan Permohonan Banding perkara Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg, selanjutnya telah diberitahukan secara patut dan seksama masing-masing dengan Relas Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut, kepada:

1. Terbanding I semula Penggugat I pada tanggal 4 November 2021;
2. Terbanding II semula Penggugat II pada tanggal 4 November 2021;

Menimbang, bahwa telah membaca memori banding dari Pembanding semula Tergugat tanggal 5 November 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 5 November 2021, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama masing-



masing dengan relaas Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut, kepada:

1. Terbanding I semula Penggugat I pada tanggal 10 November 2021;
2. Terbanding II semula Penggugat II pada tanggal 10 November 2021 2021;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding tersebut Para Terbanding semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding tanggal 24 November 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 24 November 2021, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama dengan relaas Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut, kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 29 November 2021;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg telah disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karawang, kepada Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II pada tanggal 4 November 2021;

Telah memberitahukan adanya kesempatan kepada Para Pihak yang berperkara, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak relas pemberitahuan ini diterima, sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo Pembanding semula Tergugat telah menyerahkan memori banding yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

### Dalam Eksepsi

#### I. Gugatan kurang pihak sehingga Error in Persona

1. Bahwa eksepsi Pembanding yang ditolak mengenai gugatan Terbanding/Penggugat adalah kurang pihak (*exemption plurium litis consortium*) dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Terbanding sudah tepat karena hubungan hukum antara Terbanding/Para Penggugat



adalah dengan Pembanding dan berdasarkan hukum para Terbanding/Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan apabila ia merasa dirugikan akibat perbuatan Pembanding/Tergugat;

2. Bahwa pada dasarnya Pembanding/Tergugat tidak sependapat atau keberatan terhadap Eksepsi yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dikarenakan kurang tepat, telah menjadi suatu prinsip hukum yang berlaku dalam menyelesaikan suatu sengketa di pengadilan bahwa suatu sengketa harus diselesaikan secara tuntas dan memuaskan. Salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa secara tuntas dan memuaskan adalah dengan cara mengikutsertakan, melibatkan atau menarik semua pihak yang ada hubungan atau tersangkut dengan objek sengketa (*exception ex juri terti*);

3. Bahwa tanah yang dipermasalahkan tersebut telah diletakkan izin lokasi atas nama PT. Graha Artha Kencana sebagaimana yang dibuktikan dalam:

- Vide Bukti T.5 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor: 460/79/IL/P3/IX/2014 tanggal 01 Oktober 2014 Sebagai Dasar Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang, seluas 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Pancawati, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang.

- Vide Bukti T.6, T.7, T.8 tentang diterbitkannya izin lokasi Nomor 503/657/3/IL/II/BPMPT/2015 tanggal 21 Januari 2015, Perpanjangan Izin Lokasi Nomor : 503/3919/27/IL/IV/DPMPTSP/2017 tanggal 17 April 2017, serta Penjelasan Izin Lokasi Nomor : 503/596/YanPP tanggal 18 Desember 2020 seluas 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Pancawati, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang yang telah dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Karawang untuk Proyek Perumahan Citra Swarna Grande;

4. Bahwa penolakan Majelis Hakim Teratas terhadap gugatan yang terbukti kurang pihak telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana tampak dalam **Putusan MA RI No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984** yang menegaskan:

*"Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh tergugat, maka Mahkamah Agung berpendapat supaya*



*gugatan tidak mengandung cacat plurium litis consortium maka Penggugat harus menarik pihak ketiga tersebut sebagai Tergugat”*

5. Bahwa pertimbangan yang diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang tidak cermat, sebagaimana bukti yang disampaikan oleh Pembanding/Tergugat dalam Bukti T. 2 tentang resume transfer pembayaran, T.4 tentang akta pendirian PT. Graha Arta Kencana, T. 22 tentang resi kirimin secara RTGS (Real Time Gross Settlement) dari Bank BTN Atas Nama PT. Graha Artha Kencana sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Terbanding I, bahwa bukti-bukti surat tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa Terbanding ada hubungan hukum dengan PT. Graha Artha Kencana;
6. Bahwa sebagaimana keterangan dari saksi saudara Agung Swa Yuwono dan Saudara saksi Sukarta sebagai karyawan dari PT.Graha Artha kencana yang berhubungan dengan proyek perumahan Citra Swarna Grande, bila dihubungkan dengan gugatan Para Terbanding yang disampaikan kepada Pembanding sebagaimana bukti T-3, T-18, T-19 dan T-20 tentang akta pendirian perseroan beserta pengesahan dan persetujuan perseroan dari MenkumHam adalah subyek hukum (pihak) yang berbeda dengan PT. Graha Artha Kencana (Vide bukti T-4 dan T-21), sehingga gugatan yang diajukan oleh para Terbanding harusnya disampaikan kepada PT. Graha Artha Kencana sebagai badan hukum Perseroan yang bergerak dibidang properti yang Direktur Utamanya adalah Bapak Bobby, karena sebagaimana Undang-Undang Perseroan antara PT. Bumi Arta Sedayu (Tergugat) dengan PT. Graha Artha Kencana adalah 2 (dua) Perseroan yang berdiri sendiri dan berbeda kepentingan hukumnya, yang mana PT. Bumi Arta Sedayu sebagai pemilik ijin lokasi dan developer Perumahan Kartika Residence yang terletak di Desa Gintung Kerta dan Desa Klari Kecamatan Klari, sementara Perumahan Citra Swarna Grande yang merupakan lokasi obyek tanah para Penggugat/Para Terbanding berada di Dusun kawali, Desa Pancawati, Kecamatan Klari;
7. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang telah keliru dan tidak cermat, karena senyatanya gugatan para Terbanding mengalami kurang pihak dimana tidak mengikutkan PT. Graha Artha Kencana sebagai pihak Pembanding sebagai pemilik ijin lokasi atas tanah yang menjadi objek sengketa. Sehingga Gugatan yang diajukan Para Terbanding tidak lengkap, masih ada yang



harus ditarik sebagai Pembanding, Oleh karena itu gugatan yang diajukan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak.

## II. Gugatan Para Penggugat Kabur dan Mengandung Ketidakjelasan Tidak Jelas (*exemption Obscur Libel*)

1. Bahwa Pertimbangan yang disampaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang pada Putusannya dalam Paragraf 3 halaman 26 menyatakan eksepsi gugatan Para Terbanding kabur dan mengandung Ketidakjelasan Tidak Jelas (*exemption Obscur Libel*), yang disampaikan Pembanding telah memasuki pokok perkara adalah alasan tidak cermat dan berdasar hukum tanpa mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding;
2. Bahwa secara jelas Terbanding tidak menguraikan dengan sistematis perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding, aturan hukum yang dilanggar oleh Terbanding. Terbanding tidak menggambarkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Pembanding. Disisi lain, dalam positanya Terbanding mendalilkan telah terjadi kesepakatan antara Terbanding dan Pembanding sehingga apabila terdapat sengketa terhadap pelaksanaan kesepakatan harus dimaknai sebagai ranah gugatan wanprestasi karena Ketidakjelasan hubungan antara Posita dan Petitum. yang diminta dalam *petitum* tidak didalilkan dalam posita. Terbanding tidak menjelaskan secara jelas hal apa yang telah dilanggar dan hal apa yang harus dilakukan oleh Pembanding.
3. Bahwa dalil eksepsi Pembanding tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang, karenanya Pembanding tetap pada dalilnya sendiri dalam jawaban gugatan yang menyatakan gugatan Terbanding tidak memenuhi syarat formil gugatan yaitu mengharuskan adanya *fundamentum petendi*/posita yang jelas, sebagai dasar gugatan atau tuntutan (*grounds lag van de lis*). Menurut Reglement Acara Perdata (*Reglement op de Rechtsvordering*) Pasal 8 Nomor 3 menyebutkan bahwa secara garis besar dalam *posita* harus memuat antara lain:
  - a. Objek perkara yaitu mengenai hal apa gugatan yang akan diajukan.
  - b. Fakta-fakta hukum yaitu hal-hal yang menimbulkan sengketa.



- c. Kualifikasi perbuatan tergugat yaitu suatu perumusan mengenai perbuatan materiil maupun moral dari tergugat yang dapat berupa perbuatan melawan hukum.

## Dalam Pokok Perkara

Bahwa menurut Pembanding putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang telah mengandung kesalahan-kesalahan didalam pertimbangan-pertimbangannya, sehingga sampai menyebabkan putusan yang keliru dan tidak benar. Bahwa atas dasar itu, Pembanding perlu menyampaikan keberatan-keberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 42/Pdt.P/2021/PN Kwg, yang isi keberatannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang pada halaman 26 Paragraf 6 dan halaman 27 sangat bertentangan, Transaksi Jual Beli antara Pembanding dengan Para Terbanding dilakukan dengan Plafon harga sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter, yang benar sebagaimana bukti T.1 dari Pembanding adalah dengan harga Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu) permeter dan dari posita gugatan dan replik para Terbanding dengan harga Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) permeter, dengan alasan sebagai berikut:
  - Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang tidak mempertimbangkan bukti surat sebagaimana T.1 dan keterangan saksi Sukarta, dari mana keyakinan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang menyebutkan bahwa transaksi jual beli antara Pembanding dengan para Terbanding dengan Plafon harga Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter karena para Terbanding sendiri tidak bisa membuktikan bukti surat dan saksi-saksi dari para Terbanding tentang plafon harga tersebut.
  - Bahwa sebagaimana bukti T-1 dan keterangan dari saudara saksi Sukarta menyatakan Terbanding telah menandatangani sendiri kwitansi pembayaran dengan plafon harga Rp.150.000,-/meter (seratus lima puluh ribu permeter) dari luas tanah awalnya ±13.200 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu dua ratus meter persegi) kepada saudara Alan Suherlan (PT Graha Artha Kencana), dengan rincian tanah Para Terbanding ±10.200 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus meter persegi), tanah Bapak Kusnadi/Ibu Asni (vide T.14 dan T.15) seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), yang mana pada proses transaksi selanjutnya Para Terbanding tidak memberitahukan kepada Bapak Kusnadi/ Ibu Asni tentang pembayaran yang telah dilakukan oleh Pembanding kepada Para Terbanding, sehingga Ibu Asni mendatangi



sendiri Pembanding untuk meminta pembayaran secara terpisah, dan itu disetujui oleh PT Graha Artha Kencana, yang mana telah lunas pembayarannya kepada Ibu Asni Binti Syukur.

2. Bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang pada halaman 26 Paragraf 1 yang menyatakan bahwa pihak Para Terbanding telah menerima uang pembayaran sebesar Rp. Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sangat bertentangan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding sebagaimana bukti T.2 dan bila dihubungkan dengan replik para Terbanding telah mengakui menerima uang pembayaran sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) bukan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang.
3. Bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang pada halaman 30 Paragraf 1, menyatakan Pembanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah merubah SPPT PBB tanah obyek sengketa tanah atas nama PT. Graha Artha Kencana adalah pertimbangan yang sangat tidak cermat karena berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
  - Bahwa berdasarkan bukti T-5, T-6, T-7, T-8 serta sebagaimana keterangan saksi Agung Swa Yuwono bahwa tanah para Terbanding berada di lokasi proyek Perumahan Citra Swarna Grande sebagai pemilik (developer) PT Graha Artha Kencana pihak yang berhubungan dengan perkara tersebut sebagaimana dibuktikan dalam bukti T-4 dan T- 21, oleh karenanya gugatan para Terbanding yang ditujukan kepada Pembanding adalah *error in persona* (Kurang Pihak) yang tidak mengikutsertakan pihak PT. Graha Artha Kencana.
  - Bahwa sebagaimana bukti T-9 dan keterangan saksi dari saudara Agung Sri Yuwono, dan apabila dihubungkan dengan surat keberatan adanya perubahan data administrasi surat pemberitahuan pajak terutang Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh para Terbanding yang tertuang dalam surat somasi kepada Pembanding, yang mana para Terbanding sudah mengetahui adanya perubahan surat keterangan Nilai Jual Objek Pajak dari wajib pajak atas nama Asni binti Syukur kepada PT Graha Artha Kencana, sehingga Pembanding menyimpulkan bahwa para Terbanding mengetahui lokasi objek tanah para Tebanding terletak di Perumahan Citra Swarna Grande yang sebagai pemilik ijin lokasi adalah PT.Graha Artha Kencana;
  - Bahwa sebagaimana keterangan saksi saudara Agung Swa Yuwono



menyatakan perubahan NJOP yang dimaksud bukan untuk bukti peralihan kepemilikan secara yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 584 KUH Perdata dari para Terbanding kepada Pembanding, namun untuk memudahkan proses administrasi pertanahan apabila tanah-tanah yang berada di lokasi proyek Perumahan Citra Swarna Grande sudah dimiliki secara yuridis oleh PT. Graha Artha Kencana;

- Bahwa sebagaimana bukti T-10 dan keterangan saksi dari saudara Agung Swa Yuwono dan saudara Sukarta menyatakan objek tanah para Terbanding berada di lokasi Blok B5 untuk Terbanding I, dan B7 untuk Terbanding II pada Perumahan Citra Swarna Grande yang terletak di Dusun Kawali, Desa Pancawati, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, yang mana sebagai pemilik ijin lokasi dan developer adalah PT. Graha Artha Kencana, dengan batas-batas objek tanah sengketa pada bagian Utara: tanah milik PT. Graha Artha Kencana, Barat: Irigasi Pemukiman, Timur: tanah milik PT. Graha Artha Kencana dan Selatan: jalan Boulevard PT. Graha Artha Kencana,

4. Bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang pada halaman 30 Paragraf 3, yang menyatakan Pembanding belum melakukan pelunasan terhadap tanah obyek sengketa, dan atas obyek sengketa telah dilakukan pengurusan oleh Pembanding adalah tidak cermat dan sangat tidak sesuai dengan fakta-fakta dikarenakan dengan alasan sebagai berikut adalah:

- Bahwa sebagaimana bukti T-11 bila dihubungkan dengan bukti T-1 dan T-2 serta keterangan saksi saudara Sukarta dapat membuktikan para Terbanding tidak memiliki itikad baik sebagai penjual yang telah menerima uang pembayaran dari PT. Graha Artha Kencana karena tindakan para Terbanding yang memasang plang pengumuman tanah ini tidak dijual (objek sengketa) sangat merugikan pihak PT. Graha Artha Kencana;
- Bahwa sebagaimana bukti T-12 dan T-13 dan keterangan dari saksi saudara Sukarta membuktikan bahwa tanah obyek sengketa milik para Terbanding belum dimanfaatkan oleh PT. Graha Artha Kencana, karena tanah sawah tersebut masih dimanfaatkan oleh Para Terbanding dengan menyewakan Garapan kepada Saudara Ahmad Suyono tiap per-musim Panen sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah sebagaimana diakui sendiri oleh saksi Para Terbanding saudara Sanif alias Junaedi dalam keterangannya dipersidangan dalam agenda pembuktian saksi-saksi dari



para Terbanding, sehingga pengurugan tanah sawah para Terbanding tidak dilakukan oleh Pembanding namun oleh PT. Graha Artha Kencana itupun hanya sebagian tanah sawah Terbanding I sedangkan sebidang sawah Terbanding II masih disewakan garapan kepada saudara Ahmad Suyono karena ketidaksepahaman para pekerja PT. Graha Artha Kencana.

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang mengenai seluruh petitum dari para Terbanding pada halaman 31 Paragraf 3, menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) adalah pertimbangan yang tidak cermat dan tidak berdasar hukum sebagaimana bukti T.1 dan T.2 bila dihubungkan dengan bukti P.6 dan P.7 serta keterangan saksi Junaedi dan Sukarta yang mana menyatakan sendiri adanya kesepakatan Transaksi Jual Beli antara Pembanding dengan para Terbanding sehingga apabila terdapat sengketa terhadap pelaksanaan kesepakatan tentunya masuk dalam ranah gugatan Wanprestasi, karena pihak para Terbanding pun masih menikmati dan menggarap sebidang tanah sawahnya ditambah pihak Pembanding dan/atau pihak PT. Graha Artha Kencana belum memanfaatkan lahan sebidang tanah sawah milik para Terbanding.
6. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas sekali Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan, bahkan kurang cermat dan teliti dalam menganalisis serta tidak benar dalam menggunakan logika hukumnya terutama terhadap fakta-fakta hukum yang disampaikan Pembanding terhadap para Terbanding masih menguasai sebidang tanah sawah tersebut, para Terbanding tidak terbuka dan jujur terkait pelaksanaan perjanjian jual beli karena tidak menyerahkan salinan atau foto copy sertifikat Hak Milik para Terbanding, tidak mencermati kondisi dilapangan bahwa sebidang tanah sawah tersebut diatasnya berdiri ijin lokasi milik PT. Graha Artha Kencana yang memang sebenarnya sebagai pihak Pembeli yang mempunyai hubungan hukum dengan para Terbanding, sehingga menyebabkan putusan yang keliru dan tidak benar.

### Rekonvensi

Bahwa karena pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang terdapat kekeliruan yang nyata yang menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya dalam hal ini Pembanding menyatakan justru ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan



para Terbanding sebagaimana bukti T.11, T.12, T.13, dan T.17 bila dihubungkan dengan T.1 dan T.2 serta keterangan saksi saudara Sukarta, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Pemanding memohon kepada para Terbanding untuk meneruskan perjanjian transaksi jual beli sesuai kesepakatan dengan harga Rp. 150.000,-/meter (seratus lima puluh ribu permeter) dengan rincian 10.200 m<sup>2</sup> x Rp.150.000,-/meter = Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) yang mana Pemanding telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa hanya para Terbanding sendiri yang belum menerima sisa pembayaran dari Pemanding, perlu diketahui proyek pembangunan dilokasi tanah tersebut sudah berjalan dan dimanfaatkan dengan baik oleh Pemanding dan/atau PT. Graha Artha Kencana, hanya tanah milik para Terbanding yang belum dimanfaatkan untuk dibangun perumahan subsidi perumahan Citra Swarna Grande, yang tentunya dengan kondisi demikian akan berdampak secara tidak baik dimata khalayak ramai, berpotensi merugikan Pemanding baik secara materiil maupun imateriil.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pemanding semula Tergugat mohon kepada para Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan:

#### **Primair**

1. Menerima permohonan Banding Pemanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 21 Oktober 2021;
3. Menghukum para Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **Subsida**

Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 24 November 2021 telah mengajukan kontra memori banding sebagai berikut;

- I. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 42/Pdt.G/2021/PN.Kwg tanggal 21 Oktober 2021 yang amarnya:

**MENGADILI**



*Dalam Kompensi*

*Dalam Eksepsi*

*-Menolak Eksepsi Tergugat Untuk Seluruhnya*

*Dalam Pokok Perkara*

*- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya*

*- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( Onrecht Matigedaad )*

*- Memerintahkan Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;*

*Dalam Rekonpensi*

*- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;*

*Dalam Kompensi Dan Rekonpensi*

*- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan Rp. 1.835.000,00 ( Satu Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah );*

Bahwa atas amar tersebut adalah sudah tepat karena berdasarkan pada fakta yang terungkap didalam Persidangan yang dipertimbangkan oleh Judex Factie dalam amar putusan yang dikutip dalam memori Banding Pembanding semula tergugat kompensi pada halaman 2 (dua) yang dapat disimpulkan pada bukti para terbanding semula penggugat kompensi seperti pada bukti P.1 sampai dengan P.12 milik para terbanding semula Penggugat Kompensi;

II. Bahwa terhadap keberatan pembanding yang pada pokoknya menerangkan bahwa apa yang telah dipertimbangkan oleh judex factie mengenai gugatan yang diajukan oleh terbanding sudah tepat karena hubungan hukum para terbanding semula penggugat kompensi adalah dengan pembanding semula tergugat kompensi dan berdasarkan hukum para terbanding memiliki hak untuk mengajukan gugatan apabila ia merasa dirugikan akibat perbuatan pembanding;

Bahwa dalam hal tersebut para terbanding sangatlah setuju dan sependapat karena pertimbangan judex factie dalam hal ini adalah berdasarkan dengan suatu pengetahuan akan hukum yang mungkin tidak dapat dipahami oleh pembanding, Jika telah dijelaskan oleh para terbanding jika didalam gugatannya adalah mengenai kesepakatan jual beli antara para terbanding dengan pembanding, dan hal tersebut bukanlah suatu permasalahan yang perlu melibatkan pihak lain sesuai dengan alasan pembanding didalam memori bandingnya, sehingga sudah patut dan wajar agar alasan-alasan pembanding didalam memori bandingnya untuk dikesampingkan atau ditolak;



III. Bahwa didalam memori banding pbanding kembali mengulang mengenai penjelasannya yang pada prinsipnya hal tersebut sudah diperiksa oleh judex factie dan dipertimbangkan sebagaimana yang tertuang dalam putusan hal 33 dari 36 mengenai PT. Graha Arta Kencana telah meletakkan izin pembangunan seluas 25 Ha dan tanah objek sengketa para terbanding dan pbanding masuk didalam ijin lokasi tersebut (vide bukti T.5 sampai dengan T.10), dan berdasarkan bukti P.12 bahwa terhadap tanah objek sengketa pada SPPT-PBB nya telah berubah menjadi nama wajib pajak PT. Graha Arta Kencana, hal tersebut justru sangat meyakinkan jika pbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para terbanding, yang mana objek tanah tersebut adalah secara sah dan meyakinkan melalui bukti P.1 dan P.2 para terbanding yang dapat membuktikan jika hak atas tanah tersebut adalah milik para terbanding;

Bahwa pbanding berusaha keras membuat opini jika perkara ini bukanlah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang mana justru didalam setiap dalil memori banding pbanding kemudian semakin menguatkan dan membuktikan jika memang pbanding telah terbukti melakukan suatu Perbuatan Melawan hukum, yang mana perkara ini bukan lah suatu sengketa kepemilikan tanah , namun adalah suatu permasalahan didalam jual beli yang mana kesepakatan jual beli tersebut disepakati dengan cara di cicil yang nominalnya tidak pernah ditentukan jumlah besaran pastinya, dengan ketentuan selama 1 (Satu) tahun harus sudah lunas atau selesai pembayaran. Bahwa, kemudian setelah disepakati harga tanah tersebut Tergugat melalui utusannya mentransfer sejumlah uang sebagai itikad baik layaknya transaksi jual beli.

Bahwa, pembayaran yang telah dilakukan yakni;

- Pembayaran pertama pada tanggal 09 Mei 2015 sebesar Rp. 100.000.000., secara TUNAI melalui utusan Tergugat atau Pbanding yaitu sdr. Alan.
- Pembayaran kedua pada tanggal 04 Juni 2015 sebesar Rp. 100.000.100., melalui Transfer Bank BTN.
- Pembayaran ketiga pada tanggal 26 Juni 2015, Pukul 09.24 WIB Sebesar Rp. 10.000.000, Pukul 09.24 sebesar Rp. 10.000.000, Pukul 09.25 Sebesar Rp.5.000.000., Pukul 10.47 Sebesar Rp.10.000.000, Pukul 10.47 Sebesar Rp.10.000.000, Pukul 10.48 Sebesar Rp.5.000.000., melalui Transfer Bank BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran keempat pada tanggal 19 Agustus 2015 sebesar Rp.50.000.000 Melalui Bank BCA.

- Pembayaran kelima pada tanggal 13 Oktober 2015 sebesar Rp.300.000.000., Melalui Bank BTN.

(Bukti P.3 para terbanding semula para penggugat).

Bahwa, total seluruh uang yang sudah Para Terbanding terima sebesar Rp.600.000.100., (Enam Ratus Juta Seratus Rupiah), ( Bukti P.4 para terbanding semula para penggugat).

Bahwa seharusnya uang yang para terbanding terima adalah Sebesar Rp.2.550.000.000., (Dua Miliar Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Bahwa kemudian sebelum para terbanding menerima sejumlah uang tersebut, pbanding ataupun utusannya tidak pernah lagi melanjutkan pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati, bahkan pbanding maupun utusannya Menghilang seperti ditelan bumi tidak ketahui kabar berita dan keberadaannya.

Bahwa, para terbanding telah berusaha mencari keberadaan maupun kabar pbanding dengan tujuan ingin menanyakan mengenai kesepakatan jual beli yang telah kedua belah pihak sepakati, namun para terbanding tidak berhasil menemukannya.

Bahwa, kemudian pada Tahun 2020 pbanding kembali muncul melalui utusannya dengan maksud untuk menyelesaikan pembayaran yang telah disepakati ditahun 2015, para terbanding merasa apa yang telah dilakukan oleh pbanding tidaklah benar pada saat itu, kemudian para terbanding menolak untuk melanjutkan kesepakatan jual beli yang telah kedua belah pihak sepakati, dengan pertimbangan Harga pada Tahun 2015 dengan Tahun 2020 sudah tidaklah sesuai.

Bahwa, kesepakatan yang seharusnya terjadi adalah pelunasan selama 1 Tahun, Namun sudah hampir 5 Tahun pbanding menghilang kemudian kembali dengan maksud ingin melanjutkan kesepakatan jual-beli.

IV. Bahwa berdasarkan pada alas hak yang sah dan berdasarkan hal-hal lain yang terungkap didalam persidangan menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut oleh judex factie, dan oleh karena itu keberatan-keberatan pbanding dalam memori bandingnya juga tidak relevan untuk para terbanding tanggapi, sebab sudah secara jelas dan nyata jika Pbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan keliru memahami isi gugatan semula Para Terbanding.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar alasan-alasan dan penjelasan diatas, dimohon dengan hormat Pengadilan Tinggi Jawa Barat melalui yang mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan Mengadili perkara Aquo, berkenan untuk memutuskan; Menolak alasan-alasan Banding Pembanding untuk seluruhnya dan menguatkan Putusan Juex Factie yang dimohonkan banding oleh Pembanding tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Terbanding 1 semula Penggugat 1 dan Terbanding 2 semula Penggugat 2 dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat, berkenan menerima, memeriksa dan mengadili Permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini sekaligus memberi putusan sebagai berikut:

#### PRIMER:

1. Menolak permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Judex Factie Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg Tanggal 21 Oktober 2021 yang dimohonkan Banding oleh Pembanding;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

#### SUBSIDAIR:

- Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 21 Oktober 2021 memberikan pertimbangan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa di dalam memori bandingnya Pembanding semula Tergugat pada pokoknya keberatan terhadap putusan perkara *a quo* yang menolak dalam eksepsi;

Menimbang, bahwa apa yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dalam memori banding pada pokoknya keberatan terhadap putusan dalam eksepsi sebab di dalam perkara *a quo* ada pihak lain yang tidak digugat di samping itu gugatan di dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara *a quo* yang menolak eksepsi dari Pembanding semula Tergugat sudah tepat dan benar. Sebab siapa yang digugat adalah sepenuhnya wewenang dari Para Terbanding semula Para Penggugat, demikian pula di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatan perkara *a quo* adalah tidak ada yang kabur, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama dinyatakan sudah tepat dan benar sehingga diambil oleh dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sehingga dalam putusan tentang eksepsi dinyatakan untuk dikuatkan;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa di dalam memori bandingnya Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dalam memberikan pertimbangan pada putusan perkara *a quo* pada halaman 26 paragraf 6 dan halaman 27, pada halaman 26 paragraf 1, halaman 30 paragraf 1, pada halaman 30 paragraf 3 dan halaman 31 paragraf 3;

Menimbang, bahwa keberatan dari Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya pada pokoknya adalah menyangkut masalah perjanjian jual beli tanah, besarnya uang yang sudah dibayarkan adalah Rp.650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) bukan Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), bahwa tanah yang disengketakan adalah di tanah yang lain; di samping itu juga Pembanding semula Tergugat berpendapat bahwa dalam perkara *a quo* adalah masalah wanprestasi;

Menimbang, bahwa di dalam kontra memori bandingnya Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya sependapat dengan putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama sehingga mereka memohon agar putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikuatkan;

Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo* yang disengketakan antara Para Terbanding semula Para Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat adalah masalah jual beli tanah yang akan dipergunakan untuk perumahan dimana pembayaran terhadap tanah tersebut oleh Pembanding semula Tergugat belum dibayar sehingga Para Terbanding semula Para Penggugat merasa dirugikan sehingga hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hukum perjanjian yang menyangkut dengan masalah tanah maka yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana diatur di dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga perjanjian yang menyangkut masalah tanah harus memenuhi syarat tunai dan terang, pengertian tunai adalah dibayar secara lunas dan terang adalah dibuat dan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuatan Tanah (PPAT);

---

Halaman 30 dari 33 halaman Putusan Nomor 656/PDT/2021/PT BDG



Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo* ternyata perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Pemanding semula Tergugat dengan Para Terbanding semula Para Penggugat adalah tidak memenuhi syarat berakibat dinyatakan tidak sah, sehingga dalam perkara *a quo* ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa di samping itu penguasaan tanah adalah berkaitan dengan masalah kehidupan sebagian besar manusia, sehingga dalam perkara *a quo* setiap ada pelanggaran terhadap hak atas tanah orang lain adalah tidak dapat dibenarkan, sehingga setiap perjanjian jual beli harus tunduk pada undang-undang sehingga tidak ada pihak yang dirugikan;

Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo* terlepas dari apa yang menjadi permasalahannya ternyata sebagai suatu fakta yang tidak dibantah oleh Pemanding semula Tergugat bahwa dia ternyata memang belum melakukan pembayaran tanah dengan lunas, hal demikian terbukti dari pernyataannya bahwa terhadap tanah yang dibeli dari Para Terbanding semula Para Penggugat baru dibayar sejumlah Rp.650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta), masih jauh dari nilai sebagaimana yang sudah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan di muka maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan dari Majelis Hakim dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar sehingga diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dan alasan-alasan yang dikemukakan dalam memori banding dari Pemanding semula Tergugat tidak dapat diterima, sehingga putusan dalam pokok perkara dinyatakan untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena alasan-alasan di dalam memori banding dari Pemanding semula Tergugat tidak dapat diterima maka pihak Pemanding semula Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dan di tingkat banding besarnya sebagaimana di dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, pasal-pasal lain dalam HIR dan Undang-Undang lain yang bersangkutan;



**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 21 Oktober 2021 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis tanggal 30 Desember 2021 oleh kami Dr. Subiharta, S.H., M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Zaherwan Lesmana, S.H. dan Imam Syafii, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota pada Pengadilan Tinggi Bandung, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh Sri Yuditiani, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini;

Hakim Anggota:

Ttd

Zaherwan Lesmana, S.H.

Ttd

Imam Syafii, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. Subiharta, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Sri Yuditiani, S.H.



Perincian biaya:

1. Meterai	.....	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	.....	Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses	.....	<u>Rp.130.000,00</u>
J u m l a h		.....Rp.150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).		