



**PUTUSAN**

Nomor : 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bekasi yang mengadili perkara-perkara Perdata gugatan menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :  
SUMARIN, Tempat/Tanggal Lahir: Aceh, 13 April 1970, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kp.Rawa Panjang RT.004/RW.004, Kelurahan Sepanjang, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada TAUFIK KURACHMAN, SH.,MH.,CIL. dan SABARUDIN, SH.,MM.,MH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "TAUFIK KURACHMAN & PARTNERS" berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus Tanggal 07 September 2020 untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

M E L A W A N :

1. MISWAD, Tempat/Tanggal lahir: Bekasi, 18 Maret 1962, Pekerjaan: Wiraswasta, beralamat di Kampung Ciketing, RT.003/RW.007, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT I;**
2. ABDUL RAHMAN,SH.,MKn. dan PUJI YANTI, atas nama MURIA RAHMAN, Kantor Notaris/PPAT CUT RIANY,SH.,MKn.,beralamat di Jl. Raya Sukatani No.44, Sukatani, Warung Pojok , Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, Selanjutnya disebut sebagai .....  
**TERGUGAT II;**
3. CUT RIANY,SH.,MKn., Notaris/PPAT. Berkantor di Jl.Bima Utama Raya No.1, Lambang Sari, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah memperhatikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks, **tertanggal 28 September 2020** tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah memperhatikan Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal **20 September 2020** tentang hari persidangan terhadap perkara ini;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang ada hubungannya dengan perkara ini;

Telah membaca Surat Gugatan Penggugat ;

Halaman 1 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca jawaban dari Tergugat II dan Turut Tergugat;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat;

Setelah membaca dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat maupun Tergugat II dan Turut Tergugat serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 21 September 2020, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 21 September 2020, dibawah Register Perkara No. 409/Pdt.G/2020/PN Bks, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa telah terjadi kesepakatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I untuk melakukan transaksi jual beli atas 1 (satu) bidang tanah seluas 150 M2 (Seratus lima puluh meter persegi) **berdasarkan dan berasal dari** Hak Milik atas nama (MISWAD) TERGUGAT I, Nomor: 01028/CIJENGKOL, dengan Surat Ukur Nomor- 10.05.17.03.00321/1997, seluas 198 M2 (Seratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Kampung Wira, dikenal masyarakat sebagi Kampung Lubang Buaya/atau Kampung Jemprak, RT.02/RW.05, Desa Cijengkol, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi. Untuk menunjukkan keseriusan atas kesepakatan tersebut, PENGUGAT telah memberikan tanda jadi transaksi berupa uang muka sebagai pembayaran tunai Tahap I (Kesatu) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) pada tanggal 06 November 2017, kepada TERGUGAT I;
2. Bahwa kesepakatan mengenai transaksi jual beli tanah tersebut selanjutnya pada tanggal 07 November 2017 atas permintaan TERGUGAT I dilakukan di Kantor TERGUGAT II, mengatasnamakan Kantor TURUT TERGUGAT, yang beralamat di Jl. Raya Sukatani, Warung Pojok, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten, kemudian antara PENGUGAT dan TERUGAT I telah menandatangani dokumen-dokumen kesepakatan yang diperlukan untuk pembuatan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, dan pada waktu yang bersamaan tanggal 07 November 2017, PENGUGAT melakukan pembayaran Tahap II (Kedua) sebesar Rp. 95.000.000,-(Sembilan puluh lima juta rupiah) secara tunai kepada TERGUGAT I ;
3. Bahwa dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT, pada Pasal 7 dinyatakan, "Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, para penghadap memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya pada

Halaman 2 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi”, maka beralasan hukum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi;

4. Bahwa pada waktu yang bersamaan yaitu pada tanggal 07 November 2017 TERGUGAT II meminta beban biaya kepada PENGGUGAT sebesar Rp.13.500.000,- (Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk keperluan biaya Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli, Pemecahan Sertifikat dan biaya Balik Nama ke atas nama PENGGUGAT dan pada waktu itu PENGGUGAT langsung membayar secara tunai kepada TERGUGAT II, dengan telah diterimanya biaya pengurusan dokumen secara notariil oleh TERGUGAT II, maka TERGUGAT II menjanjikan kepada PENGGUGAT bahwa proses pemecahan Sertifikat sampai dengan balik nama ke atas nama PENGGUGAT memerlukan waktu paling lama 6 (enam) bulan dihitung mulai tanggal 07 November 2017;
5. Bahwa berdasarkan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No.116, tanggal 20 Februari 2018 tersebut nilai jual beli 1(satu) bidang tanah dimaksud adalah sebesar Rp.120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) dan dilakukan dengan 3 (tiga) tahap pembayaran yaitu:
  - 1) Tahap I (Kesatu) pada tanggal 06 November 2017 sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah);
  - 2) Tahap II (Kedua) pada tanggal 07 November 2017 sebesar Rp.95.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah ;
  - 3) Tahap III (Ketiga) Pelunasan akan dilaksanakan setelah Sertifikat telah berbalik nama ke atas nama PENGGUGAT;
6. Bahwa seiring berjalannya waktu sampai dengan menunggu proses balik nama sertifikat selesai ke atas nama PENGGUGAT, TERGUGAT I berturut-turut meminta sisa pembayaran secara bertahap kepada PENGGUGAT , yaitu pada tanggal 29 November 2017 sebesar Rp.1.000.000,-(Satu juta rupiah) diterima oleh istri TERGUGAT I Sri Pujawati, tanggal 17 Desember 2017 sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) diterima anak TERGUGAT I, bernama Putra , pada tanggal 29 Desember 2017 sebesar Rp.300.000,- (Tiga ratus ribu rupiah), diterima oleh isteri TERGUGAT I, pada tanggal 20 Mei 2018, sebesar Rp. 4.000.000,-(Empat juta rupiah) diterima langsung oleh TERGUGAT I, pada tanggal 28 Juli 2018 sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) diterima oleh TERGUGAT I,pada tanggal 29 Agustus 2018 sebesar Rp. 500.000,-(Lima ratus ribu rupiah) diterima oleh TERGUGAT I, pada tanggal 27 Oktober 2018 sebesar Rp. 500.000.000,-(Lima ratus ribu rupiah) diterima oleh TERGUGAT I sehingga total pembayaran yang sudah diterima TERGUGAT I

Halaman 3 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



secara keseluruhan berjumlah Rp. 111.300.000,- (Seratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah);

7. Bahwa sudah lebih dari 6 (enam) bulan waktu yang dijanjikan TERGUGAT II dihitung sejak tanggal 07 November 2017, yaitu sekitar **bulan November 2018** PENGGUGAT kembali datang ke Kantor TERGUGAT II dengan maksud mengambil Sertifikat yang telah dipecah dan dibalik nama ke atas nama PENGGUGAT, sekalian melunasi sisa pembayaran sebesar 8.700.000,- (delapan juta tujuh ratus ribu rupiah), akan tetapi apa yang disampaikan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT bahwa Sertifikat sebagai dokumen autentik atas obyek transaksi jual beli telah diambil oleh TERGUGAT I tanpa seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT, seketika mendengar keterangan tersebut yang disampaikan TERGUGAT II, langsung PENGGUGAT kaget, lemas dan merasa shock/terkejut, merasa dikhianati, padahal pengurusan dokumen yang berkaitan dengan transaksi tersebut telah dipercayakan dan diserahkan kepada TERGUGAT II yang mengatasnamakan TURUT TERGUGAT yaitu mengurus AKTA JUAL BELI, Pemecahan Sertifikat, dan Balik Nama Sertifikat ke atas nama PENGGUGAT, sedangkan biaya yang dibebankan kepada PENGGUGAT telah dibayarkan lunas dan telah diterima oleh TERGUGAT II, akan tetapi TERGUGAT II tidak melaksanakan kewajiban hukumnya, pada waktu itu juga sempat PENGGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT II kenapa Sertifikat tersebut diserahkan kepada TERGUGAT I, dengan merasa tanpa beban TERGUGAT II menyatakan bahwa Sertifikat itu bukan hak TERGUGAT II;
8. Bahwa sepulang dari Kantor TERGUGAT II, PENGGUGAT segera menghubungi TERGUGAT I, baik melalui telpon maupun langsung datang ke rumah kediaman TERGUGAT I di Kampung Wira/Lubang Buaya atau dikenal masyarakat Kampung Jemprak, RT.002/RW.005, Desa Cijengkol, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, akan tetapi TERGUGAT I sulit sekali dihubungi dan selalu menghindar untuk diajak bertemu dengan PENGGUGAT;
9. Bahwa PENGGUGAT selalu berusaha untuk menemui TERGUGAT I, akan tetapi TERGUGAT I selalu menghindar, akhirnya sekitar bulan Januari 2019 PENGGUGAT datang kembali ke rumah kediaman dan bertemu dengan TERGUGAT I di Kampung Wira/Lubang Buaya atau dikenal masyarakat Kampung Jemprak, RT.002/RW.005, Desa Cijengkol, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, untuk meminta pertanggungjawaban atas transaksi jual beli tanah dalam perkara a quo. Dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT menanyakan dan meminta kejujuran kepada TERGUGAT I, kemudian TERGUGAT I mengaku berterus terang bahwa sertifikat yang menjadi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen autentik atas transaksi jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, telah diambil oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II, dan sekarang Sertifikat Hak Milik Nomor: 01028/CIJENGKOL, dengan Surat Ukur Nomor: 10.05.17.03.00321/1997, seluas 198 M2 (seratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Kampung Wira, dikenal masyarakat Kampung Lubang Buaya/Kampung Jemprak, RT.02/RW.05, Desa Cijengkol, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana disebutkan dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, telah dipecah menjadi 2 (dua), yaitu menjadi Hak Milik No.03716/CIJENGKOL, atas nama TERGUGAT I (MISWAD), Seluas: 142 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi), dan Hak Milik No.03717/CIJENGKOL atas nama TERGUGAT I (MISWAD), Seluas: 46 M2 (empat puluh enam meter persegi), kedua bidang tanah tersebut tertelak di Kampung Wira, dikenal masyarakat Kampung Lubang Buaya/Kampung Jemprak, RT.02/RW.05, Desa Cijengkol, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, menurut pengakuan TERGUGAT I Sertifikat dimaksud telah dijamin pada Koperasi, akan tetapi TERGUGAT I tidak mau menjelaskan apa nama Koperasinya, maka jelas adanya itikad buruk dari TERGUGAT I yang secara sepihak untuk tidak melanjutkan transaksi jual beli sebidang tanah sebagaimana ditentukan dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, NO.116, Tanggal 20 Februari 2018;

10. Bahwa hal ini jelas tindakan yang dilakukan TERGUGAT I sebagaimana disebutkan dalam Posita No.9, bertentangan dengan ketentuan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, Pasal 3 yang menyatakan, "**Dengan dibuatnya pengikatan ini maka Pihak Pertama (TERGUGAT I) tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara lain memberikan hak berupa apapun atas tanah tersebut kepada Pihak lain**", dengan demikian jelas tindakan yang dilakukan TERGUGAT I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa TERGUGAT II dalam kapasitasnya mengatasnamakan TURUT TERGUGAT yang telah menerima pembayaran dari PENGUGAT sebesar Rp.13.500.000,- (Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 07 November 2017 untuk mengurus terbitnya AKTA JUAL BELI dan memproses balik nama Sertifikat semula atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGUGAT, akan tetapi TERGUGAT II justru membantu, mempermudah serta memberikan fasilitas kepada TERGUGAT I yang nyata-nyata melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, yaitu dengan melakukan

Halaman 5 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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





pemecahan Sertifikat sebagaimana diuraikan dalam Posita No.9, sehingga TERGUGAT II tidak lagi melakukan apa yang seharusnya dilakukan, atau melakukan suatu perbuatan yang seharusnya menurut hukum tidak boleh dilakukan, dengan demikian TERGUGAT II telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa untuk mendapatkan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, PENGGUGAT mengalami kesulitan beberapa kali meminta kepada TERGUGAT II, TERGUGAT II tidak dengan suka rela memberikannya sebagai kewajiban hukumnya, oleh karena susahny PENGGUGAT untuk mendapatkan hak-haknya kepada TERGUGAT II, antara lain AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, AKTA JUAL BELI, dan Sertifikat yang seharusnya telah dibalik nama ke atas nama PENGGUGAT tidak kunjung diberikan kepada PENGGUGAT, kemudian PENGGUGAT (Prinsipal) meminta bantuan kepada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) SUNAN KALIJOGO, yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No.4, Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, untuk meminta dokumen apa saja yang sudah dikerjakan oleh TERGUGAT II, maka akhirnya pada tanggal **24 Juni 2020** TERGUGAT II baru menyerahkan 1 (satu) produk pekerjaan berupa AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018 kepada PENGGUGAT, belum melaksanakan serta menyerahkan pekerjaan tugas dan tanggungjawab sebagaimana yang dijanjikan TERGUGAT II, berarti **2 (dua) tahun, 7 (tujuh) bulan** lamanya TERGUGAT II yang mengatasnamakan TURUT TERGUGAT tidak melaksanakan apa yang seharusnya dilakukan merupakan kewajiban hukumnya adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT dalam memperoleh hak-haknya, lalu apa tugas, fungsi dan tanggung jawab hukum TERGUGAT II atas nama TURUT TERGUGAT sebagai Notaris/PPAT meminta biaya untuk keperluan biaya Pemecahan Sertifikat, AKTA JUAL BELI, dan Balik Nama ke atas nama PENGGUGAT, akan tetapi hanya AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, yang dikerjakan dan itupun diterima oleh PENGGUGAT dengan susah payah selama 2 (dua) tahun, 7 (tujuh) bulan dengan bantuan LBH SUNAN KALIJOGO, Kabupaten Bekasi;
13. Bahwa TERGUGAT I tanpa seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT telah meminta, merubah, melakukan pemecahan Sertifikat serta mengambil dari TERGUGAT II dokumen autentik berupa Sertifikat yang menjadi obyek transaksi jual beli yang sedang dalam proses Balik Nama ke atas nama PENGGUGAT, adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum yaitu telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar apa yang telah disepakati dan disetujui sebagaimana diatur dan ditentukan dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Nomor: 116, tanggal 20 Februari 2018 antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sebagai ketentuan hukum berlaku sebagai Undang-undang yang mengikat antara PENGUGAT dan TERGUGAT I (Vide: Pasal 1338 KUH Perdata);

14. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan timbulnya kerugian bagi PENGUGAT, baik kerugian materiil, moril maupun immateriil, yaitu PENGUGAT yang telah membayar sebagian besar transaksi jual beli tanah milik TERGUGAT I tidak dapat menikmatinya, apalagi tanah yang dibeli PENGUGAT masih dikuasai oleh TERGUGAT I, demikian juga TERGUGAT II tidak melakukan proses AKTA JUAL BELI antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, tidak melakukan proses balik nama Sertifikat ke atas nama PENGUGAT, sehingga perbuatan yang dilakukan maupun tidak dilakukan oleh TERGUGAT I dan juga TERGUGAT II, secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT sehingga menurut hukum patut dan beralasan menurut hukum PENGUGAT menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur pasal 1365 KUH Perdata;
15. Bahwa dengan adanya pengambilan dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01028/Cijengkol, dengan Surat Ukur Nomor: 10.05.17.03.00321/1997, seluas 198 M2 (Seratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak dan berlokasi di Kampung Wira/atau dikenal Kampung Lubang Buaya/ Kampung Jamprak, RT.002/RW.005, Desa Cijengkol, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, yang dilakukan oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II, dan telah dilakukan pemecahan sertifikat sebagaimana diuraikan dalam Posita No.9. Bahwa dengan adanya pembatalan secara sepihak, PENGUGAT selaku pembeli merasa sangat dirugikan, karena selain PENGUGAT telah melakukan pembayaran Tahap I (Kesatu) pada tanggal 06 November 2017 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), Tahap II (Kedua) sebesar Rp.95.000.000,-(Sembilan puluh lima juta rupiah) pada tanggal 07 November 2017 dan Tahap III (Ketiga) dibayarkan secara cicil sebelum jatuh tempo pelunasan total sebesar Rp. 11.300.000,- (Sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) pada tanggal 29 November 2017 sampai dengan tanggal 27 Oktober 2018 serta pada tanggal 07 November 2017 PENGUGAT juga telah lunas membayar biaya proses peralihan hak kepada TERGUGAT II, akan tetapi PENGUGAT sama sekali belum menikmati manfaat sedikitpun atas tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I

Halaman 7 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



karena senyatanya penguasaan atas tanah yang diperjual belikan masih dalam penguasaan TERGUGAT I;

16. Bahwa dengan adanya pembatalan Jual Beli secara sepihak dari TERGUGAT I adalah bukti nyata TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah secara tegas dinyatakan pada Pasal 1338 KUHPerdata bahwa :

*“Semua Perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. **Perjanjian itu tidak dapat dibatalkan/ditarik kembali secara sepihak** selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”;*

Bahwa dengan adanya pembatalan secara sepihak PENGUGAT selaku pembeli yang beritikad baik merasa sangat dirugikan karena selain PENGUGAT telah melakukan pembayaran Tahap I (Kasatu) pada tanggal 06 November 201 sebesar Rp.5.000.000,-, pembayaran Tahap II (Kedua) pada tanggal 07 November 2017 sebesar Rp.95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran Tahap III (Ketiga) pada tanggal 29 November 2017 sampai dengan tanggal 27 Oktober 2018 sebesar Rp.11.300.000,- (Sebelas juta tiga ratus ribu rupiah), PENGUGAT sama sekali belum menikmati manfaat sedikitpun karena pada kenyataannya penguasaan atas lahan tanah yang diperjualbelikan masih dalam penguasaan TERGUGAT I;

17. Bahwa dengan adanya penguasaan yang masih terletak pada TERGUGAT I yang secara jelas dan nyata sehingga PENGUGAT hanya dibebani kewajiban melakukan pembayaran tahap demi tahap sampai dengan pembayaran tahap ketiga tanpa adanya jaminan kepastian jual beli tanah yang dimaksud sesuai dengan apa yang diharapkan PENGUGAT, terlebih lagi pada kenyataan TERGUGAT I membatalkan secara sepihak kesepakatan yang dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, oleh sebab itu secara nyata menurut hukum PENGUGAT telah mengalami kerugian, sehingga wajar dan patut menurut hukum apabila PENGUGAT menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT I. Hal ini dapat dihubungkan dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan, *“Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;*

18. Bahwa TERGUGAT II juga berdasarkan bukti pembayaran biaya pengurusan dokumen secara noatriil, pada tanggal 07 November 2017 sebesar Rp.13.500.000,- (Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk biaya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengurusan proses AKTA JUAL BELI, Proses Pemecahan Sertifikat dan Balik Nama ke atas nama PENGUGAT, akan tetapi TERGUGAT I tidak melaksanakannya sehingga dengan perbuatan yang dilakukan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi PENGUGAT, untuk itu patut menurut hukum PENGUGAT menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT II sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

19. Bahwa beberapa kali bahkan sering kali PENGUGAT berusaha untuk menemui TERGUGAT I akan tetapi TERGUGAT I selalu menghindar dan sulit ditemui, akhirnya baru pada tanggal 02 September 2019 PENGUGAT berhasil menemui TERGUGAT I, karena sudah terlanjur TERGUGAT I telah melakukan kesalahan fatal, maka TERGUGAT I berusaha untuk menenangkan PENGUGAT dengan memberikan uang sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) kepada PENGUGAT sebagai jaminan bahwa tanah yang dibeli oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I, Seluas 150 M2 (seratus lima meter persegi) sebagaimana dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, NO.116, tanggal 20 Februari 2018, akan dijual lagi dengan harga per meter persegi Rp.1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah), sehingga total harga yang akan PENGUGAT terima sebesar Rp.225.000.000,- (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah), TERGUGAT I menjanjikan akan memberikan kekurangannya sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGUGAT dalam waktu yang tidak lama, yaitu 2 (dua) atau 3 (tiga) bulan paling lama sudah selesai semuanya pembayarannya sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), namun lagi-lagi janji TERGUGAT I yang tidak bisa ditepati dan sulit untuk direalisasikan karena sudah sering kali bahkan berkali-kali PENGUGAT bersama isterinya menagih apa yang dijanjikan TERGUGAT I tidak ada kejelasan realisasinya, bahkan sering menghindar dan sulit ditemui PENGUGAT;

20. Bahwa PENGUGAT melalui kuasa hukumnya pada tanggal 21 Agustus 2020 telah memberikan Surat Teguran Hukum kepada TERGUGAT I, dan pada tanggal 24 Agustus 2020 TERGUGAT I bersama isterinya, anaknya bernama Yola, dan Bambang selaku adik TERGUGAT I, hadir di Kantor kuasa hukum PENGUGAT, memberikan keterangan berbeda yaitu bahwa Sertifikat yang telah diambil dari TERGUGAT II telah ditiptkan di Kantor Notaris/PPAT IMRON,SH.,MKn. di Jl.Raya Mustika Jaya No.27, depan Pompa Bensin, Mustika Jaya, Kota Bekasi, dan berjanji lagi akan menyelesaikan permasalahan hukum dengan PENGUGAT, hari berikutnya Selasa 25

Halaman 9 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2020 dan Rabu 26 Agustus 2020, kuasa hukum PENGUGAT datang ke Kantor Notaris/PPAT IMRON,SH.,MKn. untuk mengecek kebenaran keterangan yang disampaikan TERGUGAT I, menurut keterangan Notaris/PPAT IMRON,SH.,MKn. Tidak ada berkas apapun yang dititipkan TERGUGAT I kepada Notaris/PPAT IMRON,SH.,MKn. ternyata apa yang disampaikan TERGUGAT I adalah keterangan yang tidak benar;

21. Bahwa pada tanggal 01 September 2020, kuasa hukum PENGUGAT mengirim Surat yang kedua kali perihal Somasi kepada TERGUGAT I, dan pada tanggal 03 September 2020, TERGUGAT I bersama dengan anaknya bernama Yola hadir ke Kantor kuasa hukum PENGUGAT, akan tetapi tidak ada penyelesaian, hanya berjanji akan membuat Surat Pernyataan dengan terlebih dahulu meminta persetujuan dari pihak keluarga untuk menyelesaikan permasalahan hukum dengan PENGUGAT, akan tetapi sampai dengan Gugatan ini diajukan TERGUGAT I tidak ada itikad baik untuk segera menyelesaikan permasalahan hukum dengan PENGUGAT, sehingga patut dan beralasan hukum PENGUGAT mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk mendapatkan kembali hak-hak hukum dan keadilan;
22. Bahwa akibat pembatalan secara sepihak TERGUGAT I telah berjanji akan mengembalikan dana kepada PENGUGAT sebesar Rp.225.000.000,- (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah), pada tanggal 02 September 2019 TERGUGAT I baru menitipkan dana sebesar Rp.75.000.000,-(Tujuh puluh lima juta rupiah) kepada PENGUGAT, sehingga TERGUGAT I wajib mengembalikan dana sebesar Rp.150.000.000,-(Seratus lima puluh juta rupiah) dalam waktu segera dan sekaligus;
23. Bahwa dengan tindakan nyata pembatalan secara sepihak oleh TERGUGAT I terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah sebagaimana dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, maka selain PENGUGAT mengalami kerugian secara **Materiil**, PENGUGAT juga mengalami kerugian secara **Immateriil**, yakni:  
**KERUGIAN MATERIIL**
  - a. Bahwa apabila dana PENGUGAT yang dijanjikan TERGUGAT I yaitu sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) digunakan untuk menjalankan usaha bisnisnya yaitu berdagang menjual pakaian dan sejenisnya dengan hasil keuntungan setiap bulan rata-rata 10% (Sepuluh prosen) x Rp.150.000.000,-(Seratus lima puluh juta rupiah) = Rp.15.000.000,- (Lima belas rupiah) x 12 (Dua belas) bulan = Rp.180.000.000,-(Seratus delapan puluh juta rupiah) dihitung sejak

Halaman 10 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal **02 September 2019** sampai dengan gugatan ini diajukan, tanggal **21 September 2020**;

- b. Bahwa PENGGUGAT harus membayar biaya jasa Advokat dan Konsultan Hukum sebesar Rp. 50.000.000,-(Lima puluh juta rupiah);
- c. Bahwa PENGGUGAT harus mengeluarkan biaya-biaya lain selama mengurus masalah hukum tersebut sebesar Rp.20.000.000,-(Dua puluh juta rupiah);

Bahwa jumlah kerugian materiil yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp.180.000.000,- + Rp.50.000.000,- + Rp.20.000.000,- = Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah);

## KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa dengan adanya pembatalan secara sepihak oleh TERGUGAT I atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah milik TERRGUGAT I sebagaimana dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami tekanan psikis, kesehatan, menyita waktu dan juga pikiran yang jauh lebih berharga sehingga patut dan beralasan hukum PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I membayar kerugian IMMATERIIL sebesar Rp.250.000.000,-(Dua ratus lima puluh juta rupiah);

- 24. Bahwa PENGGUGAT telah nyata-nyata mengalami kerugian secara materiil atas perbuatan TERGUGAT II yang telah menerima dana sebesar Rp.13.500.000,- (Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dari PENGGUGAT untuk biaya pengurusan proses balik nama akan tetapi TERGUGAT II tidak menjalankan tanggungjawab sebagai kewajiban hukumnya sehingga PENGGUGAT telah nyata-nyata dirugikan atas perbuatan TERGUGAT II, yaitu apabila dana tersebut digunakan untuk menjalankan usahanya dengan keuntungan rata-rata perbulan 10% (Sepuluh prosen) x Rp.13.500.000,-(Tiga belas juta lima ratus rupiah) = Rp.1.350.000,-(Satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) x 34 (Tiga puluh empat) bulan = Rp. 45.900.000,- (Empat puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah), dihitung mulai 07 November 2017 sampai dengan gugatan ini diajukan tanggal 21 September 2020, sehingga TERGUGAT II harus mengembalikan dana sebesar Rp.13.500.000,-(Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) karena tidak ada produk notariil yang dibuat oleh TERGUGAT II mengatasnamakan TURUT TERGUGAT ditambah kerugian materiil sebesar Rp.45.900.000,- (Empat puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah) = Rp.59.400.000,-(Lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah), ditambah juga dengan kerugian Immateriil sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah);

Halaman 11 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT I mengembalikan hak-hak PENGGUGAT, baik berupa tanah sebagaimana yang diperjanjikan dalam PPJB, No.116, tanggal 20 Februari 2018, atau berupa uang berikut kerugian dan dendanya untuk dikembalikan kepada PENGGUGAT dengan seketika dan sekaligus, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT I berupa, 2 (dua) bidang tanah yang terletak satu hamparan, yang terdiri dari:

- 1) Tanah berdasarkan SERTIFIKAT Hak Milik No.03716/Desa Cijengkol, NIB.10051801.09122, Letak Tanah: RT.02/RW.05, Luas: 142 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) beserta segala yang terdapat di atasnya yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 01755/Cijengkol/2018, terdaftar atas nama MISWAD, Tanggal lahir: 18-03-1962, PEMBUKUAN, Bekasi, 23 Oct.2018, yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, SERTIFIKAT, Hak Milik No.03716, Propinsi: Jawa Barat, Kabupaten/Kota: Bekasi, Kecamatan: Setu, Desa/Kelurahan: Cijengkol, dengan batas-batas;
- 2) Tanah berdasarkan SERTIFIKAT Hak Milik No.03717/Desa Cijengkol, NIB. 10051801.09123, Letak tanah: RT.02, RW.05, Luas: 56 M2 (lima puluh enam meter persegi) beserta segala yang terdapat di atasnya yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 01756/Cijengkol/2018, terdaftar atas nama MISWAD, Tanggal lahir: 18-03-1962, PEMBUKUAN, Bekasi 23 Oct.2018, yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, SERTIFIKAT Hak Milik, No.03717, Propinsi: Jawa Barat, Kabupaten/Kota: Bekasi, Kecamatan: Setu, Desa/Kelurahan: Cijengkol, dengan batas-batas:

Bahwa jika kedua bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Posita No.24, angka 1) dan angka 2), tersebut digabung dalam satu hamparan memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Bengkel Las Ade
- Sebelah Timur: Jalan
- Sebelah Selatan: Rumah tinggal Wayan
- Sebelah Barat: Rumah tinggal Miswad (TERGUGAT I)

26. Bahwa dengan adanya penguasaan yang masih terletak pada TERGUGAT I, maka seolah-olah PENGGUGAT hanya dibebani kewajiban melakukan pembayaran jual beli tahap demi tahap tanpa adanya jaminan kepastian jual beli tanah yang dimaksud akan sesuai dengan apa yang diharapkan, terlebih

Halaman 12 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi pada kenyataannya TERGUGAT I nampak jelas dan nyata adanya itikad buruk dengan dibantu dan dipermudah oleh TERGUGAT II untuk membatalkan secara sepihak kesepakatan yang ditentukan dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.116, tanggal 20 Februari 2018, maka secara jelas dan nyata TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi PENGUGAT, sehingga patut menurut hukum apabila PENGUGAT menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Hal ini dapat dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan, "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat memohon agar sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bekasi melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Sah dan Mengikat AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No.116, tanggal 20 Februari 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT (Notaris/PPAT CUT RIANYSH.,MKn.) Jl. Bima Utama Raya No.1, Lambang Sari, Tambun Selatan, di Kabupaten Bekasi;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kepada PENGUGAT sejumlah uang sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) seketika dan sekaligus, dengan perhitungan sebagai berikut:
  - 5.1 Uang pengembalian pembayaran Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);
  - 5.2 Uang keterlambatan pengembalian sebagai kerugian materiil sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah), dengan perhitungan 15.000.000,-(Lima belas juta rupiah) setiap bulan dihitung sejak tanggal 02 September 2019 sampai dengan tanggal 21 September 2020, pada waktu gugatan ini diajukan;
  - 5.3 Biaya Jasa Advokat dan Konsultan Hukum sebesar Rp.50.000.000,-(Lima puluh juta rupiah);
  - 5.4 Biaya-biaya lain yang telah dikeluarkan PENGUGAT selama proses pengurusan sebesar Rp. 20.000.000,-(Dua puluh juta rupiah);

Halaman 13 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian Immateriil yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp.250.000.000,-(Dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah Milik TERGUGAT I sebagaimana tercantum pada Posita No.25, terhadap:

2 (Dua) bidang tanah Hak Milik TERGUGAT I, yaitu;

- 1) Tanah Hak Milik No.03716/Desa Cijengkol, NIB.10051801.09122, Letak Tanah: RT.02/RW.05, Luas: 142 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) beserta segala yang terdapat di atasnya yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 01755/Cijengkol/2018, terdaftar atas nama MISWAD, Tanggal lahir: 18-03-1962, yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, SERTIFIKAT Hak Milik, No.03716, Propinsi: Jawa Barat, Kabupaten/Kota: Bekasi, Kecamatan: Setu,Desa/Kelurahan: Cijengkol, dengan batas-batas;
- 2) Tanah Hak Milik No.03717/Desa Cijengkol, NIB. 10051801.09123, Letak tanah: RT.02, RW.05, Luas: 56 M2 (lima puluh enam meter persegi) beserta segala yang terdapat di atasnya yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 01756/Cijengkol/2018, terdaftar atas nama MISWAD, Tanggal lahir: 18-03-1962, yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, SERTIFIKAT Hak Milik, No.03717, Propinsi: Jawa Barat, Kabupaten/Kota: Bekasi, Kecamatan: Setu, Desa/Kelurahan: Cijengkol, dengan batas-batas:

Bahwa jika kedua bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Posita No.24, angka 1) dan angka 2), tersebut digabung dalam satu hamparan memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Bengkel Las Ade
- Sebelah Timur: Jalan
- Sebelah Selatan: Rumah tinggal Wayan
- Sebelah Barat: Rumah tinggal Miswad (TERGUGAT I

8. Menghukum TERGUGAT II untuk mengembalikan sejumlah uang sebesar Rp.59.400.000,-(Lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) seketika dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:
- 8.1. Pengembalian uang sebesar Rp. 13.500.000,-(Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima TERGUGAT II untuk biaya Akta Jual Beli, Pemecahan

Halaman 14 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat dan balik nama ke atas nama PENGUGAT, akan tetapi tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT II;

- 8.2. Uang keterlambatan pengembalian sebagai kerugian materiil sebesar Rp.45.900.000,- (Empat puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah), yaitu kerugian 10%(sepuluh prosen) dari Rp.13.500.000,-(Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) = Rp.1.350.000,-(Satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) x 34(tiga puluh empat) bulan dihitung sejak 07 November 2017 sampai dengan tanggal 21 September 2020, pada saat gugatan diajukan;
9. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp.100.000.000,-(Seratus juta rupiah).
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum lainnya, baik itu bantahan, perlawanan, banding, ataupun kasasi (Uitvoerbaar bij vooraad);
11. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak :

Penggugat, Hadir Kuasanya yaitu : TAUFIK KURACHMAN, SH.,MH.,CIL. dan SABARUDIN, SH.,MM.,MH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "TAUFIK KURACHMAN & PARTNERS" berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus Tanggal 07 September 2020 ;

Tergugat I. Tidak hadir atau mengirimkan kuasanya yang sah ;

Tergugat II. ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn dan PUJI YANTI serta MURIA RAHMAN (Perseroan), Hadir Kuasanya yaitu HUSEN, S.H., SUTRISNO, S.H., MASRUHI, S.H. dan SARIKIN, S.H., CHRM. Adalah Para Advokat pada Kantor Hukum SITI JUBAIDAH, S.H. & REKAN yang beralamat di Jl Raya Sukatani No 44 Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 031/SK-Pdt/SJ/X/2020 tanggal 16 Oktober 2020;

Turut Tergugat NOTARIS CUT RIANY, S.H., M.Kn Hadir dengan didampingi oleh Kuasanya Hj. SITI JUBAIDAH, S.H., HUSEN, S.H., SUTRISNO, S.H., MASRUHI, S.H. dan SARIKIN, S.H., CHRM. Adalah Para Advokat pada Kantor Hukum SITI JUBAIDAH, S.H. & REKAN yang beralamat di Jl Raya Sukatani No 44 Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Oktober 2020;

Halaman 15 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Nopember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut **Kuasa Tergugat II** telah mengajukan Jawaban yang dibacakan dalam persidangan tanggal 8 Desember 2020 sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah Pihak Tergugat II membaca secara cermat seluruh isi gugatan, Pihak Tergugat II menilai bahwa gugatan Penggugat mengandung sejumlah kelemahan yang bersifat fundamental dari aspek formalitas suatu gugatan, kelemahan mana dapat dijadikan alasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Bahwa dari aspek formalitas gugatan, beberapa kelemahan fundamental yang secara *inheren* terkandung dalam gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang secara Relatif untuk mengadili Perkara *a quo* (*EXCEPTIE VAN ONBEVEGHEID*).

Bahwa berdasarkan keputusan presiden No 14 Tahun 2016 yang salah satunya mengenai pembentukan pengadilan Negeri Cikarang maka sejak tanggal 22 Oktober 2018 pengadilan dimaksud telah diresmikan sehingga secara *de facto* dan *de Jure* seluruh proses pendaftaran dan pemeriksaan perkara Perdata maupun Pidana yang masuk wilayah hukum Kabupaten Bekasi secara resmi dilaksanakan di pengadilan Negeri Cikarang sejak tanggal 26 Oktober 2018 seiring dengan telah dilantiknya Ketua Pengadilan Negeri Cikarang dan Jajarannya oleh Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia pada saat itu, mengingat dalam perkara *a quo*, domisili yang sebenarnya Tergugat I bertempat tinggal pada alamat yang sama dengan Objek Tanah yang disengketakan (di wilayah Kabupaten Bekasi) dan Pihak Tergugat II juga berdomisili di wilayah kabupaten Bekasi serta objek gugatanpun berada di wilayah Kabupaten Bekasi, berarti secara *relative* yuridiksi para Tergugat berada pada wilayah yuridiksi Pengadilan Negeri Cikarang bukan merupakan wilayah yuridiksi Pengadilan Bekasi,

Halaman 16 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## 2.2. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*),

Bahwa pada dalil gugatan Penggugat pada angka 9 menyatakan bahwa “ menurut pengakuan TERGUGAT I Sertifikat dimaksud telah dijaminakan pada koperasi, akan tetapi Tergugat I tidak mau menjelaskan apa nama Koperasinya”.

Bahwa memang setiap pihak/orang secara bebas dapat menentukan pihak/orang yang hendak digugat, akan tetapi dalam perkara ini Penggugat telah mendalilkan bahwa objek sengketa berupa Sertifikat Tanah dimaksud telah dijaminakan kepada koperasi yang tidak disebutkan nama Koperasinya dengan alasan tidak dijelaskan oleh Tergugat I;

Bahwa justru setelah pihak Tergugat II mencari informasi kepada Tergugat I, pihak Tergugat I menyebutkan bahwa sertifikat tersebut dijaminakan pada Koperasi KSB;

Bahwa karena sertifikat tersebut sedang dijaminakan dan dalam hak tanggungan Koperasi KSB maka sudah seharusnya pihak Penggugat menyertakan Koperasi KSB dimaksud sebagai pihak dalam gugatan a quo, namun faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan perkara aquo;

Bahwa sesuai dengan hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa hal sebagai mana dimaksud diatas telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No 78K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan “ Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Bahwa demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan” Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

## 2.3. Gugatan Penggugat *ERROR IN PERSONA*.

Bahwa dalam Gugatan a quo penggugat telah mendalilkan gugatan yang ditujukan salah satunya kepada ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn. dan PUJI YANTI atas nama MURIA RAHMAN sebagai TERGUGAT II, dalam hal ini Pihak Tergugat II menanyakan yang telah dijadikan sebagai Tergugat II oleh Penggugat merupakan pribadi subjek hukum sebagai Orang (ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn dan Puji YANTI) atau MURIA RAHMAN sebagai Badan Hukum? Namun Pihak Tergugat II bila



mengutip kalimat yang disampaikan oleh pihak Penggugat pada awal gugatan menyebutkan "ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn. dan Puji Yanti, **atas nama** MURIA RAHMAN dst

Selanjutnya disebut TERGUGAT II" pada Pemahaman dan *interpretasi* Pihak Tergugat II atas kalimat yang disampaikan oleh Penggugat adalah pihak yang dituju dan dimaksud oleh Penggugat sebagai TERGUGAT II adalah "MURIA RAHMAN sebagai Badan Hukum" maka secara tegas Pihak Tergugat II Menyatakan bahwa langkah Penggugat adalah salah dan keliru dalam menggugat subjek hukum, pada hal nyata-nyata MURIA RAHMAN adalah suatu badan hukum Perseroan Terbatas dan tidak ada satupun nama-nama yang disebutkan dan dijadikan Tergugat II oleh Penggugat atas nama MURIA RAHMAN sebagai Jajaran direksi dan atau Pengurusnya, MURIA RAHMAN merupakan perusahaan yang bergerak dibidang developer/ pengembang perumahan/Property merupakan pemilik bangunan Ruko yang berada dialamat Jl Raya Sukatani No 44 Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat yang pernah disewa oleh Turut Tergugat untuk dijadikan kantornya mengingat kantor Turut Tergugat dialamat yang sekarang (Jl Bima Utama Raya No 1 Lambangsari Tambun Selatan Kabupaten Bekasi) pada saat itu sedang ada renovasi total, Jadi MURIA RAHMAN (Perseroan Terbatas) tidak ada kaitannya dengan pekerjaan dan Jabatan Turut Tergugat sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan apabila yang dimaksud oleh Penggugat merupakan Orang Pribadi atas nama ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn. dan PUJI YANTI hal tersebut sudah jelas salah

orang karena faktanya kedua nama tersebut hanyalah sebagai Staff/pekerja sekaligus Notaris Magang pada kantor Notaris Turut Tergugat yang secara hukum Turut Tergugatlah yang bertanggung jawab sebagai atasan atas apa yang dikerjakan oleh pekerjanya tersebut bukan MURIA RAHMAN sebagai badan hukum, jadi apabila yang dimaksud Penggugat sebagai Tergugat II adalah MURIA RAHMAN sebagai badan Hukum maka gugatan Penggugat tersebut dapat dikategorikan telah *error in persona* karena menurut hemat kami bahwa Penggugat telah salah sasaran yang telah menjadikan Muria Rahman sebagai Badan Hukum sebagai pihak Tergugat II yang tidak ada hubungan hukumnya dalam perkara ini, sehingga Penggugat dalam gugatannya telah keliru dalam menjadikan pihak yang ditarik sebagai Tergugat II oleh Penggugat (*gemis aanhoeda nigheid*), selain itu gugatan





penggugat yang telah menjadikan pihak lain (dalam perkara ini Tergugat II) menjadi Pihak dalam gugatannya telah bertentangan dengan dengan prinsip-prinsip kontrak yang digariskan pada Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Perdata, dalil Tergugat II selaras dengan Putusan Mahkamah Agung No 1270K/Pdt/1991 tanggal 30 November 1993 yang menyatakan: "suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain.....dst" jo Putusan Mahkamah Agung No 639K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan" Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

## 2.3. Gugatan Penggugat *OBSCUR LIBEL*

Bahwa gugatan Penggugat tidak Jelas (*obscure libel*) karena pada satu sisi mengatakan dalam dalil gugatannya "dengan adanya pembatalan secara sepihak oleh Tergugat I atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah milik Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No 116 tanggal 20 Februari 2018" selanjutnya Penggugat menyatakan bahwa tindakan Tergugat I sebagaimana dimaksud (melakukan Pembatalan sepihak atas PPJB No 116) **merupakan Perbuatan Melawan Hukum**, akan tetapi satu sisi dalam posita No 19 dan No 22 pada gugatannya Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat menerima uang dari Tergugat I senilai Rp. 75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya menyatakan juga bahwa tanah yang sekarang menjadi sengketa tersebut akan dijualkan lagi dengan harga Rp. 1.500.000,-/M<sup>2</sup> (satu juta lima ratus ribu rupiah per meter persegi) sehingga total harga yang akan penggugat terima sebesar Rp. 225.000.000,-(dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan kekurangan pembayaran Tanah dimaksud senilai RP. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), Bahwa atas kekurangan pembayaran dimaksud berdasarkan dalil Penggugat, Tergugat I menjanjikan akan memberikan kekurangannya sebesar Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) dalam waktu yang tidak lama yaitu 2 (dua) sampai 3 (tiga) bulan paling lama sudah selesai semua pembayarannya, bila dihitung dari tanggal 02 September 2019 waktu jatuh tempo yang terlama yaitu 3 (tiga) bulan seharusnya sekitar tanggal 02 Desember 2019 pihak Tergugat I telah melakukan pembayaran tersebut, namun berdasarkan dalil Penggugat pembayaran



tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I artinya ada **perbuatan Wanprestasi** yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas janji pembayaran kembali harga Tanah yang disengketakan tersebut terhadap Penggugat;

- a. Bahwa mencermati apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya sebagaimana dimaksud tersebut diatas maka Pihak Tergugat II menyimpulkan bahwa telah ada dua peristiwa hukum dalam peristiwa ini, **yang pertama** adanya kesepakatan pengikatan jual beli sebagaimana dituangkan dalam Akta PPJB No 116 dimana Penggugat sebagai calon Pembeli dan Tergugat I sebagai Calon Penjual berdasarkan dalil Penggugat Perjanjian ini telah dibatalkan sepihak oleh Tergugat I yang alasannya oleh Penggugat tidak dijelaskan **mengapa Tergugat I sampai melakukan pembatalan sepihak tersebut?**, selanjutnya kemudian adanya peristiwa hukum **yang kedua** berupa kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I untuk menjual kembali Tanah dimaksud dari dan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat I senilai Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang baru dibayarkan sejumlah Rp 75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah) masih ada kekurangan pembayaran senilai Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) yang belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, peristiwa hukum yang kedua ini terjadi pasca Akta PPJB No 116 dibuat;
- b. Bahwa dengan dua dalil peristiwa hukum yang berbeda tersebut Pihak Tergugat II berpendapat bahwa Penggugat telah mencampur adukan beberapa masalah hukum yaitu masalah pembatalan sepihak atas Perjanjian Perikatan Jual Beli No 116 yg dilakukan Tergugat I merupakan **perbuatan Melawan Hukum** Juga masalah tidak dapat direalisasikannya janji Tergugat I untuk melunasi pembelian kembali/*buy back* terhadap Tanah tersebut yang kekurangannya senilai Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) merupakan perbuatan **Wanprestasi**;
- c. Bahwa dengan adanya pencampur adukan beberapa masalah hukum tersebut, maka terkesan tidak ada sinkronisasi antara dalil pada Posita maupun Petitum pada gugatan Penggugat maka terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat tidak Jelas (*OBSCUR LIBEL*) maka Pihak Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- d. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv, gugatan harus memuat



dan menguraikan secara jelas pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);

- e. Bahwa terhadap setiap gugatan yang tidak jelas, Mahkamah Agung RI dengan tegas memutuskan gugatan tidak dapat diterima. Hal itu terlihat dalam *Jurisprudensi* tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana dibaca dalam Putusan MA Nomor 239/K/Sip/1986 yang menyatakan “ **Gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat Formil karena gugatan yang diajukan tidak berdasar hukum**”.

3. Bahwa berdasarkan Fakta hukum, argumentasi hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diuraikan dalam seluruh *EKSEPSI* Pihak Tergugat II tersebut di atas, Pihak Tergugat II mohon dengan Hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar mengabulkan seluruh eksepsi Pihak Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

#### A, POKOK-POKOK JAWABAN

1. Bahwa Pihak Tergugat II mohon agar setiap dan seluruh hal, dalil, fakta hukum dan atau argumentasi hukum yang diuraikan dalam Eksepsi dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Pihak Tergugat II menolak dengan tegas setiap dan seluruh isi gugatan Penggugat yang terkait dengan Pihak Tergugat II kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Pihak Tergugat II;
3. Bahwa sebelum menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat ijinlah Pihak Tergugat II untuk menyampaikan beberapa hal yang sangat *Fundamental* terkait subjek hukum yang dijadikan Tergugat II oleh Penggugat, Bahwa Muria Rahman adalah badan hukum perseran Terbatas (PT) pemilik bangunan kantor dimana dahulu Turut Tergugat pernah menyewa selama kurang lebih satu setengah Tahun saja dan Muria Rahman (PT) bisnis utamanya bergerak dibidang property sebagai developer(pengembang perumahan), sedangkan ABDUL RAHMAN dan PUJI YANTI merupakan Notaris magang dan Staff/pekerja dari Turut Tergugat bukan pekerja dari Muria Rahman (PT) yang Otomatis secara hukum tidak ada kaitannya baik dalam pekerjaan maupun secara hubungan hukum lainnya antara Muria Rahman (PT) dengan kedua orang (Abdul Rahman dan Puji Yanti) yang diatas **namakan** sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut;

Halaman 21 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada butir 2 mendalilkan "Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani dokumen-dokumen kesepakatan yang diperlukan untuk pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli" bahwa atas dalil tersebut Pihak Tergugat II menanggapinya sebagai berikut yang terjadi adalah bahwa pada tanggal 07 November 2017 pihak Penggugat dan Tergugat I datang ke kantor Notaris Turut Tergugat pada saat itu dan diterima kedatangannya oleh staff/karyawan Turut Tergugat yaitu Pihak Tergugat II, lalu Penggugat dan Tergugat I menanyakan kepada ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn. (Pihak Tergugat II) bagaimana cara dan apa saja syarat-syarat dalam proses Jual Beli Tanah dimaksud sehingga pada saat itu juga ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn. (Pihak Tergugat II) menjelaskan apa yang ditanyakan oleh Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan kapasitasnya sebagai Staff/Karyawan pada kantor Notaris CUT RIANY, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat). Bahwa dalam penjelasannya yang disampaikan oleh ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn. (Pihak Tergugat II) kepada Penggugat dan Tergugat I disampaikan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk proses Jual Beli dan pendaftaran hak atas Tanah antara Tanah yang sudah bersertifikat dengan Tanah yang masih berdasarkan Girik/hak milik adat berbeda syarat dan data administrasi yang harus dilengkapinya, adapun syarat dan data administrasi dimaksud lazim disebut warkah yang didalamnya terdiri dari: Poto copy Penjual, Poto copy Istri Penjual, Poto Copy akte nikah suami istri Penjual, Poto Copy Kartu Keluarga Penjual, Surat pernyataan Tidak Sengketa objek yang dijual, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) objek yang akan dijual, menyerahkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik dan atau letter C bila tanah hak milik adat sebelumnya, Poto Copy KTP Para Saksi, Tanda Terima Storan Pajak (IPN Biling) Objeknya Pajak Bumi dan Bangunan Penjual, Tanda Terima Storan Pajak (IPN Biling) Objeknya Pajak Bumi dan Bangunan Pemilik sebelumnya, Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB), Surat setoran pajak (SSP), Poto Copy KTP Pembeli, Surat Permohonan pendaftaran Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan, Surat Sporadik, Surat Keterangan Kepala Desa tentang penguasaan Tanah, Keterangan Riwayat Tanah yang ditandatangani oleh kepala Desa dimana objek tanah yang diperjual belikan berada, Surat Pernyataan Pembeli, Poto Copy NPWP Pembeli, Poto Copy Kartu Keluarga Pembeli, syarat-syarat sebagaimana disebutkan tersebut biasa disebut warkah serta menyertakan surat Tanah yang asli berupa Sertifikat dan atau Girik tergantung dari status tanah tersebut dan kalau Objek Tanah yang diperjual belikan suratnya masih berupa Girik maka warkah tersebut wajib

Halaman 22 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



dilengkapi namun bila Objek Tanah yang diperjual belikan suratnya sudah berupa sertifikat maka beberapa surat saja yang harus dilengkapinya tidak keseluruhannya;

Bahwa selanjutnya ABDUL RAHMAN, S.H., M.Kn juga menyampaikan bahwa karena objek yang akan dijual belikan oleh Penggugat dan Tergugat I pada saat itu belum tuntasnya proses jual beli dengan pihak pemilik asal tanah dimaksud yaitu dari SULEHA INDRI ASIH kepada MISWAD(Tergugat I), maka ABDUL RAHMAN menyampaikan kepada Tergugat I dan Penggugat bahwa transaksi jual beli yang akan mereka lakukan masih frematur mengingat surat –surat Tanah (sertifikat dan AJB nya belum diatas namakan MISWAD/TERGUGAT I) dalam artian Tanah beserta Sertifikat Tanah tersebut yang akan dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat masih atas nama SULEHA INDRI ASIH(Pemilik asal) dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dari SULEHA INDRI ASIH Ke MISWAD(Tergugat I) pun belum dilakukan oleh sebab itu maka Pihak Tergugat II(Abdul Rahman) menyampaikan kembali bahwa biasanya yang bisa dilakukan oleh para pihak dengan kondisi seperti sebagaimana dimaksud adalah dengan melakukan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli agar adanya pengikatan terhadap niat dan komitmen para pihak (Penggugat dan Tergugat I) yang pasti atas tujuannya tersebut;

5. Bahwa akhirnya karena Sertifikat dan objeknya masih seperti yang disampaikan pada point 4 paragraf 3 diatas maka terlebih dahulu dilakukan pembuatan AJB antara SULEHA INDRI ASIH dengan Tergugat I lalu dilanjutkan proses balik nama di BPN Kabupaten Bekasi dari pemilik lama SULEHA INDRI ASIH ke atas nama MISWAD (Tergugat I) lalu dilanjutkan pemecahan sertifikat tersebut masih tetap kenama MISWAD (Tergugat I) mengingat kalau langsung dibalik nama keatas nama Penggugat pemecahan dimaksud belum bisa dilakukan karena Transaksi Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I pada saat itu masih frematur, jadi dari sertifikat Induk no 1028 dengan luas 198 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) ke masing-masing setelah jadi ternyata menjadi sertifikat No 03716 dengan luas 142 M<sup>2</sup>(seratus empat puluh dua meter persegi) dan sertifikat No 03717 dengan luas 56 M<sup>2</sup>(lima puluh meter persegi), pada saat kedatangan Penggugat dan Tergugat I dikantor Turut Tergugat tanggal 07 November 2017, setelah pihak Abdul Rahman(Pihak Tergugat II) kapasitasnya mewakili Turut Tergugat karena Turut Tergugat tidak berada dikantornya pada saat itu, menjelaskan kepada Penggugat dan Tergugat maka akhirnya Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diawali pemberkasan awal pada tanggal 7 November 2017 yaitu menyerahkan Poto copy KTP calon Penjual dan Istri (Tergugat I), Poto Copy KTP Calon Pembeli (Penggugat), Kartu Keluarga calon Penjual dan calon Pembeli (Penggugat dan Tergugat I) serta Buku Nikah Calon Penjual dan Calon Pembeli (Penggugat dan Tergugat) sedangkan luas tanah yang akan diperjual belikan pada saat itu antara Penggugat dan Tergugat I seluas 150 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) artinya tidak keseluruhan luas yang tercatat pada sertifikat induk No 1028 yang akan dijual oleh Tergugat I;

6. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada butir 7 maka Pihak Tergugat II menjawabnya sebagai berikut, Bahwa setelah pemecahan sertifikat tanah dimaksud selesai, tepatnya sertifikat pecahannya diterima kembali oleh Turut Tergugat dari BPN Kabupaten Bekasi pada tanggal 26 Oktober 2018 maka Turut Tergugat menghubungi Para Pihak (Penggugat dan Tergugat I) untuk hadir pada tanggal 30 Oktober 2018 guna proses lebih lanjut, namun yang datang pada saat itu hanya sdr Tergugat I, lalu Tergugat I meminta sertifikat tersebut dengan alasan guna diserahkan kepada pihak Penggugat;

Bahwa oleh karena para Pihak belum menyerahkan warkah dan kwitansi pelunasan guna diproses pembuatan Akta Jual Beli atas objek Tanah dengan sertifikat asal No. 1028 setelah dipecah menjadi No 03716 dengan luas 142 M<sup>2</sup> dan No 03717 dengan luas 56 M<sup>2</sup> dimaksud serta para pihak belum menandatangani Akta Jual Beli maka permintaan Tergugat I akhirnya dituruti oleh Turut Tergugat dengan menyerahkan sertifikat hasil pecahan kepada Tergugat I;

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dengan menyerahkan sertifikat Tanah No 03716 dan No 03717 merupakan hal yang wajar dan tidak bertentangan dengan

ketentuan peraturan yang berlaku termasuk tidak bertentangan dengan isi klausul Akta PPJB no 116 yang tidak mengharuskan Turut Tergugat maupun Pihak Tergugat II dalam menyerahkan sertifikat hasil pecahan harus kepada salah satu pihak maupun kepada Para Pihak (Penggugat dan Tergugat I) atau tidak diharuskan penyerahan dihadapan dan dihadiri para Pihak atau kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat

I) begitupun tidak ada dalam isi klausul Akta PPJB No 116 berupa larangan Turut Tergugat maupun Staffnya untuk tidak boleh menyerahkan sertifikat hasil pecahan dimaksud kepada salah satu pihak (Penggugat dan Tergugat I) bila pihak yang satunya tidak hadir/tidak ada saat penyerahan sertifikat hasil pecahan tersebut;

7. Bahwa selanjutnya masih menanggapi dalil gugatan Penggugat butir 7 pada

Halaman 24 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya maka pihak Tergugat II menanggapinya sebagai berikut, Bahwa pada prinsipnya dalam perkara ini, Turut Tergugat maupun staffnya mengacu pada ketentuan yang ada tentang pendaftaran Tanah, bahwa Balik nama sertifikat baru bisa dilakukan setelah adanya perjanjian Jual Beli yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli Tanah dan menyerahkan warkah atas objek tanah dimaksud, juga termasuk menyerahkan sertifikat Asli yang akan dibalik nama dan diperjual belikan tersebut, lalu Akta Jual Beli baru bisa dibuatkan oleh Turut Tergugat kapasitasnya sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) apabila para pihak telah menyerahkan kwitansi pelunas pembayaran Objek tanah dimaksud beserta warkahnya;

8. Bahwa untuk bisa dibuatkan Akta Jual Beli Tanah maka para pihak (Penggugat dan Tergugat I) wajib menghadap kepada PPAT dalam hal ini Turut Tergugat secara bersama-sama untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Tanah, faktanya para pihak (Penggugat maupun Tergugat I) tidak pernah menghadap secara bersama-sama kehadiran turut Tergugat guna penandatanganan Akta Jual Beli Tanah yang akan dijadikan syarat untuk memperoses lebih lanjut balik nama sertifikat dimaksud keatas nama Penggugat;

9. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada posita butir 11, maka Pihak Tergugat II menyatakan sebagai berikut :

Bahwa yang benar adalah Turut Tergugatlah yang menerima uang sejumlah Rp 13.500.00,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) melalui staffnya sekaligus notaris magang yaitu Abdul Rahman dan Puji Yanti, sesungguhnya yang membayar uang biaya proses tersebut sebenarnya adalah Tergugat I namun diatas namakan Penggugat didalam kwitansi tersebut, karena pihak Turut Tergugat menerima uang tersebut yang menyerahkan langsung dari tangan pihak Tergugat I, adapun peruntukan uang tersebut bukan hanya untuk pembayaran biaya proses sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada posita butir 18 pada gugatannya dan uang tersebut juga diperuntukan untuk biaya proses Pembuatan PPJB, Pemecahan sertifikat, Pembuatan Akta Jual Beli, dan Bea Balik Nama sesuai penyampaian pada saat itu, tetapi hingga saat ini proses tersebut yang baru bisa dilakukan berupa Pembuatan PPJB dan Pemecahan sertifikat saja sedangkan untuk pembuatan Akta Jual Beli dan Balik Nama belum dapat dilakukan dengan alasan karena pihak Penggugat maupun Tergugat I belum menghadap pada Turut Tergugat kapasitasnya sebagai PPAT guna proses Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah disertai menyerahkan kwitansi pelunasan pembayaran atas objek tanah dimaksud dan melengkapi warkah sebagai mana disebutkan pada angka 3 jawaban gugatan

Halaman 25 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Tergugat II diatas serta menyerahkan SERTIFIKAT TANAH yang asli yang objeknya akan diperjual belikan, sehingga oleh sebab itu Turut Tergugat maupun staffnya belum bisa memprosesnya sesuai dan dengan semestinya;

10. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat butir 7, butir 8 dan butir 13 serta butir 15 dalam posisinya selama yang menyatakan tentang “pengambilan dokumen dari Tergugat II” serta “tidak dilakukannya proses Peralihan hak dari Tergugat ke Penggugat” maka Pihak Tergugat II menanggapi sebagai berikut:

Bahwa mengingat pada saat kedatangan pertama kali pihak Tergugat I dan Penggugat di kantor Turut Tergugat, Tergugat I menyampaikan niatnya untuk melakukan Transaksi Jual Beli objek Tanah yang bersertifikat Induk No 1028 yang objeknya terletak di cijengkol sebagai mana dimaksud dalam perkara ini kepada Turut Tergugat melalui Staffnya yaitu Pihak Tergugat II (Abdul Rahman dan Puji Yanti) dengan membawa sertifikat asli masih atas nama SULEHA INDRI ASIH maka sebelum terjadi pembayaran biaya proses jual beli dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 116 pihak Turut Tergugat menganjurkan kepada

Tergugat I untuk membuat Akta Jual Beli dari SULEHA INDRI ASIH ke pada Pihak Tergugat I terlebih dahulu lalu membalik nama Sertifikat tersebut keatas nama dirinya (Tergugat I) baru bisa dilakukan proses jual beli yang diniatkan antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek tersebut, Tergugat I pada saat itu bersedia melakukan tahapan itu karena kalau tidak dilakukan maka transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas objek yang sekarang disengketakan tidak bisa dilakukan karena masih premature Jual belinya oleh sebab objek tersebut secara hukum masih milik SULEHA INDRI ASIH walaupun sebenarnya objek tersebut sudah dibeli oleh Tergugat I tetapi secara formil peralihan hak belum dilakukan, selanjutnya setelah Penggugat dan Tergugat I membayarkan uang biaya proses transaksi jual beli Objek Tanah yang bersertifikat Induk No 1028 selanjutnya guna mengikat niat dari para pihak(Penggugat dan Tergugat I) maka baru pada tanggal 20 Februari 2018 proses awal dimulai yaitu dengan Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh Pihak Penggugat sebagai Calon Pembeli dan Tergugat I beserta Istri Tergugat I (Sri Pujawati) sebagai Calon Penjual yang disaksikan oleh dua orang saksi, selanjutnya dilakukan proses pemecahan sertifikat yang baru selesai pada tanggal 26 Oktober 2018 selanjutnya untuk melangkah ketahap berikutnya yaitu proses penandatanganan Akta Jual Beli justru Pihak Penggugat maupun Tergugat I tidak pernah secara bersama-sama menghadap kepada Turut Tergugat kapasitasnya sebagai PPAT guna

Halaman 26 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan Akta Jual Beli Tanah, mengingat Akta Jual Beli Tanah tersebut sangat dibutuhkan guna Proses balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat I kepada atas nama Penggugat, Pihak Tergugat I dan Penggugat juga tidak melengkapi Warkah yang diminta oleh Pihak Tergugat II maupun Turut Tergugat hingga saat ini, sehingga dengan tidak lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan sebagai syarat-syarat dari Pembuatan Akta Jual Beli dan proses pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan yang terkait sudah dapat dipastikan Turut Tergugat dan Pihak Tergugat II tidak dapat memperoses lebih lanjut, akhirnya sampai pada suatu hari Tergugat I datang ke kantor Turut Tergugat lalu meminta sertifikat tersebut dengan alasan akan diserahkan pada Penggugat setelah membaca kembali klausul PPJB No 116 dan memang menurut hukum transaksi jual beli tersebut belum selesai artinya hak atas sertifikat tersebut masih secara hukum masih milik Tergugat I apa lagi dengan pertimbangan pihak Tergugat I juga memintanya dengan alasan akan diserahkan kepada penggugat selanjutnya sertifikat tersebut diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I;

Bahwa terhadap penggalan kalimat dalil Penggugat yang mengatakan bahwa "Sertifikat sebagai dokumen outentik atas objek transaksi jual beli telah diambil oleh Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat" dan "Penggugat menanyakan kepada Tergugat II kenapa sertifikat tersebut diserahkan kepada Tergugat I dengan merasa tanpa beban Tergugat II menyatakan bahwa Sertifikat itu bukan hak Tergugat II", dalam hal ini Pihak Tergugat menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa sebelumnya Turut Tergugat melalui Pihak Tergugat II memanggil Para Pihak termasuk Penggugat guna memperoses transaksi Jual Beli Tanah lebih lanjut namun dihari yang sudah Turut Tergugat jadwalkan, namun yang datang pada saat itu hanya Tergugat I yang hadir akhirnya dihari yang sama Tergugat I mengambil sertifikat tersebut dengan alasan sertifikat tersebut akan diserahkan pada Penggugat sekaligus akan meminta sisa uang pelunasan dari Penggugat; Bahwa pada kenyataannya sertifikat tersebut memang belum bisa diproses balik nama dari atas nama Tergugat I keatas nama Penggugat karena pembuatan Akta Jual Belinya belum dilakukan mengingat para Pihak (Penggugat dan Tergugat I) belum menghadap secara bersama-sama pada Turut Tergugat kapasitasnya sebagai PPAT guna menandatangani Akta Jual Beli Tanah, selain itu para Pihak (Penggugat dan Tergugat I) sebagaimana disampaikan diatas belum melengkapi dan menyerahkan warkah yang merupakan lampiran atas syarat pembuatan Akta Jual Beli Tanah tersebut guna melakukan pendaftaran Tanah kepada pihak yang berwenang dalam hal

Halaman 27 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi sehingga secara hukum pemilik atas objek Tanah yang sekarang menjadi sengketa dimaksud adalah masih menjadi milik Tergugat I, Bahwa tidak ada kewenangan Turut Tergugat apalagi Pihak Tergugat II untuk mempertahankan agar sertifikat dimaksud untuk tetap dipegang oleh Turut Tergugat maupun Pihak Tergugat II selagi pemilik sertifikat yang sah berdasarkan hukum memintanya/mengambilnya dari tangan Turut Tergugat maupun

Pihak Tergugat II, apalagi alasan memintanya/mengambilnya pada saat itu Tergugat I beralasan akan menyerahkannya kepada Pihak Penggugat, begitupun bila Tergugat I mengambil sertifikat dimaksud dari tangan Turut Tergugat maupun Pihak Tergugat II terhadap Pihak Penggugat tidak diperlukan ijin atau berupa apapun yang dapat mempertahankan untuk tidak dapat diberikannya sertifikat dimaksud karena transaksi jual beli secara hukum belum dilakukan secara mutlak dan atau belum disahkan karena belum ditandatanganinya Akta Jual Beli Tanah, sedangkan klausul di PPJB No 116 tidak dimuat keharusan ijin bila Turut Tergugat maupun Pihak Tergugat II menyerahkan sertifikat dimaksud kepada salah satu pihak khususnya kepada Tergugat I;

11. Bahwa terhadap dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam anak kalimat “Tergugat I mengaku berterus terang bahwa sertifikat yang menjadi dokumen autentik atas transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I telah diambil oleh Tergugat I dari Tergugat II” dalam hal ini Pihak Tergugat II menjawab sebagai berikut, bahwa jauh sebelum adanya kesepakatan antara penggugat dengan Tergugat I untuk berkomitmen melakukan transaksi Jual Beli yang diawali dengan pembuatan akta perjanjian Perikatan Jual Beli dimaksud, tepatnya pada tanggal 14 Maret 2017 berdasarkan pengakuan pihak Tergugat I telah membeli objek Tanah dimaksud dari Ny SULEHA INDRI ASIH (pemilik asal sertifikat Tanah no 1028) namun transaksi diantara mereka sebatas menyerahkan sertifikat lalu membayarnya tanpa terlebih dahulu diikat dalam suatu akta jual beli sebagaimana mestinya, hingga suatu hari datang kantor Turut Tergugat pihak Penggugat dan Tergugat I guna keperluan transaksi jual beli Tanah objek dimaksud, singkat cerita Transaksi Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I terganjal oleh sertifikat yang belum diatas namakan Tergugat I dan juga transaksi sebelumnya yaitu jual beli antara SULEHA INDRI ASIH dengan Tergugat I belum dibuatkan AJBnya maka akhirnya sebelum proses transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan terlebih dahulu dilakukan proses secara formil peralihan hak dari SULEHA INDRI ASIH ke Tergugat I yang akhirnya pembuatan Akta Jual beli tersebut diberi No AJB

Halaman 28 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1524/2017 selanjutnya diproses lebih lanjut dengan balik nama sertifikat dari nama SULEHA INDRI ASIH menjadi/ kenama Tergugat I(MISWAD); sedangkan untuk dibalik nama keatas nama Penggugat tidak pernah dilakukan karena proses Formil Jual Beli belum pernah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat kapasitasnya sebagai PPAT karena transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I pada saat itu masih frematur, sehingga untuk mengakomodir niat dari Penggugat dan Tergugat I maka pihak Turut Tergugat melalui staffnya menyarankan untuk sementara mekanisme yang bisa dilakukan yaitu pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli saja yang baru bisa dilakukan oleh para Pihak (Penggugat dan Tergugat I) sampai selesainya proses jual beli dan balik nama dari pemilik sebelumnya, namun belum sampai selesai transaksi Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I lakukan ternyata Penggugat dan Tergugat I sudah tidak bersepakat lagi melanjutkan transaksi tersebut dengan sebab yang Pihak Tergugat II dan Turut Tergugat tidak ketahui sebabnya jadi pada saat Penyerahan sertifikat dimaksud oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I merupakan tindakan yang tidak bertentangan dengan hukum, karena pada dasarnya sertifikat tersebut masih milik Tergugat I belum ada peralihan hak baik kepada Penggugat maupun kepihak lain;

12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita butir 11 maka Pihak Tergugat II menanggapi sebagai berikut:

Bahwa pada prinsipnya proses pendaftaran tanah akan dilakukan oleh Turut Tergugat juga staffnya yang menjadi kewajibannya dalam komitmen yang telah disepakati untuk melakukan proses pendaftaran Tanah pada instansi yang berwenang selagi pihak Penggugat dan Tergugat I tetap bersepakat dan dapat melengkapi syarat-syarat berupa warkah atas Objek Tanah dimaksud dan khususnya Tergugat I segera menyerahkan sertifikat Tanah yang Asli guna diproses transaksi jual belinya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dalam Pendaftaran Tanah;

13. Bahwa menanggapi dalil yang disampaikan Penggugat pada posita butir 12 dalam anak kalimat "Untuk mendapatkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli NO 116, tanggal 20 Februari 2018, Penggugat mengalami kesulitan beberapa kali meminta kepada Tergugat II, Tergugat II dengan tidak suka rela memberikannya sebagai kewajiban hukumnya, oleh karena susahnyanya Penggugat untuk mendapatkan hak-haknya kepada Tergugat II, antara lain Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli, dan sertifikat yang seharusnya telah dibalik nama ke atas nama Penggugat tidak kunjung diberikan kepada Penggugat", maka Pihak Tergugat II menanggapi sebagai berikut: Bahwa apa yang disampaikan dan dilakukan oleh Penggugat adalah langkah yang keliru seharusnya Penggugat meminta langsung pada Turut Tergugat mengingat yang menyimpan minuta akta adalah Turut

Halaman 29 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



Tergugat bukan Pihak Tergugat II, namun mengingat Pihak Turut Tergugat II (Abdul Rahman dan Puji Yanti) sebagai pekerja dan Notaris Magang dari Turut Tergugat dan Pihak Tergugat II juga yang memfasilitasi hubungan antara Turut Tergugat dengan Penggugat dan juga Tergugat I selama ini maka apa yang diminta oleh Penggugat disampaikan langsung oleh Pihak Penggugat II pada Turut Tergugat, akhirnya setelah disampaikan maka Turut Tergugat mencari berkas serta Minuta Aktanya yang memang sudah lama dan terselip diantar File-file yang lain mengingat adanya perpindahan alamat kantor Turut Tergugat dari semula beralamat di Jl Raya Sukatani No 44 Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat pindah ke alamat sekarang setelah selesai adanya renovasi bangunan berada di Jl Bima Utama Raya No 1 Lambangsari Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, sehingga memerlukan upaya dan waktu untuk mencari berkas-berkasnya dan setelah ketemu barulah diserahkan pada Penggugat Salinan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dimaksud, sedangkan kalau Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud oleh Penggugat maka pihak Tergugat II menjelaskannya sebagai berikut bahwa sepengetahuan Pihak Tergugat II belum Pernah ada proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atas Tanah dimaksud mengingat Tahapan Proses Formil maupun materilnya memang belum pernah dilakukan dan dipenuhi baik oleh Penggugat maupun Tergugat I dihadapan Turut Tergugat kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut sebagaimana dijelaskan diatas;

14. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita butir 14 dan butir 18 yang berkaitan dengan Pihak Tergugat II maka pihak Tergugat II menanggapi sebagai berikut: Bahwa pada dasarnya yang berhak untuk membuat Akta Perjanjian Jual Beli Tanah adalah Turut Tergugat kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pihak Tergugat II, Pihak Tergugat II hanyalah sebagai staf/pekerja pada kantor Turut Tergugat jadi jelas itu bukanlah menjadi kewajiban dari Pihak Tergugat II secara hukum, mengingat Penggugat dan Tergugat I sejak awal dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli berkomunikasinya dengan Pihak Tergugat II selain dengan Turut Tergugat maka Pihak Tergugat II selalu setiap saat bersedia untuk menjalankan tugas-tugasnya sebagai pekerja Turut Tergugat guna melakukan sesuai dengan yang diharapkan oleh Penggugat bila sudah terjadi suatu kesepakatan Perjanjian Jual Beli Objek Tanah dimaksud antara Penggugat dengan Tergugat I, hal dimaksud juga selaras dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mana unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian terkandung didalamnya, diantaranya adalah "Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri", sedangkan kalau melihat dari dalil-dalil gugatan yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya antara Penggugat dan Tergugat I sepertinya belum ada kata sepakat dalam melakukan transaksi Jual Beli dimaksud sehingga tidak mungkin hal yang belum bersepakat dibuatkan produk hukumnya berupa Akta Jual Beli Tanah sedangkan Akta Jual beli tersebut adalah merupakan salah satu dasar untuk Proses balik nama dari Tergugat I



kepada Penggugat, terhadap dalil Penggugat "yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum" tentu Pihak Tergugat II merasa keberatan dan terlalu berlebihan karena sangat tidak mendasar dalil tersebut, atas tuntutan ganti rugi Penggugat terhadap Tergugat II karena tidak dilakukan pemecahan dan balik nama dari Tergugat I ke Penggugat sedangkan telah adanya pembayaran sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat maka Pihak Tergugat II juga menolak dengan tegas tuntutan tersebut mengingat kesalahan bukan pada Tergugat II melainkan ada pada Penggugat dan Tergugat I yang hingga saat ini belum menyerahkan berkas berupa warkah dan kwitansi lunas pembayaran serta para pihak (Penggugat dan Tergugat I) menghadap kepada Turut Tergugat kapasitasnya sebagai PPAT guna penandatanganan Akta Jual Beli Tanah disertai membawa sertifikat atas tanah yang akan diperjual belikan guna diperlukan sebagai syarat administrasi dalam proses pendaftaran Tanah dimaksud;

15. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 24 dan butir 26 dalam positanya, maka pihak Tergugat II menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mengajukan ganti rugi materil dan imateril dengan perhitungan sebagaimana dimaksud dalam posita gugatannya pada butir 24 dan pada petitumnya pada angka 8 (delapan) dan angka 9 (Sembilan) sangatlah dipaksakan seakan kesalahan ada pada Pihak Tergugat II atas gagalnya Penggugat mencapai kata sepakat dengan Tergugat I dalam transaksi jual beli Tanah dimaksud, sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dari pembatalan sepihak perjanjian perikatan Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat (sesuai dalil yang dikemukakan oleh Penggugat) seolah-oleh harus ditanggung oleh pihak Tergugat II, pada hal permasalahan yang timbul sehingga Pihak Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat memperoses pembuatan Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Tanah dimaksud mutlak kesalahan Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa mengacu pada teori kerugian dalam mengajukan tuntutan ganti rugi perkara perdata, ada perbedaan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yaitu gugatan wanprestasi untuk menempatkan penggugat pada posisi dimana ganti rugi yang diberikan adalah kehilangan keuntungan yang diharapkan, sedangkan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum menempatkan penggugat pada posisi sebelum terjadi perbuatan melawan hukum tersebut sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata.

Bahwa faktanya gugatan Penggugat baik pada Posita maupun petitumnya dalam melakukan perhitungan ganti rugi berdasarkan asumsi kehilangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuntungan yang diharapkan saja yang sifatnya tidak pasti, bukannya mengacu pada kerugian nyata yang dialami oleh Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan dari Tergugat I oleh karena tuntutan ganti rugi yang diminta Penggugat khususnya terhadap Tergugat II tidak sesuai dengan perhitungan kerugian yang nyata sebenar-benarnya kerugian yang dialami Penggugat tetapi Penggugat juga telah melakukan perhitungan kerugian kehilangan keuntungan yang diharapkannya( yang sifatnya sumir/tidak pasti) tentu dalil gugatan Penggugat tidak memposisikan teori kerugian sebagaimana yang dimaksud dalam katagori Perbuatan Melawan Hukum namun lebih cenderung memposisikannya pada tuntutan ganti rugi atas tindakan wanprestasi, sehigga atas dalil dimaksud mohon Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat menolaknya;

Bahwa berdasarkan setiap dan semua hal sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi, Jawaban dalam Pokok Perkara tersebut diatas, Pihak Tergugat II menyampaikan permohonan kepada yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut **Kuasa Turut Tergugat** telah mengajukan Jawaban yang dibacakan dalam persidangan tanggal 8 Desember 2020 sebagai berikut :

1. Bahwa setelah membaca dengan seksama seluruh uraian gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat pada prinsipnya menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat selama yang berkaitan dengan kepentingan turut Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya;
2. Bahwa Penggugat dalam mencantumkan identitas pihak tidak secara spesifik menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini dengan

Halaman 32 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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

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



kapasitas Jabatannya sebagai apa? Apakah sebagai Pejabat Notaris atau sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena kedua jabatan tersebut hal yang berbeda secara hukum yang melekat pada Turut Tergugat, sehingga gugatan tersebut membingungkan pihak Turut Tergugat karena Penggugat mencantumkan Jabatan pihak Turut Tergugat sekaligus sebagai Notaris/PPAT berarti kedua jabatan tersebut yang melekat pada Turut Tergugat yang dijadikan subjek Turut Tergugat oleh Penggugat;

3. Bahwa diduga ditariknya Turut Tergugat dalam perkara *a quo* dikarenakan pekerjaannya sebagai Notaris yang telah mencatat dan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No 116 atas Objek Tanah dengan sertifikat Induk No 1028 dan setelah dipecah menjadi sertifikat No 03716 dan No 03717 sedangkan objek tersebut sekarang sedang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat I pada perkara *a quo*, maka dalam hal ini Turut Tergugat menjadi pihak yang dilibatkan dalam perkara *a quo* bukan sebagai diri pribadi tetapi semata-mata diduga karena jabatannya sebagai Notaris yang telah membuatkan dan mencatat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dimaksud sehingga dijadikannya sebagai pihak Turut Tergugat yang terkait dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa Turut Tergugat dalam menjalankan pekerjaannya sebagai Notaris telah mendapatkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia tertanggal 4 Mei 1999 NO. C-1076. T.03.01. TH.1999, sedangkan untuk Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendapatkan Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) tanggal 14 Oktober 1999 No 45 XI-1999 yang bertempat kedudukan di daerah Kabupaten Bekasi artinya bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam menjalankan Jabatannya sebagai Notaris telah sesuai dengan kewenangannya dengan wilayah kerja jabatan dimana Turut Tergugat berkedudukan;
5. Bahwa pada dasarnya dalam menjalankan Jabatan Notaris, pihak Turut Tergugat sebagai Notaris tunduk terhadap Kode etik dan peraturan perkumpulan ikatan Notaris Indonesia dan Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta Undang-Undang Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terkait dengan pekerjaan dalam menjalankan Jabatan Notaris tersebut;
6. Bahwa sedangkan untuk Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Halaman 33 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Turut Tergugat mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah RI No 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ttg Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah serta Undang-Undang terkait lainnya yang diantaranya adalah Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

7. Bahwa dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka Turut Tergugat selain berpedoman pada ketentuan Jabatan Notaris sebagaimana disebutkan pada point 5 (lima) Jawaban *a quo* diatas juga pada saat itu berpedoman pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994 tentang Pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun dan Keputusan Menteri No 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang sekarang telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri PUPR No 11/PRT/M/2019 tentang sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah juga Azas hukum Perjanjian pada umumnya sebagaimana yang diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1338 KUHPerdata *jo* Pasal 1320 KUHPerdata dengan tidak megabaikan batas-batas kewenangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 ttg peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah oleh PP No 24 Tahun 2016 ttg perubahan atas PP no 37 tahun 1998 ttg Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria *jo* Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan Perundang-undangan yang terkait;

8. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 07 November 2017 telah datang kehadapan Turut Tergugat dialamat kantor sementara Turut Tergugat (pada saat itu Turut Tergugat sewa Ruko/tempat kepada pihak PT. Muria Rahman) yang di Jl Raya Sukatani No 44 Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat karena saat itu kantor yang sesuai dengan kedudukan hukum Turut Tergugat (Jl Bima Utama Raya No 1 Lambangsari Tambun Selatan Kabupaten Bekasi) sedang dalam renovasi total bangunan sehingga

Halaman 34 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

### Disclaimer

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



aktivitas kerja dan kesehariannya yang berkaitan dengan jabatan Notaris dan PPAT pihak Turut Tergugat dilakukan di kantor sementara tersebut, lama sewa ruko/tempat pada saat itu awalnya selama 1 (satu) Tahun (periode 01 Juli 2017 sampai 30 Juni 2018) namun akhirnya diperpanjang kembali selama 6 (enam) Bulan (periode 01 Juli 2018 sampai 31 Desember 2018) atau sampai selesainya renovasi total bangunan yang di alamat kantor Lambang sari, kedatangan para pihak (penggugat dan Tergugat I) tersebut pada saat itu dengan tujuan melakukan transaksi jual beli sebidang Tanah yang sekarang menjadi objek sengketa dan sebagai keseriusan dari para pihak guna menggunakan jasa Turut Tergugat maka pihak penjual dan pembeli yang notabene pada saat ini menjadi pihak yang bersengketa masing- masing sebagai Penggugat dan Tergugat I, telah membayar biaya proses yang selanjutnya menjadi pekerjaan yang akan dilakukan oleh Turut Tergugat dan telah dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran biaya proses transaksi dimaksud yang ditanda tangani oleh staff sekaligus Notaris magang pada kantor Turut Tergugat yaitu Puji Yanti dan Abdul Rahman (dalam Perkara ini menjadi salah satu pihak yang dijadikan sebagai Tergugat II);

9. Bahwa untuk memulai pekerjaan Turut Tergugat pada Transaksi jual beli dimaksud maka transaksi tersebut dilanjutkan pada Hari Selasa tanggal 20 Februari 2018 guna dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek Tanah yang terletak di wilayah Desa Cijengkol Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi provinsi Jawa Barat dengan sertifikat Induk No 1028 sebagaimana disampaikan oleh Penggugat dalam *fundamentum petendi* dalam gugatannya;
10. Bahwa atas niat dan tujuan transaksi jual beli sebagaimana dimaksud, maka sesuai dengan kewenangannya yang telah diatur oleh peraturan perundang- undangan maka Turut Tergugat membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diberi Nomor registrasi 116, dengan Sumarin sebagai pihak Calon Pembeli (Pihak kedua) dan Miswad sebagai calon Penjual (Pihak Pertama) yang tidak lain para pihak tersebut sekarang sedang bersengketa masing-masing menjadi pihak Penggugat dan pihak Tergugat I, Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimaksud dibuat dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi;
11. Bahwa sebagaimana lazimnya dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka pihak Turut Tergugat meminta kepada para pihak yang mengajukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini calon Penjual (sekarang Tergugat I) dan calon Pembeli (sekarang Penggugat) untuk melengkapi persyaratan-persyarat yang wajib dilampirkan guna dilekatkan sebagai syarat-syarat secara administrative dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait;

12. Bahwa adapun lampiran yang menjadi syarat-syarat secara administrative sebagaimana dimaksud diatas, yang harus dipenuhi oleh para pihak (Calon Penjual dan Calon Pembeli) dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I untuk dilampirkan dan diserahkan kepada Turut Tergugat agar dapat diproses pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dimaksud berupa: Poto Copy KTP suami istri pihak Penjual, Poto Copy KTP Calon Pembeli, Poto copy Kartu Keluarga pihak Penjual dan Pembeli dan Poto Copy Buku Nikah pihak Penjual dan Pembeli serta Poto Copy Sertifikat Induk Tanah yang akan dijual belikan dalam hal ini sertifikat induk No 1028;
13. Bahwa melihat rangkaian kronologis atas munculnya perkara ini sebenarnya tidak bisa dilepaskan dari kronologis peristiwa transaksi jual beli atas objek tanah tersebut sebelumnya dimana jauh sebelum pihak Penggugat dan Tergugat I melakukan transaksi jual beli, Pihak Tergugat I memperoleh Objek Tanah dimaksud berasal dari hasil pembelian dari SULEHA INDRI ASIH yang proses Jual Beli dan balik namanya pada saat itu belum selesai namun objeknya sudah akan dilakukan penjualan kembali oleh Tergugat I kepada Penggugat;
14. Bahwa jauh sebelumnya terjadi transaksi jual beli antara SULEHA INDRI ASIH dengan Tergugat I(MISWAD) atas Objek Tanah dengan Sertifikat Tanah No 1028 tetapi dalam transaksi tersebut belum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli termasuk belum dibalik nama sertifikat dimaksud kepada pihak Tergugat I, intinya sertifikat masih atas nama SULEHA INDRI ASIH karena ada niatan dari Tergugat I untuk menjual kembali sebagian Tanah yang dia peroleh dari membeli dari SULEHA INDRI ASIH kepada Penggugat maka mau tidak mau harus dibuatkan AJB dan Balik Nama atas sertifikat dimaksud dari atas nama SULEHA INDRI ASIH kepada atas nama Tergugat I kemudian proses tersebut baru dilakukan dengan diawali pembuatan AJB Tanah dimaksud tanggal 27 November 2017 dengan Akta Jual Beli Nomor 1524/2017, setelah tanda tangan AJB No 1524/2017 lalu proses balik nama sebagaimana diatas diajukan oleh Turut Tergugat ke BPN Kabupaten Bekasi, selanjutnya dilakukan proses Pemecahan Sertifikat dimaksud yang masing-masing masih kenama Tergugat

Halaman 36 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I(MISWAD) dengan permohonan awal dari luas 198M<sup>2</sup> rencana akan dipecah menjadi masing-masing dengan luas 150 M<sup>2</sup> dan luas 48 M<sup>2</sup> namun setelah dilakukan pengukuran dan pemecahan justru hasilnya menjadi 142 M<sup>2</sup> dan 56 M<sup>2</sup>, hasil dari pemecahan sertifikat tersebut setelah proses balik nama dari Ny SULEHA INDRI ASIH ke Tergugat I(MISWAD) yang semula dari Sertifikat Induk 1028 masing-masing menjadi sertifikat Nomor 03716 dan sertifikat Nomor 03717 masih tetap keatas nama Tergugat I(MISWAD) maka setelah proses balik nama dan Pemecahan tersebut telah selesai lalu Turut Tergugat menghubungi Para Pihak (Penggugat dan Tergugat I) untuk hadir pada tanggal 30 Oktober 2018 guna proses lebih lanjut yaitu pembuatan Akta Jual Beli dari Tergugat I kepada Penggugat, namun yang datang pada saat itu hanya sdr Tergugat I, lalu Tergugat I meminta sertifikat tersebut dengan alasan guna diserahkan kepada pihak Penggugat;

15. Bahwa mengingat dalam PPJB No 116 tidak dimuat klausul agar Turut Tergugat diberi kuasa untuk memegang sertifikat dimaksud serta salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam PPJB No 116 tidak dinyatakan tidak berwenang atau tidak boleh untuk mengambil sertifikat tersebut dari tangan Turut Tergugat apa bila salah satu pihak tidak hadir dan atau tidak ada saat pengambilan sertifikat, juga didalam klausul PPJB dimaksud tidak disepakati untuk dimuat salah satu pihak tidak boleh mengambil sertifikat dimaksud tanpa dihadiri dan tanpa persetujuan kedua belah pihak yang melakukan pengikatan perjanjian jual beli tersebut, sehingga sudah barang tentu Turut Tergugat tidak bisa menolak permintaan pihak Tergugat I untuk mengambil sertifikat tanah dimaksud dari Penguasaan Turut Tergugat pada saat itu;
16. Bahwa proses dan pembuatan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No 116 sebagaimana dimaksud tersebut sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan No 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No 30 tahun 2004 ttg Jabatan Notaris sebagai hukum formil maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum materil khususnya Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
17. Bahwa pada dasarnya teknis pelaksanaan klausul yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 116 bukanlah menjadi kewenangan serta tanggung jawab dari Turut Tergugat, tetapi menjadi tanggung jawab para pihak yang mengingatkan diri dalam perjanjian dimaksud, karena para pihak sebagai Calon Penjual dan Calon Pembeli

Halaman 37 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



telah bersepakat untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli maka Turut Tergugat dibantu para staffnya (Pekerjanya) dalam hal ini Sdr ABDUL RAHMAN dan PUJI YANTI untuk dapat melayani dan menerima niatan dari para pihak calon Penjual dan calon Pembeli (yang sekarang bersengketa) atas sebidang Tanah sebagaimana dimaksud sebagai Pemohon yang mengajukan Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikantor Turut Tergugat;

18. Bahwa setelah sertifikat dipecah dari luas 198 M<sup>2</sup> (seratus Sembilan puluh delapan meter persegi, sesuai dengan luas awal sertifikat Induk No 1028) kemasing-masing menjadi luas 142 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh dua meter persegi, sertifikat Nomor 03716) dan luas 56 M<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi, sertifikat nomor 03717), hingga saat ini Para Pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 116 belum menghadap secara bersama-sama guna proses lebih lanjut berupa mengajukan Permohonan Pembuatan Akta Jual Beli pada Turut Tergugat kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, juga para Pihak belum menyerahkan syarat-syarat administrasi yang diperlukan berupa warkah dan kwitansi lunas yang juga seharusnya ditandatangani oleh para pihak (penjual/Tergugat I dan pembeli/Penggugat);
19. Bahwa selain tidak menghadap kepada turut tergugat secara bersama-sama para pihak khususnya pihak penjual yaitu Tergugat I (Miswad) sampai saat ini belum menyerahkan sertifikat asli atas Tanah yang akan diperjual belikan dimaksud pasca dipecah dan telah diambil oleh Tergugat I dari Turut Tergugat dengan alasan akan diberikan kepada Penggugat pada saat itu sehingga pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang seyogyanya dibuat dihadapan Turut Tergugat hingga saat ini tidak terealisasi dengan semestinya sebab tidak bisa dilakukan/dibuatkan oleh Turut Tergugat kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena permasalahan sebagaimana disebutkan diatas;
20. Bahwa menanggapi dalil gugatan penggugat angka 18 (delapan belas) maka Turut Tergugat menjawabnya sebagai berikut, bahwa Pihak Tergugat I lah yang sebenarnya yang telah membayar uang bea proses dimaksud namun memang dikwitansi pembayaran pada saat itu disepakati oleh para pihak (penggugat dan Tergugat I) untuk diatasnamakan Penggugat adapun pembayaran tersebut guna diperuntukan peroses Pemecahan setifikat dan Akta Jual Beli dan Balik Nama sertifikat No 116, akan tetapi hingga saat ini pasca diambilnya sertifikat dimaksud dari pihak Turut Tergugat, Para Pihak





baik Penggugat maupun Tergugat I belum menyerahkan bukti kwitansi pelunasan dan warkah serta sertifikat asli hasil pemecahan dari sertifikat induk no 1028 yang sekarang menjadi sertifikat No 03716 dan sertifikat No 03717 atas objek tanah dimaksud, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya kepada Turut Tergugat maupun kepada staffnya yaitu Sdr ABDUL RAHMAN dan PUJI YANTI guna diproses lebih lanjut pasca diambil oleh Tergugat I setelah pemecahan pada waktu itu, selain itu Penggugat dan Tergugat I belum menghadap pada Turut Tergugat guna menandatangani dan melengkapi administrasi lainnya sebagaimana lazimnya proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah;

21. Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat angka 12 (dua belas) pada posisinya maka Turut tergugat menjelaskan sebagai berikut, bahwa pasca perpindahan dari kantor sementara yang di jalan Raya Sukatani ke kantor Yang beralamat di Lambang Sari karena alasan yang sudah Turut Tergugat sampaikan diatas File-File yang berkaitan dengan warkah dan Minuta Akta masih belum sempat dirapihkan oleh pihak Turut Tergugat(dalam artian masih menumpuk diruang/gudang berkas pada kantor Turut Tergugat jadi untuk mencari minuta Akta dimana berkas terkait dengan Akta PPJB No 116 tersebut berada memerlukan waktu dan tenaga yang extra sampai akhirnya bisa dibuatkan salinannya sebagai mana yang telah diberikan kepada Penggugat, tidak ada sama sekali baik dari Pihak Turut Tergugat maupun para staff dan karyawannya termasuk pihak-pihak yang dijadikan oleh Penggugat menjadi pihak Tergugat II untuk berniat mempersulit atau apapun namanya sehingga pihak Penggugat tidak bisa mendapatkan salinan Akta PPJB dimaksud, apa lagi dengan tuduhan Pihak Penggugat yang menyatakan adanya ketidak suka relaan pihak Tergugat II guna memberikan salinan Akta PPJB dimaksud kepada Penggugat menurut Turut Tergugat itu hanyalah reaksi kepanikan dari Penggugat saja dan Turut Tergugat sangat memakluminya;

22. Bahwa atas kepanikan pihak Penggugat pada saat itu maka Turut Tergugat dan staffnya juga melakukan upaya pendekatan terhadap Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahannya terkait proses jual beli Tanah dimaksud dengan pihak Penggugat namun Tergugat I pada saat itu mengatakan bahwa jual beli Tanah Tersebut sudah ada pembatalan berdasarkan kesepakatan bersama dan selanjutnya dilakukan pembayaran kembali atas tanah dimaksud dengan harga yang telah disepakati oleh kedua pihak (Penggugat dan Tergugat) dengan nilai Rp. 1.500.000,- /M<sup>2</sup> (satu juta lima ratus ribu rupiah permeter persegi) di kali

Halaman 39 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



150 M<sup>2</sup>(seratus lima puluh meter persegi);

23. Bahwa sesuai dengan klausul Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menegaskan dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 116 menyatakan bahwa bilamana ketentuan-ketentuan diatas tidak dipenuhi oleh pihak pertama ( jaminan atas pihak pertama mengenai objek hukum berupa tanah yg bersertifikat induk No 1028 yang akan diperjual belikan ) sebagaimana huruf a sampai d dan seterusnya maka Pengikatan Jual Beli ini menjadi batal dengan sendirinya, namun tetap tanpa harus mengabaikan Pasal 1266 KUHPerdata jo Pasal 1267 KUHPerdata, artinya kedua pihak yang sekarang bersengketa bisa saja untuk membatalkan Perjanjian perikatan Jual Beli dimasud dengan dan secara suka rela baik karena maupun tidak karena adanya pelanggaran terhadap klausul perjanjian dimaksud melalui permohonan pembatalan ke Pengadilan atau berdasarkan kesepakatan bersama antara Calon Pembeli dan Calon Penjual;

24. Bahwa dengan alasan yang disampaikan oleh Tergugat I sebagaimana Turut Tergugat sampaikan pada butir 22(dua puluh dua) jawaban gugatan Turut Tergugat diatas serta melihat klausul Pasal 2 PPJB no 116 yang telah dinukil oleh Turut Tergugat pada jawaban Gugatan Turut Tergugat angka 23 (dua puluh tiga) diatas maka Turut Tergugat berkesimpulan pada saat itu bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I terkait proses transaksi jual beli yang dituangkan dalam PPJB No 116 telah selesai dengan adanya buyback(pembelian kembali) atas objek dimaksud;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara No 409/Pdt.G/2020/PN.Bks untuk dapat memutus perkara sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat yang berkaitan dengan kepentingan Turut Tergugat;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sesuai dengan Undang-Undang.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut diatas Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 26 Januari 2021 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Kuasa Penggugat tersebut maka Kuasa Tergugat II telah mengajukan Dupliknya tertanggal 9 Februari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Kuasa Penggugat tersebut maka Kuasa Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 9 Februari 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa :

- P-1. Fotocopy Kwitansi Pembayaran sebesar Rp.5.000.000,- dari Penggugat yang telah diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I, pada tanggal 06 Nopember 2017 Down Payment atas penjualan tanah seluas 150 M2 ;
- P-2. Fotocopy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.95.000.000., pembayaran Tahap Ke II yang dibayarkan oleh Penggugat dan telah diterima serta ditandatangani oleh Tergugat I, pada tanggal 07 Nopember 2017 ;
- P-3 Fotocopy Tanda Terima Pembayaran sebesar Rp.13.000.000,- dari Penggugat yang diterima oleh Tergugat II tanggal 07 Nopember 2017, untuk biaya pemecahan sertifikat, Akta Jual Beli Dan Balik Nama atas nama Penggugat ;
- P-4 Fotocopy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.1.000.000,- yang dibayarkan oleh Penggugat diterima dan ditandatangani oleh Isteri Tergugat I (Sri Pujawati) pada tanggal 29 Nopember 2017 ;
- P-5 Fotocopy Kwitansi sebesar sebesar Rp.1.000.000,- yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I diterima dan ditandatangani oleh Putra (Anak Tergugat I) pada tanggal 17 Desember 2017 ;
- P-6 Fotocopy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.300.000,- yang dibayarkan Penggugat kepada Isteri Tergugat I diterima dan ditandatangani oleh Isteri Tergugat I (Sri Pujawati) pada tanggal 29 Desember 2017 ;
- P-7 Fotocopy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.300.000,- yang dibayarkan Penggugat kepada Isteri Tergugat I diterima dan ditandatangani oleh Isteri Tergugat I (Sri Pujawati) pada tanggal 2 Januari 2018 ;
- P-8 Fotocopy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.4.000.000,- yang dibayarkan Penggugat diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 20 April 2018 ;
- P-9 Fotocopy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.5.000.000,- yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 22 Juli 2018, untuk pelunasan jual beli tanah milik Tergugat I ;

Halaman 41 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-10 Fotocopy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.500.000,- yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 29 Agustus 2018 ;
- P-11 Fotocopy Kwitansi pembayaran sebesar Rp.500.000,- yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2018;
- P-12 Printout Foto Tergugat I ketika berada di Kantor Tergugat II untuk menandatangani dokumen yang diperlukan untuk transaksi jual beli tanah seluas 150 M2;
- P-13 Printout Foto Penggugat ketika berada di Kantor Tergugat II untuk menandatangani dokumen yang diperlukan untuk transaksi jual beli tanah seluas 150 M2;
- P-14 Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Februari 2018 Nomor : 116 yang dibuat dan diterbitkan oleh Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan sesuai aslinya kecuali bukti P-12, dan bukti P-13, yang merupakan print out dari gambar yang mana keseluruhan bukti tersebut telah diberi meterei yang cukup, sehingga bukti-bukti tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Kuasa Penggugat mengajukan 4 (empat) orang saksi dibawah sumpah dan telah memberikan keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

### 1. Saksi ARMAN

- Saksi mengatakan mengenal Penggugat dan tidak mengenal Tergugat I serta Tergugat II maupun Turut Tergugat;
- Saksi mengatakan baru dipintakan tolong oleh Penggugat untuk menemani Penggugat datang menjumpai Abdul Rahman (Pihak Tergugat II) di alamat Jln Raya Sukatani No 44 pada bulan Juni 2020;
- Saksi mengatakan bahwa bangunan yang berada di alamat Jl Raya Sukatani No 44 warung pojok sukaraya karang bahagia kabupaten Bekasi berupa ruko dan pada saat saksi datang ke alamat tersebut bangunan ruko dimaksud digunakan sebagai kantor hukum Siti Jubaidah & Rekan, hal tersebut saksi ketahui dari papan nama yang terdapat didepan bangunan tersebut;
- Saksi mengatakan awalnya tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Baru mengetahuinya setelah Penggugat menceritakan

Halaman 42 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Saksi pada saat saksi dipintakan tolong untuk menemani Penggugat datang ke kantor pihak Tergugat II;

- Saksi mengatakan tidak mengetahui Nomor sertifikat hak milik yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Saksi mengatakan tidak mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Saksi mengatakan mengetahui letak objek Tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I, terletak didaerah Kp Cijengkol Setu kabupaten Bekasi;
- Saksi mengatakan Tidak mengetahui Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Jual Beli (AJB);
- Saksi mengatakan mendengar cerita dari Penggugat tentang permasalahan Penggugat dengan Tergugat I;
- Saksi mengatakan tidak mengetahui adanya pembayaran kembali atas Tanah yang dijadikan objek sengketa yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat;

## 2. Saksi Ibnu Iskandar ;

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat H. Ahmad Zarkasih, H. Maskur, Hj. Soleha Al Jufri namun tidak mengenal Ahmad Juanda Dan Siti Nurhabibah serta tidak mengenal Para Tergugat ;
- Saksi mengatakan mengenal Penggugat maupun Tergugat I;
- Saksi mengatakan tidak mengenal Tergugat II maupun Turut Tergugat;
- Saksi mengatakan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam hal jual beli Tanah;
- Saksi mengatakan mengetahui letak Tanah yang dipermasalah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Saksi mengatakan bahwa Tanah dimaksud atas nama Tergugat I;
- Saksi mengatakan mengetahui Tanah Tersebut milik Tergugat I dari ucapan Tergugat I sendiri;
- Saksi mengatakan tidak mengetahui luas Tanah yang dijadikan objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I;
- Saksi mengatakan bertemu terakhir kali dengan Tergugat I di rumah Tergugat I pada saat saksi bersilaturahmi guna menagih hutang kepada Tergugat ;
- Saksi mengatakan mengenal Penggugat pada saat silaturahmi di rumah Tergugat I dalam rangka sama-sama memiliki tujuan yang sama guna menagih

Halaman 43 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang piutang masing-masing kepada Tergugat I dan saksi baru 4 (empat) kali bertemu dengan Penggugat;

- Saksi mengatakan mengetahui adanya permasalahan antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan hutang piutang tentang jual beli tanah dari pembicaraan Penggugat sendiri yang bercerita kepada saksi saat berada di kediaman Tergugat I;
- Saksi mengatakan belum pernah melihat sertifikat Tanah yang dijadikan objek jual beli dan menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Saksi mengatakan tidak mengetahui kapan terjadinya jual beli Tanah yang dijadikan objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Saksi mengatakan tidak pernah mengetahui dan menghadiri transaksi jual beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Saksi mengatakan Tidak pernah mengetahui foto tandatangan Penggugat dan Tergugat I yang ditunjukkan oleh Kuasa Hukum Penggugat dimuka persidangan itu penandatanganan tentang transaksi apa;
- Saksi mengatakan tidak mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB);
- Saksi mengatakan tidak mengetahui sertifikat Tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I pada saat terjadinya transaksi jual beli Tanah dimaksud masih atas nama siapa;
- Saksi mengatakan tentang adanya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I mengenai transaksi jual beli Tanah hanya berdasarkan cerita yang disampaikan oleh Penggugat kepada Saksi sedangkan peristiwa sebelumnya saksi tidak mengetahui sama sekali;
- Saksi mengatakan mengetahui Tergugat I telah membayar uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 ( tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat untuk pembelian kembali objek Tanah yang disengketakan;
- Saksi mengatakan mengetahui pembayaran uang dimaksud dari cerita Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahnya kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NO	KODE	ALAT BUKTI	KETERANGAN
1	TII-1  Copy dari asli,	Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar  Biasa Perseroan Terbatas PT Muria Rahman No 13, Tahun 2019	Bahwa bukti ini untuk membuktikan bahwa benar PT Muria Rahman merupakan Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas pemegang brand Muria Rahman sebagai pemilik Ruko yang beralamat Jl Raya Sukatani No 44 Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat dan bergerak dibidang bisnis property dan Real estate serta Pengembang Perumahan;
2	TII-2  Copy dari Asli	NOMOR BERUSAHA(NIB) 9120005282932  Atas Nama PT Muria Rahman	Bahwa bukti ini untuk membuktikan benar PT Muria Rahman merupakan perusahaan yang bergerak dibidang real estat, pengembang dan developer perumahan
3	TII-3  Copy dari Asli	Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Muria Rahman	Bahwa bukti ini untuk membuktikan benar struktur kepengurusan perseroan terbatas dan pemegang saham PT Muria Rahman
4	TII-4  Copy dari asli,	Perjanjian Sewa Menyewa Ruko	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa Ruko milik Pihak Tergugat II (PT Muria Rahman) yang beralamat di Jl Raya Sukatani No 44 Kp Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia

Halaman 45 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Kabupaten Bekasi pada periode 01 Juli 2017 sampai 30 Juni 2018(Tahap 1);
5	TII-5 Copy dari Asli	Perjanjian Sewa Menyewa Ruko	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa Ruko milik Pihak Tergugat II (PT Muria Rahman) yang beralamat di Jl Raya Sukatani No 44 Kp Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi pada periode 01 Juli 2018 sampai 31 Desember 2018(Tahap 2);
6	TII-6 Copy dari Asli	Tanda Terima sebagai Kwitansi Pembayaran Sewa Ruko	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa Ruko milik Tergugat II (PT Muria Rahman) yang beralamat di Jl Raya Sukatani No 44 Kp Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi pada periode 01 Juli 2017 sampai 30 Juni 2018 (Selama 1(satu) Tahun) dengan harga sewa sebesar Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah)
7	TT-7 Copy dari Asli	Tanda Terima sebagai Kwitansi Pembayaran Sewa Ruko	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa Ruko milik Tergugat II (PT Muria Rahman) yang beralamat di Jl Raya Sukatani No 44 Kp Warung Pojok Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia

Halaman 46 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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

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



			Kabupaten Bekasi pada periode 01 Juli 2018 sampai 31 Desember 2018 (selama 6 bulan) dengan harga sewa sebesar Rp 12.000.000,-(dua belas juta rupiah);
--	--	--	---

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut di telah diberi materai yang cukup, serta telah dicocokkan sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Kuasa Tergugat II mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah telah memberikan keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi IKHWAN ;

- Bahwa saksi mengenal Hanya mengenal Penggugat H. Maskur dan saksi mengetahui PT. Buana serta mengenal Nissan ;
- Saksi mengetahui bahwa Abdul Rahman, sebagai Notaris magang dari tahun 206-2019;
- Saksi mengetahui adanya transaksi antara Penggugat dan Tergugat;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat I datang ke Kantor Notaris Cut Riany;
- Saksi menjelaskan luasa obyek jual beli tidak full sebagaimana yang ada di dalam sertifikat;
- Saksi menerangkan bahwa AJB tidak bisa diproses;
- Saksi mengetahui Tergugat I datang ke Kantor Notaris dan menyerahkan sertifikat;
- Saksi mengetahui ada transaksi jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat I dengan harga Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah);
- Saksi kenal dengan Puji Yanti sebagai rekan kerja di Kantor Noitaris;
- Saksi mengetahui ada plank Notaris di gedung Mulia Rahman;
- Saksi tidak pernah melihat Akta atau kwitansi;
- Saksi mengenal Puji Yanti sebagai Sekretaris Notaris Cut Riany
- Saksi mengetahui pihak Notaris menyerahkan sertifikat tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat I kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pembeli dikarenakan tidak dapat dihubungi, yang menyerahkan sertifikat adalah saudari Puji Yanti;



2. Saksi ASEP FADHILAH ;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan hanya mengenal Tergugat III. Alm. Nissan ;
- Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi kenal dengan Tergugat II (Abdul Rahman);
- Saksi mengetahui ruko yang disewa Notaris adalah milik Mulia Rahman yang ada di warung pojok;
- Saksi mengetahui ada plank Notaris atas nama Cut Riany;
- Saksi mengetahui Puji Yanti adalah karfywan Noatis Cut Riany;
- Saksi juga merupakan karyawan Notaris dan sebelum bekerja pada Notaris Cut Riany, saksi juga bekerja di Bandung;
- Saksi mengetahui Abdul Rahman lebih dahulu bekerja padfa Notaris Cut Riany;

Menimbang, Bahwa atas saksi Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahnya kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

	KODE	ALAT BUKTI	KETERANGAN
1	TT-1 Copy dari Asli	Kwitansi Penyelesaian Pembayaran Pembelian Kembali (Buy back) objek Tanah yang disengketakan tertanggal 02-09-2019	Bahwa bukti ini untuk membuktikan bahwa benar berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat (Sumarin) dengan Tergugat I (Miswad) telah terjadi penyelesaian atas objek Tanah yang disengketakan dengan cara pembelian kembali (Buyback) yang semula pihak Penggugat membeli Objek Tanah dimaksud senilai Rp. 120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah) pada Tahun 2018 akhirnya dibeli kembali tanah dimaksud oleh Tergugat I menjadi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			senilai Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) pada tahun 2019, uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sejumlah
			Rp. 75.000.000,-(tujuh puluh lima juta Rupiah) sehingga masih ada kekurangan pembayaran pihak Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah);
2	TT-2A Copy dari Asli,	Kwitansi Pembayaran Sewa Ruko (masa sewa 01 Juli 2017 sampai 30 Juni 2018)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa ruko pada Tergugat II(PT Muria Rahman) periode pertama dengan jangka waktu 1 (satu) Tahun;
	TT-2B Copy dari Asli	Kwitansi Pembayaran perpanjangan Sewa Ruko (masa sewa Ruko 01 Juli 2017 sampai 31 Desember 2018)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa ruko pada Tergugat II(PT Muria Rahman) eriod eke dua dengan jangka waktu selama 6 (enam) bulan;
3	TT-3A Copy dari Asli	Perjanjian Sewa Ruko (masa sewa 01 Juli 2017 sampai 30 Juni 2018)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa ruko pada Tergugat II(PT Muria Rahman) selama 1(satu) Tahun;
	TT-3B Copy dari Asli	Perjanjian Sewa Ruko (masa sewa 01 Juli 2018 sampai 31 Desember 2018)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa ruko pada Tergugat II(PT Muria Rahman) periode kedua

Halaman 49 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4	TT-4 Copy dari Asli	Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 116	selama 6(enam) bulan; Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar telah dibuat PPJB dengan diberi nomor registrasi 116 pada tanggal 20 Februari 2018;
2	TT-2A Copy dari Asli,	Kwitansi Pembayaran Sewa Ruko (masa sewa 01 Juli 2017 sampai 30 Juni 2018)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa ruko pada Tergugat II(PT Muria Rahman) periode pertama dengan jangka waktu 1 (satu) Tahun;
	TT-2B Copy dari Asli	Kwitansi Pembayaran perpanjangan Sewa Ruko (masa sewa Ruko 01 Juli 2017 sampai 31 Desember 2018)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa ruko pada Tergugat II(PT Muria Rahman) eriod eke dua dengan jangka waktu selama 6 (enam) bulan;
3	TT-3A Copy dari Asli	Perjanjian Sewa Ruko (masa sewa 01 Juli 2017 sampai 30 Juni 2018)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa ruko pada Tergugat II(PT Muria Rahman) selama 1(satu) Tahun;
	TT-3B Copy dari Asli	Perjanjian Sewa Ruko (masa sewa 01 Juli 2018 sampai 31 Desember 2018)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Turut Tergugat pernah menyewa ruko pada Tergugat II(PT Muria Rahman) periode kedua selama 6(enam) bulan;
4	TT-4 Copy dari Asli	Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 116	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar telah dibuat PPJB dengan diberi nomor registrasi 116 pada tanggal 20 Februari 2018;
5	TT-5 Copy dari Asli	Minuta AKTA JUAL BELI NO 1524/2017	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar dibuat Akta Jual Beli dengan No

Halaman 50 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			1524/2017 antara SOLEHA INDRI ASIH kepada MISWAD (Tergugat I) pada Bulan November 2017 atas sertifikat HM 1028;
	TT-5A Copy dari Copy, asli ada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi	Sertifikat No 1028 dan Surat ukur no 10.05.17.03.00321./19.97	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
	TT-5B Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab bekasi	Sertifikat hak tanggungan No 327/2013	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
	TT-5D Copy dari Copy, Asli ada pada Prinsipal	Kartu Tanda Penduduk atas Nama PURWANINGRUM GINA P	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017, merupakan mikro Banking Manager PT Bank Mandiri(Persero) pemberi hak Tanggungan No 37/2012
	TT-5E Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Surat Keterangan Lunas No 4 MBU.JPM/045/2017	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017,
5	TT-5 Copy dari Asli	Minuta AKTA JUAL BELI NO 1524/2017	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar dibuat Akta Jual Beli dengan No 1524/2017 antara SOLEHA

Halaman 51 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		INDRI ASIH kepada MISWAD (Tergugat I) pada Bulan November 2017 atas sertifikat HM 1028;
TT-5A Copy dari Copy, asli ada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi	Sertifikat No 1028 dan Surat ukur no 10.05.17.03.00321./19.97	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
TT-5B Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab bekasi	Sertifikat hak tanggungan No 327/2013	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
TT-5D Copy dari Copy, Asli ada pada Prinsipal	Kartu Tanda Penduduk atas Nama PURWANINGRUM GINA P	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017, merupakan mikro Banking Manager PT Bank Mandiri(Persero) pemberi hak Tanggungan No 37/2012
TT-5E Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Surat Keterangan Lunas No 4 MBU.JPM/045/2017	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017,
TT-5F Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab	Surat Peroyaan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Nomor: MBD.JPM/062/2017	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017

Halaman 52 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



Bekasi		
TT-5G Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Surat Pemberitahuan Nomor Induk Kependudukan (NIK) Nomor:470/438/Disdukcapil/2011 a/n Kepala Keluarga SUYADI	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
TT-5H Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi Bangunan Tahun 2016 A/n Suleha Indri Asih	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
TT-5i Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi Bangunan Tahun 2017 A/n Suleha Indri Asih	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
TT-5J Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 NOP 32.18.010.012.002-0014.0 a/n Wajib Pajak SULEHA INDRI ASIH	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
TT-5K Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 NOP 32.18.010.012.002-0014.0 a/n Wajib Pajak SULEHA INDRI ASIH	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
TT-5L Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Tanda Terima Setoran Pajak (MPN Billing) tanggal 15-11-2017 a/n Suleha Indri Asih	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
TT-5M Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	TT-5N Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Print out tunggakan pajak Bumi Bangunan dan print out pembayaran tunggakan pajak tahun 1999, 2000, 2002 dan 2015 yang dikeluarkan oleh Bank Jawa Barat (BJB)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
	TT-5O Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Lembar Sidik Jari Para Penghadap(SULEHA INDRI ASIH, SUYADI dan MISWAD)	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
	TT-5P Copy dari Copy, Asli ada pada BPN Kab Bekasi	Kartu Tanda Penduduk NIK 3216182708660001 a/n SUYADI merupakan Suami dari SULEHA INDRI ASIH	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
	TT-5Q Copy dari Copy, Asli ada pada Prinsipal	Kartu Tanda Penduduk NIK 3216185707720003 a/n SULEHA INDRI ASIH	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
	TT-5R Copy dari Copy, Asli ada pada Prinsipal	Kartu Tanda Penduduk NIK 3275114201680002 a/n SRI PUJAWATI merupakan Istri dari Miswad	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
	TT-5S Copy dari Copy, Asli ada pada Prinsipal	Kartu Tanda Penduduk NIK 3275111803620003 a/n MISWAD	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
	TT-5T Copy dari Copy, Asli ada pada Prinsipal	Kartu Keluarga No 3275111707070056 a/n nama Kepala Keluarga MISWAD	Bukti ini untuk membuktikan bahwa Lampiran Dokumen yang dijadikan warkah pada Akta Jual beli No 1524/2017
6	TT-6 Copy dari Asli	Rincian Biaya Proses Sertifikat HM 1028 dan Pemecahannya	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar telah diterima oleh Turut Tergugat berupa uang untuk biaya proses pembuatan PPJB, Pemecahan, Pembuatan Akta Jual Beli dan Bea Balik Nama, dari uang tersebut yang sudah terpakai antara

Halaman 54 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			lain: <ul style="list-style-type: none"><li>- biaya proses pembuatan PPJB Rp. 1.500.000,-</li><li>- biaya Pemecahan sertifikat Rp.7000.000,-</li><li>- Biaya Pajak dan biaya PNPB Rp.1.500.000,-</li><li>- Biaya Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1524/2017 dan Balik Nama Sertifikat dari SULEHA INDRI ASIH keatas nama MISWAD Rp. 3.500.000,- ;</li></ul>
7	TT-7 Copy dari Asli	Tanda Tangan Bukti Pengambilan Sertifikat Nomor HM 03717 dan HM 03716	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar Tergugat I telah mengambil sertifikat dari Turut Tergugat pada tanggal 30-10-2018
8	TT-8A Copy dari Copy, Asli ada di BPN	Sertifikat Hak Milik No 1028	Bukti ini untuk membuktikan bahwa benar sertifikat 1028 masih atas nama SOLEHA INDRI ASIH dan sekarang telah dipecah menjadi HM 03717 dan HM 03716 atas nama MISWAD (Tergugat I)
	TT-8B Copy dari Asli, Asli ada dalam hak Tanggungan Koperasi KSB	Sertifikat Hak milik No 03716	Bukti ini untuk membuktikan bahwa setelah dipecah sertifikat 1028 menjadi sertifikat bernomor 03716 atas nama Miswad (Tergugat I)
	TT-8C Copy dari Asli, Asli ada dalam hak Tanggungan Koperasi KSB	Sertifikat Hak Milik No 03717	Bukti ini untuk membuktikan bahwa setelah dipecah sertifikat 1028 menjadi sertifikat bernomor 03717 atas nama Miswad (Tergugat I)

Halaman 55 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut di telah diberi materai yang cukup, kecuali bukti TT-5A sampai dengan TT-5T, TT-8A berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya dan Bukti T.II-11, yang merupakan print out dari gambar, sehingga bukti-bukti tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam persidangan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dalam persidangan tanggal 5 Oktober 2021 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini hal-hal yang terjadi dalam persidangan dan telah dimuat dalam Berita Acara Persidangan, dinyatakan telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa para Pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan selanjutnya mohon putusan ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa gugatan penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas;

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat II atas gugatan Penggugat tersebut diatas telah mengajukan Eksepsi kompetensi Relatif bahwa menurut Tergugat II Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang secara relative untuk mengadili perkara a quo (exceptie van on bevoegheid), karena berdasarkan keputusan Presiden No. 14 tahun 2016 yang salah satunya mengenai pembentukan Pengadilan Negeri Cikarang mana sejak Tanggal 22 oktober 2018 pengadilan dimaksud telah diresmikan sehingga secara defacto dan dejure seluruh proses pendaftaran dan pemeriksaan perkara perdata maupun pidana yang masuk wilayah Hukum Kabupaten Bekasi secara resmi dilaksanakan di Pengadilan Negeri Cikarang sejak 26 Oktober 2018, mengingat perkara a quo, domisili yang sebenarnya Tergugat I tinggal pada alamat yang sama dengan objek tanah yang disengketakan (diwilayah kab bekasi) dan pihak Tergugat II juga berdomisili di wilayah Kab Bekasi serta objek gugatannya berada di wilayah Kab Bekasi berarti secara relative yurisdiksi Para Tergugat berada pada wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Cikarang bukan merupakan wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Bekasi.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kompetensi relative ini Pengadilan Negeri melalui Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 2 Maret 2021, yang amar putusannya berbunyi sbg berikut :

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat II tersebut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang memeriksa dan mengadili perkara A quo.
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa disamping Mengajukan eksepsi tentang Kompetensi Relatif, pihak Tergugat II dan Turut Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya tersebut :

- A. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak.
- B. Bahwa gugatan Penggugat eror in pesona dan obscur libel.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sbg berikut :

## **Ad.A. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No 305/K/SIP/1971 Pada tanggal 16 juni 1971, bahwa hanya penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya yaitu pihak - pihak yang mempunyai perselisihan/pertikaian Hukum atau telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan ataupun mengancam hak dan kepentingannya sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Eksepsi Tergugat II tersebut tidak berdasarkan hukum karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak.

## **Ad.B Bahwa gugatan penggugat error in pesona dan obscur libel**

Menimbang, bahwa didalam gugatan penggugat telah dicantumkan secara tegas dan jelas bahwa gugatan tersebut di tujuan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat sebagai subjek hukum terkait keperluan pengurusan pemecahan sertifikat, akta jual beli dan balik nama objek sengketa tersebut sehingga tidak ada kekeliruan tentang subjek hukum dan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat yang menyakan gugatan Pengugat tidak jelas (Obscur Libel) karena mencampur adukan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka untuk menentukan apakah gugatan penggugat tersebut Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, hal tersebut sudah masuk pokok perkara, dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan ditolak pula.

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli atau I (satu) bidang tanah seluas 150m2 (seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan dan berasal dari hak milik atas nama Miswad (Tergugat I) No.01028/Cijengkol dengan surat ukur No. 10.05.17.00321/ 1997 seluas 198 m2 (seratus sembilan puluh delapan

Halaman 57 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



meter persegi) yang terletak di kampung Wira, yang dikenal masyarakat kampung lubang buaya/kampung jemprak RT 02/RW 05 Desa Cijengkol, kecamatan setu, kabupaten bekasi;

- Bahwa untuk menunjukkan keseriusan atas kesepakatan tersebut Penggugat telah memberikan tanda jadi transaksi berupa uang muka sebagai pembayaran tunai tahap I (kesatu) sebesar Rp 5.000.000 (Lima juta rupiah) pada tanggal 06 November 2017 kepada Miswad (Tergugat I);
- Bahwa kesepakatan mengenai transaksi jual beli tanah tersebut maka pada tanggal 07 November 2017 atas permintaan Miswad (Tergugat I) dilakukan di kantor Tergugat II mengatas namakan kantor Turut Tergugat yang beralamat di Jalan Raya Suhatani warung pojok, Desa Sukaraya, Kecamatan karang Bahagia Kabupaten Bekasi;
- Bahwa Penggugat dan MISWAD (Tergugat I) telah menada tangani dokumen dokumen kesepakatan yang di perlukan untuk pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli;
- Bahwa pada tanggal 07 November 2017 Penggugat telah melakukan pembayaran tahap II (kedua) sebesar Rp 95.000.000 (Sembilan puluh lima juta rupiah) secara tunai kepada Miswad (tergugat I);
- Bahwa pada tanggal 07 november 2017 Tergugat II meminta beban biaya kepada Penggugat sebesar Rp 13.500.000 (Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk keperluan biaya pembuatan perjanjian akta jual beli, pemecahan sertifikat dan biaya balik nama ke atas nama Penggugat dan Penggugat langsung membayar secara tunai kepada Tergugat II dengan telah di terima nya biaya pengurusan dokumen secara Materiil oleh Tergugat II maka Tergugat II menjanjikan kepada Penggugat bahwa proses pemecahan sertifikat sampai dengan balik nama keatas nama Penggugat memerlukan waktu 6 (enam) bulan di hitung mulai tanggal 07 November 2017;
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian pengikatan jual beli No 116 tanggal 20 Februari 2018 tersebut nilai jual beli 1 (satu) bidang tanah di maksud adalah sebesar Rp 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) yang dilakukan dengan 3 (tiga) tahap pembayaran yaitu :
  1. Tahap I (kesatu) pada tanggal 06 November 2017 sebesar Rp 5.000.000 ( Lima juta rupiah);
  2. Tahap II (kedua) pada tanggal Rp 95.000.000 (Sembilan puluh lima juta rupiah);
  3. Tahap III (ketiga) pelunasan akan dilaksanakan setelah sertifikat telah dibalik nama ke atas nama penggugat ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seiring berjalannya waktu sampai dengan menunggu proses balik nama sertifikat selesai ke atas nama Penggugat, Tergugat I berturut-turut meminta sisa pembayaran secara bertahap kepada Penggugat yaitu :
  - a) Pada tanggal 29 November 2017 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) diterima oleh isteri Tergugat I Ibu Sri Pujawati;
  - b) Pada tanggal 17 Desember 2017 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) diterima anak Tergugat I bernama Putra;
  - c) Pada tanggal 29 Desember 2017 sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) diterima oleh isteri Tergugat I Ibu Sri Pujawati;
  - d) Pada tanggal 20 April 2018 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) diterima langsung oleh Miswad (Tergugat I);
  - e) Pada tanggal 22 Juli 2018 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diterima oleh MISWAD (Tergugat I);
  - f) Pada tanggal 29 Agustus 2018 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) diterima oleh MISWAD (Tergugat I);
  - g) Pada tanggal 27 Oktober 2018 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) diterima oleh MISWAD (Tergugat I);Sehingga total pembayaran yang sudah diterima oleh MISWAD (Tergugat I) secara keseluruhan berjumlah Rp. 111.300.000,- (seratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah lebih dari 6 (enam) bulan waktu yang dijanjikan Tergugat II terhitung sejak tanggal 07 November 2017 yaitu sekitar bulan November 2018 Penggugat mendatangi kantor Tergugat II untuk mengambil sertifikat yang telah dipecah dan dibalik nama keatas sertifikat yang telah dipecah dan dibalik nama keatas nama Penggugat sekalian melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 8.700.000,- (delapan juta tujuh ratus ribu rupiah), akan tetapi apa yang disampaikan Tergugat II kepada Penggugat bahwa sertifikat sebagai dokumen autentik atas objek transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah diambil oleh Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa pengurusan dokumen yang berkaitan dengan transaksi tersebut telah Penggugat percayakan dan serahkan kepada Tergugat II yang mengatasnamakan Turut Tergugat untuk mengurus jual beli, pemecahan sertifikat dan balik nama sertifikat keatas nama Penggugat sedangkan biaya-biaya yang dibebankan kepada Penggugat telah dibayarkan lunas dan telah di terima oleh Tergugat II akan tetapi Tergugat II tidak melaksanakan kewajiban hukumnya dan Penggugat telah menanyakan kepada Tergugat II alasan mengapa sertifikat tersebut diserahkan kepada

Halaman 59 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

### Disclaimer

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

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



Tergugat II alasan mengapa sertifikat tersebut diserahkan Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa sertifikat itu bukan hak Tergugat II;

- Bahwa kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I namun Tergugat I selalu menghindar sampai akhir bulan Januari 2019 Penggugat mendatangi rumah Tergugat I dikampung wira dan Tergugat I mengakui bahwa sertifikat yang menjadi dokumen autentik transaksi jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I benar telah diambil Tergugat I dari Tergugat II;
- Bahwa sertifikat Hak Milik No. 01028/ Cijengkol dengan surat No. 10.05.17.03.00321/1997 seluas 198 m2 (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) terletak dikampung wira, dikenal masyarakat kampung lubang buaya/ kampung Jemprah RT 02/ RW 05 desa Cijengkol Kec. Setu Kab. Bekasi, sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 116 tanggal 20 Februari 2018 , telah dipecah menjadi 2 (dua) yaitu menjadi Hak Milik. No. 03716 / Cijengkol, atas nama Tergugat I (MISWAD) seluas 142 m2 (seratus empat puluh dua meter persegi) dan Hak Milik No . 03717/ Cijengkol atas nama Tergugat I (MISWAD) seluas 46m2 (empat puluh enam meter persegi) dan pengakuan Tergugat I (MISWAD) bahwa sertifikat dimaksud telah dijaminkannya pada koperasi;
- Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat I bertentangan degan ketentuan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 116 tanggal 20 Februari 2018 Pasal 3 bahwa dengan dibuatnya pengikatan jual beli maka pihak Tergugat I tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara lain memberikan hak berupa apapun atau tanah tersebut kepada pihak lain dan tindakan Tergugat II dalam kapasitasnya mengatasnamakan Tergugat Tergugat yang telah menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 07 November 2017 untuk mengurus terbitnya Akta Jual Beli dan memproses Balik Nama Sertifikat semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat akan tetapi Tergugat II jutsru membantu, mempermudah serta memberikan fasilitas kepada Tergugat I dengan melakukan pemecahan sertifikat seluruhnya keatas nama Tergugat I dan itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;

Menimbang, bahwa dipersidangan atas nama dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pada tanggal 7 November 2017 Penggugat dan Tergugat I datang ke Kantor Tergugat II dan Turut Tergugat lalu Tergugat I menanyakan kepada ABD Rahman, S.H., Mkn., (Tergugat II) tentang cara dan apa saja syarat dalam proses jual beli tanah, karena objek yang akan dijual belikan antara Penggugat dan Tergugat I saat itu belum tuntas proses jual belinya antara Tergugat I dengan pemilik asal Suleha Indri Asih ke Miswad (Tergugat I) pun belum dilakukan oleh sebab itu Tergugat II menyampaikan agar terlebih dahulu dilakukan pembuatan Akta Jual Beli antara Suleha Indri Asih ke atas nama Miswad (Tergugat I) lalu dilanjutkan pemecahan sertifikat tetap atas nama Miswad (Tergugat I) mengingat kalau langsung dibalik nama keatas nama Penggugat pemecahan yang dimaksud belum bisa dilakukan karena transaksi jual beli natar Penggugat dan Tergugat I pada saat itu masih prematur sehingga sertifikat induk No. 1028 dengan luas 198 m2 (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) kemasing-masing setelah jadi ternyata menjadi Sertifikat Hak Milik No. 03716 seluas 142 m2 (seratus empat puluh dua meter persegi) dan sertifikat No. 03717 dengan luas 56 m2 (lima puluh enam meter persegi)
- Bahwa pada tanggal 7 November 2017 setelah Tergugat II menjelaskan kepada Penggugat dan Tergugat I maka akhirnya Penggugat dan Tergugat I sepakat membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan diawali pemberkasan awal yaitu dengan menyerahkan fotocopy KTP Calon penjual dan Istri ( Tergugat 1), Fotocopy Calon Pembeli ( Penggugat ) Kartu Keluarga Calon penjual dan pembeli ( Penggugat dan Tergugat I ) sedangkan luas tanah diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat seluas 150m2 ( seratus lima puluh meter persegi ) tidak keseluruhan luas yang tercatat di sertifikat Induk No. 1028 yang akan dijual oleh Tergugat I;
- Bahwa setelah pemecahan sertifikat tanah diterima kembali oleh Turut Tergugat dari Badan Pertanahan Nasional Kab. Bekasi pada tanggal 26 Oktober 2018 maka Turut Tergugat menghubungi Penggugat dan Tergugat I agar hadir pada tanggal 30 Oktober 2018 tetapi yang datang hanya Tergugat I dan Tergugat I meminta kedua sertifikat tersebut dengan alasan di serahkan kepada Penggugat oleh karena para pihak belum menyerahkan warkah dan kwitansi pelunasan guna proses pembuatan akta jual beli atas objek tanah dengan sertifikat asal No. 1028 yang setelah dipecah menjadi No. 03716 seluas 142 m2 (seratus empat puluh dua meter persegi) dan No. 03717 seluas 56 m2 (lima puluh enam meter persegi) dan para pihak belum menandatangani akta jual beli maka permintaan Tergugat I akhirnya oleh Turut Tergugat diturut dan

Halaman 61 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kedua sertifikat hasil pecahan tersebut kepada Tergugat I ( MISWAD );

- Bahwa apa yang dilakukan Turut Tergugat dengan menyerahkan sertifikat tanah No. 03716 dan No. 03717 adalah hal yang wajar dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku termasuk tidak bertentangan dengan isi klausul AKTA PPJB No.116 yang tidak mengharuskan Turut Tergugat ataupun pihak Tergugat II dalam menyerahkan sertifikat hasil pecahan harus kepada salah satu pihak atau kepada para pihak (Penggugat dan Tergugat I) dan tidak diharuskan penyerahan di hadapan dan di hadir para pihak atau ke dua belah pihak;
- Bahwa benar Turut Tergugat sudah menerima uang sejumlah Rp. 13.500.000,- ( tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) melalui Tergugat II yang diterima dari pihak Tergugat I untuk pembayaran biaya proses pembuatan PPJB, pemecahan sertifikat, pembuatan Akta jual beli, dan bea balik nama tapi yang baru bisa dilakukan hanya pembuatan PPJB dan pemecahan sertifikat saja sedangkan untuk pembuatan Akta jual beli dan balik nama belum dapat dilakukan dengan alasan karena pihak Penggugat dan Tergugat I belum menghadap pada Turut Tergugat sebagai PPAT.

Menimbang bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Turut Tergugat juga telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I telah menghadap kepada Turut Tergugat pada tanggal 07 November 2017 dialamat kantor sementara karena saat itu kantor tetap sedang direnovasi total;
- Bahwa kedatangan Penggugat dan Tergugat I kekantor Turut Tergugat untuk melakukan transaksi Jual Beli sebidang tanah;
- Bahwa benar Penggugat telah membayar biaya proses. Pekerjaan yang akan Turut Tergugat lakukan dan telah dituangkan dalam bentuk kwitansi yang di tanda tangani oleh Tergugat II;
- Bahwa pada Hari Selasa tanggal 20 Februari 2018 guna dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek tanah yang terletak di wilayah Desa Cijengkol Kecamatan Setu Kab. Bekasi dengan Sertifikat Induk No. 1028;
- Bahwa atas transaksi jual beli itu Turut Tergugat telah membuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di beri No. 116 dimana Penggugat sebagai calon pembeli ( pihak kedua ) dan Tergugat I sebagai calon penjual ( pihak pertama) dengan disaksikan 2 orang saksi;
- Bahwa untuk pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada lazimnya Turut Tergugat meminta para pihak untuk melengkapi syarat-syarat administratif berupa Fotocopy KTP suami istri calon penjual dan calon

Halaman 62 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli, beserta Kartu Keluarga juga Fotocopy Sertifikat Induk Tanah No. 1028;

- Bahwa oleh karena sertifikat Induk Tanah No. 1028 hasil pembelian Tergugat I dari Suleha Indri Asih yang proses jual beli dan balik namanya kepada Tergugat I belum selesai maka mau tidak mau sebelum Tergugat I menjual kepada Penggugat maka harus dibuatkan Akta Jual Beli dan balik nama atas sertifikat atasnama Suleha Indri Asih kepada Tergugat I kemudian proses tersebut diawali dengan pembuatan Akta Jual Beli tanah dimaksud tanggal 27 November 2017 dengan Akta Jual Beli No. 1524/2017 setelah ditanda tangani Akta Jual Beli No. 1524/2017 lalu proses balik nama yang Turut Tergugat ajukan ke Badan Pertanahan Nasional Kab. Bekasi dan proses pemecahan sertifikat dimaksud yang masing-masing keatas nama Tergugat I ( MISWAD ) dengan luas masing-masing luas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) dan luas 48 m2 (empat puluh delapan meter persegi) namun setelah dilakukan pengukuran dan pemecahan justru hasilnya menjadi 142 m2 (seratus empat puluh dua meter persegi) dan 56 m2 (lima puluh enam meter persegi) Hasil dan pemecahan sertifikat tersebut setelah proses balik nama dari Ny. Suleha Indri Asih ke Tergugat I (MISWAD) yang semula dari Sertifikat Induk 1028 masing-masing menjadi sertifikat No. 03716 dan Sertifikat 03717 atas nama Tergugat I ( MISWAD );
- Bahwa dalam PPJB No. 116 tidak dimuat klausul agar Turut Tergugat diberi satu pihak yang mengikatkan diri dalam PPJB No.116 dan di PPJB No.116 tidak ada ketentuan mengambil sertifikat tanpa dihadiri atau tanpa persetujuan kedua belah pihak sehingga Turut Tergugat tidak dapat menolak permintaan pihak Tergugat I (MISWAD) untuk mengambil Sertifikat Tanah di maksud dari penguasaan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab antara kedua belah pihak Penggugat dengan Para Tergugat, timbul pertanyaan sebagai berikut:

- Apakah benar telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah seluas 150m2 (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di kampung wira yang dikenal masyarakat sebagai kampung lubang buaya/ atau kampung Jemprak RT. 02/ RW 05 Desa Cijengkol Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi antara Penggugat Sumarin (pembeli) dan Tergugat I MISWAD (Penjual)?
- Apakah benar telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Fotocopy yang telah disesuaikan dengan aslinya

Halaman 63 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanda P-1 sampai dengan P-14 kecuali P-12 dan P-13 yang merupakan print out dari gambar beserta 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi ARMAN dan Saksi IBNU ISKANDAR ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya pihak Tergugat II telah mengajukan bukti surat tertanda T.II-1 sampai dengan T.II-7 beserta 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi IKHWAN dan saksi ASEP FADHILAH;

Menimbang, bahwa sebagaimana untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Fotocopy yang telah di sesuaikan dengan aslinya tertanda TT-1, TT-2A, TT-2B, TT- 3A, TT-3B, TT-4, TT-5, TT-5A, TT-5B, TT-5C, TT-5D, TT-5E, TT-5F, TT-5G, TT-5H, TT-5I, TT-5J, TT-5K, TT-5L, TT-5M, TT-5N, TT-5O, TT-5P, TT-5Q, TT-5R, TT-5S, TT-5T, TT-6, TT-7, TT-8A, TT-8B, TT-8C, kecuali TT-5A sampai dengan TT-5T, TT-8A, copy dari copy beserta 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi singgih dan saksi ALI IMRAN.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan membuktikan, Apakah benar telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di kampung wira yang dikenal oleh Masyarakat sebagai kampung lubang buaya/ atau kampung Jemprak RT.02/RW. 05 Desa Cijengkol Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi?

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat bahwa benar pada tanggal 07 November 2017 telah datang penggugat bersama Tergugat I (MISWAD). Ke kantor Tergugat II telah terjadi kesepakatan mengenai transaksi jual beli tanah seluas 150m2 yang berdasarkan dan berasal dari Hak Milik atas nama MISWAD ( Tergugat I ) No. 01028 / Cijengkol dengan Surat Ukur No. 10-05-17.03 00321/ 1997 seluas 198m2 (seratus sembilan puluh delapan meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk menunjukkan keseriusan atas kesepakatan jual beli objek sengketa itu Penggugat telah memberikan tanda jadi transaksi berupa uang muka sebagai pembayaran tunai tahap I ( kesatu) sebesar Rp. 5.000.000,- ( lima juta rupiah) pada tanggal 06 November 2017 kepada Tergugat I ( MISWAD). (Vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa pada tanggal 07 November 2017 Penggugat dan Tergugat I Miswad telah mendatangkan dokumen-dokumen kesepakatan yang di perlukan untuk pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( Vide bukti P-2 dan P-13 );

Menimbang, bahwa pada tanggal 07 November 2017 Penggugat telah melakukan pembayaran Tahap II ( kedua) sebesar Rp. 95.000.000,- ( sembilan puluh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima juta rupiah) secara tunai kepada Miswad (Tergugat I) dan kwitansi pembayaran tersebut telah diterima dan ditanda tangani oleh Tergugat I MISWAD ( Vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa pada tanggal 07 November 2017. Turut Tergugat melalui Tergugat II meminta dan menerima uang sebesar Rp. 13.500.000,- ( tiga belas juta lima ratus ribu rupiah ) untuk keperluan biaya pembuatan Perjanjian akta jual beli, pemecahan Sertifikat dan biaya balik nama ke atas nama Penggugat dan Penggugat langsung membayar secara tunai kepada Tergugat II ( Vide bukti P-3 );

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 116 tanggal 20 Februari 2018, nilai jual beli 1 ( satu ) bidang tanah dimaksud adalh sebesar Rp. 120.000.000,- ( seratus dua puluh juta rupiah ) yang dilakukan dengan 3 ( tiga ) tahap pembayaran :

1. Tahap I ( kesatu ) pada tanggal 06 November 2017 sebesar Rp. 5.000.000,- ( lima juta rupiah );  
( Vide bukti P-1).
2. Tahap II ( kedua ) pada tanggal 07 November 2017 sebesar Rp. 95.000.000,- ( sembilan puluh lima juta rupiah );  
( Vide bukti P-2).
3. Tahap III ( ketiga ) pelunasan akan dilaksanakan setelah Sertifikat telah di balik nama keatas nama Penggugat;

Menimbang, seiring berjalannya waktu sampai dengan menunggu proses balik nama Sertifikat selesai ke atas nama Penggugat, Tergugat I (MISWAD) berturut-turut meminta Siswa pembayaran secara bertahap kepada penggugat yaitu:

- a) Pada tanggal 29 November 2017 sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah) diterima oleh isteri Tergugat I Ibu Sri Pujawati;  
( Vide bukti P-4)
- b) Pada tanggal 17 Desember 2017 sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah) diterima oleh anak Tergugat I bernama Putra;  
( Vide bukti P-5)
- c) Pada tanggal 29 Desember 2017 sebesar Rp. 300.000,- ( tiga ratus ribu rupiah ) diterima oleh isteri Tergugat I Ibu Sri Pujawati;  
( Vide bukti P-6)
- d) Pada tanggal 02 Januari 2018 sebesar Rp. 300.000,- ( tiga ratus ribu rupiah ) diterima dan ditanda tangani oleh isteri Tergugat I Ibu Sri Pujawati;  
( Vide bukti P-7)
- e) Pada tanggal 20 April 2018 sebesar Rp. 4.000.000,- ( empat juta rupiah ) diterima dan ditanda tangani oleh Tergugat I Miswad;  
( Vide bukti P-8)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f) Pada tanggal 22 Juli 2018 sebesar Rp. 5.000.000,- ( lima juta rupiah ) diterima dan ditanda tangani oleh Tergugat I Miswad;  
( Vide bukti P-9)
- g) Pada tanggal 29 Agustus 2018 sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah ) diterima dan ditanda tangani oleh Tergugat I Miswad;  
( Vide bukti P-10)
- h) Pada tanggal 27 Oktober 2018 sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah ) yang dibayar Penggugat pada Tergugat I Miswad ;  
( Vide bukti P-11)

Sehingga pembayaran yang sudah diterima oleh Miswad ( Tergugat I ) secara keseluruhan berjumlah Rp. 111.300.000,- ( seratus sebelah juta tiga ratus ribu rupiah ) dan sisa pembayaran sebesar Rp. 8.700.000,- ( delapan juta tujuh ratus ribu rupiah ) akan dibayar setelah sertifikat dipecah dan dibalik nama keatas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam jawaban Turut Tergugat secara tegas juga mengakui bahwa Turut Tergugat telah membuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli yan diberi No registrasi 116 dengan Sumarin sebagai pihak calon pembeli ( pihak kedua ) dan Miswad sebagai pihak penjual ( pihak pertama ); ( Vide bukti TT-4 )

Di dalam Pasal 1870 KUHPPerdata berbunyi:

“Bahwa jika penjual akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan dan akan dilunasi dalam jangka waktu tertentu maka diperlukan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) dihadapan Notaris karena PPJB yang dihadapan Notaris merupakan Akta Autentik yang memiliki kekuatan Pembuktian yang sempurna.”

Menimbang, bahwa dugaan telah dibuatnya PPJB No.116 oleh Tergugat II yang atas nama Turut Tergugat bahwa benar telah terjadi dan dibuat Akta Perjanjian Pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I Miswad atas tanah seluas 150m2 ( seratus lima puluh meter persegi ) tidak keseluruhan luas yang tercatat disertifikat Induk No. 1028 yang terletak di kampung wira yang dikenal oleh Masyarakat sebagai kampung lubang buaya/ atau kampung Jemprak RT.02/RW. 05 Desa Cijengkol Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya benar telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah aquo, timbul pertanyaan Apakah benar paraTergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan 1338 KUHPPerdata: “ Semua Perjanjian yang dibuat sesuai dengan

Halaman 66 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat dibatalkan/ ditarik kembali secara pihak oleh Undang-Undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I belum dapat dibuatkan Akta Jual Beli karena proses jual beli antara Tergugat I dengan pemilik asal Suleha Indri Asih ke Tergugat I belum dilakukan Akta Jual Beli maka oleh sebab itu Tergugat II menyampaikan agar terlebih dahulu dilakukan pembuatan Akta Jual Beli antara Suleha Indri Asih dengan Tergugat I lalu dilanjutkan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional Kab bekasi dari pemilik lama Suleha Indri Asih ke atas nama Miswad (Tergugat I) lalu dilanjutkan dengan pemecahan Sertifikat tetap atas nama Miswad (Tergugat I) dan Sertifikat Induk No. 1028 dengan luas 198m<sup>2</sup> ( seratus sembilan puluh depalan meter persegi) ke masing-masing setelah jadi ternyata menjadi sertifikat No. 03716 seluas 142m<sup>2</sup> ( seratus empat puluh dua meter persegi) dan sertifikat No. 03717 dengan luas 56m<sup>2</sup> ( lima puluh enam meter persegi ); (Vide bukti TT-5, TT-6, TT-8A, TT-8B, TT-8C);

Menimbang, bahwa setelah pemecahan sertifikat tanah diterima kembali oleh Turut Tergugat dari Badan Pertanahan Nasional Kab. Bekasi pada tanggal 26 Oktober 2018, maka Turut Tergugat menghubungi Penggugat dan Tergugat, namun pada tanggal 30 Oktober 2018 yang datang menghadap hanya Tergugat I dan atas permintaan dan alasan Tergugat I maka Tergugat II yang juga mengatas namakan Turut Tergugat telah menyerahkan 2 Sertifikat No. 03716 seluas 142m<sup>2</sup> ( seratus empat puluh dua meter persegi ) dan sertifikat No. 03717 dengan luas 56m<sup>2</sup> ( lima puluh enam meter persegi ) pecahan sertifikat Induk No. 1028 seluas 198m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh depalapan meter persegi ) kepada Tergugat I, dan pada waktu penggugat menanyakan alasan Tergugat II mengeluarkan kedua sertifikat pecahan sertifikat induk No. 1028 tersebut kepada Tergugat I karena Tergugat II merasa tidak berhak menyimpan, padahal di ketahui bahwa antara penggugat dengan Tergugat I telah dibuatkan Akta perjanjian pengikatan jual beli yang diberi nomer 116 oleh Tergugat II atas nama Turut Tergugat bahwa penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual dengan disaksikan dua orang dan Tergugat II mengatasnamakan Turut Tergugat telah menerima uang pembayaran dari penggugat sebesar Rp 13.500.000 pada tanggal 7 November 2017 untuk pengurusan terbit Akta jual beli, pemecahan sertifikat ternyata Tergugat II dan Turut Tergugat justru membantu mempermudah serta membelikan fasilitas kepada Turut I (Vide bukti TT-7) yang nyata nya tindakan tersebut bertentangan dengan hukum dan Tergugat II atas nama Turut Tergugat beradarkan bukti pembayaran biaya pengesahan dokumen secara notaris pada tanggal 7 November 2017 sebesar Rp 13.500.000 untuk biaya

Halaman 67 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengurusan, proses pemecahan sertifikat dan balik nama atas nama penggugat akan tetapi Tergugat II dan Turut Tergugat tidak melaksanakannya, bahkan alasan Tergugat II dan Turut Tergugat, penyerahan sertifikat No. 03716 dan No. 03717 kepada Tergugat I dengan alasan bahwa Tergugat I telah ada kesepakatan bersama antara penggugat dengan Tergugat I atas penyelesaian objek tanah yang di sengkatakan dengan cara pembelian kembali (Buy Back) yang semula pihak penggugat membeli objek tanah senilai Rp 120.000.000 pada tahun 2018 akhirnya dibeli kembali oleh Tergugat I menjadi Rp 225.000.000, pada tahun 2019, uang yang dibayarkan oleh Tergugat I kepada penggugat sejumlah Rp 75.000.000 sehingga masih ada kekurangan pembayaran pihak Tergugat I kepada penggugat sebesar Rp 150.000.000 (vide bukti TT-I) adalah alasan mengapa ngada dan pernah ada itikad buruk karena PBJB No 116 yang dibuat oleh Tergugat II atas nama Turut Tergugat tentang akta perjanjian pengikatan jual beli antara penggugat sumarin sebagai pihak calon pembeli dan Tergugat I Miswad sebagai pihak calon penjual dan berdasarkan Pasal 1870 Kuh Perdata bahwa pembuatan PBJB dihadapan Notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak, sebagai notaris Turut Tergugat sangat paham hal tersebut seharusnya nama Tergugat II atas nama Turut Tergugat sebagai notaris sudah bertindak ceroboh meskipun di dalam PBJB No 116 tidak pernah dicantumkan tentang siapa yang berhak mengambil sertifikat a quo apa salah satu pihak atau kedua belah pihak tapi sebagai notaris Turut Tergugat harus menerapkan sikap terhati hati dan professional agar produk yang diterbitkan tidak disalahgunakan sebagai sikap bertanggung jawab atas akta yang diterbitkan dan Tergugat II atas nama Turut Tergugat telah menerima jasa pembayaran dari penggugat untuk pengurusan terbitnya akta jual beli proses balik nama, dan biaya pemecahan sertifikat sebesar Rp13.500.000 (vide bukti P-3) namun Tergugat II dan Turut Tergugat tidak melakukan kewajibannya;

Menimbang, bahwa kekhawatiran akan disalahgunakannya sertifikat a quo yang telah diserahkan Tergugat II atas nama Turut Tergugat kepada Tergugat I secara sepihak ternyata. Oleh Tergugat I telah dicerminkan kepada koperasi sebagai mana bukti TT-8C yaitu Sertifikat Hak Milik No. 03717 dimana pihak Turut Tergugat hanya bisa memperlihatkan bukti surat berupa foto copy tanpa asli, karena aslinya data hak tanggungan koperasi karena dijaminan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dari bukti bukti yang telah diajukan beserta solusi solusinya majelis hakim hanya akan membuktikan bukti bukti dan saksi saksi yang ada urgensinya dengan inti gugatan ini dengan mengesampingkan bukti bukti dan solusi solusi yang tidak ada urgensinya;

Halaman 68 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa para tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap penggugat dan selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan penggugat satu persatu satu;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat telah berhasil dibuktikan dan penggugat dapat dikabulkan maka akta perjanjian pengikatan jual beli No 116 tanggal 20 februari 2018 yang dibuat oleh dihadapan Turut Tergugat ,Notaris/PPAT Cut Riany SH., Mkn. Jln Bima Utama Raya No1 Lambang Sari, Tambun selatan di kabupaten bekasi sebagai dasar pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan Sah dan Mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum penggugat No. 5 agar menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat sejumlah uang sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) seketika dan sekaligus, dengan perhitungan tersebut :

- 5.1. Uang mengembalikan Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 5.2. Uang keterlambatan pengembalian sebagai kerugian materil sebesar Rp 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan perhitungan Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah) setiap bulan di hutang sejak tanggal 02 september 2019 sampai dengan tanggal 21 september 2020 pada waktu gugatan ini diajukan;
- 5.3. Biaya jasa Advokat dan konsultan hukum sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- 5.4. Biaya lain lain yang telah dikeluarkan penggugat selama proses pengurusan sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada point 5.1 uang pengembalian pembayaran RP. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang ternyata benar merupakan sisa pembayaran yang telah dijanjikan Tergugat I akibat pembatalan perjanjian secara sepihak kepada Penggugat yang semula sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 2 September 2019 dan Tergugat I baru menitipkan dana sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat sehingga Tergugat I wajib mengembaikan dana sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan terhadap putusan ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada point 5.2 yaitu uang keterlambatan pengembalian sebagai kerugian materil sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan perhitungan Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap bulan dihitung sejak tanggal 2 September 2019 sampai tanggal 21 September 2020 pada waktu gugatan ini diajukan;

Halaman 69 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan point 5.2. tentang uang keterlambatan pengembalian ini ternyata natara Penggugat dan Tergugat I tidak diperjanjikan secara tertulis berapa besarnya maka Majelis sesuai rasa keadilan mengambil besaran bunga bank sebesar 6% (enam persen) x Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) = Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah) x 12 (dua belas ) bulan = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) dan terhadap petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan point 5.3 membayar jasa advokad dan konsultan hukum sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan tuntutan point 5.4 untuk membayar biaya-biaya lain untuk mengurus masalah hukum tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 5.3 dan petitum 5.4 karena selama persidangan tidak pernah dibuktikan maka terhadap petitum tersebut dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum point 6 agar menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immaterial yang dialami Penggugat sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 6 ini selama persidangan tidak pernah dibuktikan, maka terhadap petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 7 agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir berlag) atas tanah milik Tergugat I sebagaimana tercantum pada posita No. 25 terhadap 2 bidang tanah Hak Milik Tergugat I yaitu :

- 1) Tanah Hak Milik No.03716/Desa Cijengkol, NIB.10051801.09122, Letak Tanah: RT.02/RW.05, Luas: 142 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) beserta segala yang terdapat di atasnya yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 01755/Cijengkol/2018, terdaftar atas nama MISWAD, Tanggal lahir: 18-03-1962, yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, SERTIFIKAT Hak Milik, No.03717, Propinsi: Jawa Barat, Kabupaten/Kota: Bekasi, Kecamatan: Setu,Desa/Kelurahan: Cijengkol;
- 2) Tanah Hak Milik No.03717/Desa Cijengkol, NIB. 10051801.09123, Letak tanah: RT.02, RW.05, Luas: 56 M2 (lima puluh enam meter persegi) beserta segala yang terdapat di atasnya yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 01756/Cijengkol/2018, terdaftar atas nama MISWAD, Tanggal lahir: 18-03-1962, yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDONESIA, SERTIFIKAT Hak Milik, No.03717, Propinsi: Jawa Barat,  
Kabupaten/Kota: Bekasi, Kecamatan: Setu, Desa/Kelurahan: Cijengkol:

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan perkara aquo majelis hakim tidak pernah mengeluarkan sita jaminan (conservator beslag) atas 2 bidang tanah yaitu:

- 1) Tanah Hak Milik No. 03716/Desa Cijengkol, NIB.10051801.09122, Letak Tanah: RT.02/RW.05, Luas: 142 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) beserta segala yang terdapat di atasnya yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 01755/Cijengkol/2018, terdaftar atas nama MISWAD, Tanggal lahir: 18-03-1962, yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, SERTIFIKAT Hak Milik, No.03717, Propinsi: Jawa Barat, Kabupaten/Kota: Bekasi, Kecamatan: Setu, Desa/Kelurahan: Cijengkol;
- 2) Tanah Hak Milik No.03717/Desa Cijengkol, NIB. 10051801.09123, Letak tanah: RT.02, RW.05, Luas: 56 M2 (lima puluh enam meter persegi) beserta segala yang terdapat di atasnya yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 01756/Cijengkol/2018, terdaftar atas nama MISWAD, Tanggal lahir: 18-03-1962, yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, SERTIFIKAT Hak Milik, No. 03717, Propinsi: Jawa Barat, Kabupaten/Kota: Bekasi, Kecamatan: Setu, Desa/Kelurahan: Cijengkol, Maka terhadap petitum ini harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum poin 8 menghukum Tergugat II untuk mengembalikan sejumlah uang sebesar Rp 59.400.000 (lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) seketika dan sekaligus dengan perincian tersebut;

- 8.1. Pengembalian uang sebesar Rp 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima oleh Tergugat II untuk biaya akta jual beli, pemecahan sertifikat dan balik nama ke atas nama penggugat akan tetapi tidak dilaksanakan oleh Tergugat II;
- 8.2. Uang keterlambatan pengembalian sebagai kerugian materil sebesar Rp 45.900.000 yaitu kerugian 10% (sepuluh persen) dari Rp 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) = Rp 1,350.000 (satu juta tiga ratus lima puluh ribu) X 34 (tiga puluh empat) belum di hitung sejak 07 November 2017 sampai dengan tanggal 21 september 2020 pada saat gugatan ini diajukan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 8.1 tentang pengembalian uang sebesar Rp 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) benar telah diterima

Halaman 71 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat II berdasarkan (bukti P.3) untuk biaya akta jual beli, pemecahan sertifikat dan balik nama ke atas nama penggugat akan tetapi tidak dilakukan maka terhadap petitum patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point 8.2 tentang uang keterlambatan pengembalian sebagai kerugian materil karena besaran bunga ini tidak pernah di perjanjikan secara tertulis berapa besarnya maka majelis hakim keadilan menetapkan besaran bunga bank sebesar 6% (enam persen) X Rp 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) = Rp 810.000 (delapan ratus sepuluh ribu rupiah) X 34 (tiga puluh empat) bulan dihitung sejak 07 November 2017 sampai dengan tanggal 21 september 2020 pada saat gugatan ini diajukan = Rp 27.540.000 (dua puluh tujuh juta lima ratus empat puluh ribu), Petitum ini dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point 9 agar menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selama persidangan Penggugat tidak pernah membuktikan kerugian immaterial apa yang telah ditimbulkan Tergugat II terhadap Penggugat, maka terhadap petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point 10 agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum lainnya, baik itu bantahan, perlawanan, banding ataupun kasasi (vitvoerbaar bit voorraad);

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 10 ini tidak memenuhi Pasal 181 HIR dan tidak bersifat eksepsional maka terhadap petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruh petitum penggugat dikabulkan, menolak selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sebagai pihak yang kalah maka biaya perkara dibebankan pada Para Tergugat secara tanggung renteng yang hingga kini besarnya akan ditentukan dalam amar putusan nanti;

Menimbang, bahwa memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1365 KUHPerdara dan Peraturan peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 72 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Sah dan mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 116 tanggal 20 Februari 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (Notaris/PPAT Cut Riany, S.H., Mkn);
- Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat sejumlah uang sebesar Rp. 258.000.000,- (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - a) Uang pengembalian pembayaran Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
  - b) Uang keterlambatan pengembalian sebagai kerugian Materiil sebesar  $6\% \times \text{Rp. } 150.000.000,- = \text{Rp. } 9.000.000,- \times 12$  (dua belas) bulan = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah);
- Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan sejumlah uang sebesar Rp. 41.040.000,- (empat puluh satu juta empat puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - a) Pengembalian uang sebesar Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah);
  - b) Uang keterlambatan pengembalian sebagai kerugian Materiil sebesar  $6\% \times \text{Rp. } 13.500.000$  (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) Rp. 810.000,- delapan ratus sepuluh ribu rupiah  $\times 34$  bulan dihitung sejak tanggal 7 November 2017 sampai tanggal 21 September 2020 saat gugatan diajukan = Rp. 27.540.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.101.100,- (dua juta seratus satu ribu seratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Jumat, tanggal 10 Desember 2021 oleh kami, Sorta Ria Neva, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Tardi, S.H., dan H. M. Anshar Majid, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk

Halaman 73 dari 73 Putusan Perkara Perdata Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 409/Pdt.G/2020/PN Bks tanggal 28 September 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, Galih Pandu Suryabrata., Panitera Pengganti dan Penggugat, Tergugat II serta Turut Tergugat, tanpa di hadir oleh Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tardi, S.H.

Sorta Ria Neva, S.H., M.Hum.

H. M. Anshar Majid, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Galih Pandu Suryabrata.

### Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	:	Rp	75.000,00
3.	Biaya Penggandaan	:	Rp	35.000,00
4.	Panggilan	:	Rp	1.894.000,00
5.	PNBP	:	Rp	40.000,00
6.	Biaya Pos	:	Rp	7.000,00
7.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
8.	Materai	:	Rp	10.000,00
	Jumlah	:	Rp	2.101.100,- (dua juta seratus satu ribu seratus rupiah);