



PUTUSAN

Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama : **SURYADI ARGA**
Alamat : Buana Soetta Residence, Blok G Nomor 50, RT 006
RW 015 Cisaranteun Kidul, Gedebage, Kota Bandung
Jawa Barat;
NIK : 3273090703760006
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Umur : 47 Tahun
Agama : ISLAM.
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. Nama : **LIM WAN LIE**
Alamat : Jl. Gatot Subroto No.367 RT 001 RW 010
Kelurahan Maleer, Kecamatan Batununggal Kota
Bandung, Jawa Barat
NIK : 3273123101700002
Pekerjaan : Pedagang.
Umur : 53 Tahun.
Agama : Kristen.
selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;
Yang selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Melawan :

- I. Nama : **HENDY KURNIAWAN**;
Pekerjaan : Mahasiswa;
Umur : 23 Tahun;
NIK : 3273120601000005
Alamat : Gang, Samsi I Nomor 48 A/126 A RT 001 RW 001
Kelurahan Kebon Waru Kecamatan Batununggal
Kota Bandung – Jawa Barat;
Yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

II. Nama : TEH SIAW LIM;

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;

Umur : 48 Tahun;

NIK : 3273126212740005;

Alamat : Gang Samsi I nomor 48 A/126 A RT 001 RW 001

Kelurahan Kebon Waru Kecamatan Batununggal

Kota Bandung – Jawa Barat;

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**

III. Nama : WILKY KURNIAWAN;

Pekerjaan : Wiraswasta;

Umur : 55 Tahun;

NIK : 3273121401670003;

Alamat : Gang Samsi I Nomor 48 A/126 A RT 001 RW 001

Kelurahan Kebon Waru Kecamatan Batununggal

Kota Bandung – Jawa Barat;

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**

Dan

I. Nama : SUCIPTA TEJA GUNAWAN;

Alamat : Jl. DR. Djunjunan Gg.Flamboyan V No.85 RT 002 RW
008, Kelurahan Sukabungah Kecamatan Sukajadi,
Kota Bandung – Jawa Barat;

NIK : 3273070101950003

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Umur : 28 Tahun

Agama : ISLAM

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

II. Nama : KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H

Alamat kantor : Jl.Terusan Kopo nomor 442 D
Kelurahan Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu
Kabupaten Bandung - Jawa Barat,

Jabatan : Notaris

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

III. Nama Instansi : BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung

Alamat : Komplek Perkantoran PEMDA Jl. Raya Soreang
Desa Pamekaran Kecamatan Soreang

Halaman 2 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Kabupaten Bandung - Jawa Barat

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut,

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan alat-alat bukti-bukti di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 18 September 2023 dalam Register Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Para Penggugat pada bulan Januari tahun 2020 melakukan pertemuan serta melakukan Kesepakatan Kerjasama, melakukan Pembelian Tanah Darat di Desa Manggahang, Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Hal mana tanah tersebut diketahui sebelumnya dan ditawarkan oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I mempertemukan dan mengenalkan Penggugat I dan Penggugat II dengan Para Tergugat. Bahwa dalam pertemuan tersebut Para Pihak membicarakan akan melakukan Jual-Beli Tanah di Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dengan Jumlah 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik, atas 8 (delapan) SHM atas nama Hendy Kurniawan dan/atau Tergugat I dan 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Milik atas nama TEH SIAW LIM dan/atau Tergugat II sebagaimana kami uraikan dibawah ini :
 - Rincian 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Milik atas nama TEH SIAW LIM dan/atau Tergugat II dengan total luas 97.083 M² (*sembilan puluh tujuh ribu delapan puluh tiga meter persegi*) :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : Jalan;



- Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan.
SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim. SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim.
Tanah Milik adat Memed.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi).
Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim.
SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Karmawan;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi)
Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;
- Batas sebelah Timur : Jalan umum Desa.
Tanah milik adat Engkus
Tanah milik adat Uyi
Tanah milik adat Sai
Tanah milik adat Uju
Tanah milik adat Wartasih
- Batas sebelah Barat : jalan umum Desa
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi)
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai;
Tanah Milik Adat H. Haeruman;
Tanah milik adat Said
- Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
Tanah milik adat Wilky SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka.
SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih;
Tanah milik adat idus;
Tanah milik adat Wilky;
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 294 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Dengan Luas 5005 M² (lima ribu lima meter persegi)

Halaman 5 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



- Batas sebelah Selatan : SHM Nomor 295 atas nama
Hendy Kurniawan
- Batas sebelah Utara : Jalan
Tanah milik adat Sukmana
- Batas sebelah Barat : Jalan
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Uri
SHM Nomor 293 atas nama
Hendy Kurniawan
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 1217 Desa Manggahang Kecamatan
Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 9245
M² (*sembilan ribu dua ratus empat puluh lima meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Jalan;
- Batas sebelah Utara : Tanah milik adat Karmawan;
SHM Nomor 293 atas nama Hendy
Kurniawan;
SHM Nomor 292 atas nama Hendy
Kurniawan;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat Karmawan;
- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1208 atas nama Teh
Siaw Lim;
Tanah milik adat Memed
9. Sertifikat Hak Milik Nomor 1233 Desa Manggahang Kecamatan
Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1340
M² (*seribu tiga ratus empat puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat Ajah;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1235 atas nama Teh
Siaw Lim;
SHM Nomor 1234 atas nama Teh
Siaw Lim
- Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1235 atas nama Teh
Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1106 atas nama Teh
Siaw Lim
10. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan
Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga
ribu delapan puluh meter persegi*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim;
- Tanah Milik Adat Ajah;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi;
- Tanah Milik Adat Uji;
- Batas sebelah Barat : Jalan;
11. Sertifikat Hak Milik Nomor 1133 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2610 M² (*dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat Awang;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1141 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat Tata;
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Awang
12. Sertifikat Hak Milik Nomor 1142 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2585 M² (*dua ribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM Nomor 1141 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah milik adat H.Achmad Zaenal. W
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat Adang;
- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1235 atas nama Teh Siaw Lim
13. Sertifikat Hak Milik Nomor 1234 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 551 M² (*lima ratus lima puluh satu meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM Nomor 1233 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah milik adat H. Achmad Zaenal.W
- Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1235 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Uka

Halaman 7 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



SHM Nomor 1106 atas nama Teh
Siaw Lim

14. Sertifikat Hak Milik Nomor 1289 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2730 M² (*dua ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;
Batas sebelah Utara : SHM Nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
Tanah milik adat Juju;

Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Jalan

15. Sertifikat Hak Milik Nomor 1235 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1520 M² (*seribu lima ratus dua puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat H.Achmad Zaenal.W
Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1215 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1234 atas nama Teh Siaw Lim;
SHM Nomor 1233 atas nama Teh Siaw Lim

16. Sertifikat Hak Milik Nomor 1106 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1360 M² (*seribu tiga ratus enam puluh*)

Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat Ajah;
Batas sebelah Utara : Tanah milik adat Uka;
Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1234 atas nama Teh Siaw Lim;
SHM Nomor 1233 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat

17. Sertifikat Hak Milik Nomor 1215 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1075 M² (*seribu tujuh puluh lima meter persegi*)



Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1235 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Tanah milik adat H.Achmad Zaenal.W

Batas sebelah Barat : Tanah milik adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Uum;

➤ Beserta rincian 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik atas nama HENDY KURNIAWAN dan/atau Tergugat I dengan total luas 68.445 M² (*enam puluh delapan ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi*), sebagaimana kami uraikan dibawah ini :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 288 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 5300 M² (*lima ribu tiga ratus meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1215 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat mahri;

Batas sebelah Timur : Jalan;

Batas sebelah Barat : Tanah Milik adat Atik.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 289 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 11360 M² (*sebelas ribu tiga ratus enam puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 296 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat dan SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 292 atas nama Hendy Kurniawan;
SHM nomor 293 atas nama Hendy Kurniawan.

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 296 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3200 M² (*tiga ribu dua ratus meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 289 atas nama Hendy Kurniawan;



Batas sebelah Utara : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : Tanah milik Adat Karmawan;

Batas sebelah Barat : Tanah Milik Adat Karsidi;
Tanah milik Adat Abu Maini.

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 290 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 11580 M² (*sebelas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 296 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;
SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Karmawan dan Jalan

Batas sebelah Barat : Tanah Milik Adat Romli dan Tanah milik Adat Wantajil.

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 292 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 5355 M² (*lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim;
SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 289 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : SHM nomor 289 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 293 atas nama Hendy Kurniawan;

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 295 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 10830 M² (*sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat Karsidi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas sebelah Utara : SHM nomor 294 atas nama Teh Siaw Lim.

Batas sebelah Timur : SHM nomor 293 atas nama Hendy Kurniawan.

Tanah Milik Adat Uje.

Tanah milik Adat Karsidi;

Batas sebelah Barat : Jalan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 293 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 14100 M² (*empat belas ribu seratus meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik Adat Uje;
SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim.

Batas sebelah Utara : Tanah Milik Adat Uri;
Tanah milik adat Karsidi

Batas sebelah Timur : SHM nomor 292 atas nama Hendy Kurniawan;
SHM Nomor 289 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 294 atas nama Teh Siaw Lim;
SHM nomor 295 atas nama Hendy Kurniawan.

8. Sertifikat Hak Milik Nomor 287 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 6720 M² (*enam ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik Adat Karsidi.

Batas sebelah Utara : SHM nomor 295 atas nama Hendy Kurniawan

Batas sebelah Timur : Tanah Milik adat Karsidi.

Batas sebelah Barat : Jalan.

dengan total luas 165.528 M² (*seratus enam puluh lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi*) Bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat mempunyai Kesepakatan terhadap semua Sertifikat Hak Milik termaksud yang dijual oleh Pemilik yang tercantum sebagai Para Penjual dengan harga Rp.181.000.(seratus delapan puluh satu ribu rupiah) permeternya. Untuk total harga pembayaran terhadap

Halaman 11 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Pembelian dari jumlah 25 (dua puluh) Sertifikat Hak Milik yang dijual oleh Para Penjual setara dengan nominal harga sebesar Rp.30.000.000.000,- (*tiga puluh milyar rupiah*). Para Penjual dan Para Pembeli telah sepakat mengenai Pembayaran oleh Para Pembeli akan dilakukan secara bertahap.

Bahwa Para Tergugat menjanjikan kepada Para Penggugat akan melakukan PPJB, AJB dan Peralihan Hak dengan pembayaran sesuai dengan uang masuk dari Para Penggugat yang diterima oleh Para Tergugat.

3. Bahwa secara lisan Tergugat III (selaku kuasa Tergugat I), dan Tergugat III, telah mengatakan akan membuat PPJB Lunas atau Tidak Lunas, Akta Jual Beli dan Peralihan Hak kepada Para Penggugat sebagaimana uang masuk yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat. Namun sampai dengan perkara *a quo* didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Tergugat.

4. Bahwa sekitar bulan Februari pada tahun 2020 Para Penggugat membuat Kesepakatan secara lisan akan membuat Akta Pendirian PT Manggahank Tanah Persada sehingga dapat menguatkan transaksi atas Pembelian tanah dengan Para Tergugat dengan jumlah pembayaran setara dengan nominal sebesar Rp.30.000.000.000.000,- (*tiga puluh milyar rupiah*) untuk total luas 165.528 M² (*seratus enam puluh lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi*), dengan hasil hitungan harga jual permeternya dengan nominal sebesar Rp.181.000,- (*seratus delapan puluh satu ribu rupiah*) per/meter².

Hal mana dengan adanya pembelian tersebut Para Penggugat bersepakat mengenai peralihan nama atas setiap kepemilikan tanah yang telah dibayarkan secara lunas terhadap 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud akan dialihkan menjadi atas nama PT Manggahank Tanah Persada.

5. Bahwa atas peristiwa Posita angka 2 (dua), Tergugat III (kuasa Tergugat I), Tergugat II dan Para Penggugat secara lisan telah melakukan kesepakatan. Hal mana berdasarkan asas kesepakatan para pihak (*asas Konsensualisme*) perjanjian yang dilakukan oleh para pihak tersebut sebenarnya telah terjadi dengan adanya kata sepakat tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu.



Bahwa posita angka 2 (dua) dan 3 (tiga) merupakan kesepakatan yang telah sah mengenai jual beli tanah. Sebagaimana berdasarkan “Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Pembeli dan Pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui”.

Selanjutnya, “Pasal 1458 KUH Perdata mengatakan bahwa jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

6. Bahwa berdasarkan “Pasal 1233 KUH Perdat, Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang. Jo Pasal 1234 KUH Perdata, Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Hal mana berdasarkan Posita angka 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga), Para Penggugat dan Para Tergugat telah melahirkan kesepakatan mengenai objek yang akan dijual belikan beserta Harganya, dan apa yang menjadi hak dan kewajiban Para Pihak yang telah sepakat sehingga Gugatan Pengesahan Jual Beli ini haruslah diterima dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

7. Bahwa secara Keperdataan Para Penggugat dan Para Tergugat telah melahirkan Kesepakatan Jual-Beli (sebagaimana posita angka 2 sampai dengan angka 5).

Bahwa Para Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad Baik telah melakukan pembayaran awal menggunakan Cek BRI Syariah (rekening Bank atas nama Penggugat II) nomor C A A 7 3 8 4 0 7, dengan Jumlah pembayaran Rp.500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) pada tanggal 20 Maret 2020, yang diterima oleh Tergugat II dan disaksikan oleh Tergugat III (selaku kuasa Tergugat I) di Kantor Notaris Kristina Sriwati Halimi, S.H. dengan sumber keuangan yang menggunakan uang Penggugat I dan Penggugat II. Bahwa dengan adanya pembayaran termaksud oleh Penggugat II maka Para Tergugat hanya membuat Kwitansi tertanggal 20 Maret 2020.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Para Penggugat pada tanggal 2 Mei 2020 kembali dengan itikad Baiknya Melakukan Pembayaran kedua menggunakan Cek BRI Syariah (rekening Bank Penggugat II) nomor C A A 7 3 8 4 1 5 dengan Jumlah Rp.1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) dan pada tanggal 5 Mei 2020 diterima oleh Tergugat II dan disaksikan oleh Tergugat III (selaku kuasa Tergugat I) dan Tergugat II di Kantor Notaris Kristina Sriwati Halim, S.H. dengan sumber keuangan yang menggunakan uang Penggugat I dan Penggugat II. Bahwa dengan adanya pembayaran termaksud oleh Penggugat II maka Para Tergugat hanya membuat Kwitansi tertanggal 2 Mei 2020 dan Para Tergugat tidak melakukan PPJB Lunas maupun PPJB tidak Lunas, Akta Jual Beli serta Peralihan SHM Tergugat I atau Tergugat II terhadap setiap kepemilikan tanah yang telah dibayarkan secara lunas terhadap 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud sebagaimana yang telah disepakati oleh Para Penggugat dan Para Tergugat atas transaksi Pembayaran Jual-Beli awal dan kedua tersebut oleh Penggugat II.
9. Bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat membuat Perjanjian dibawah tangan di hadapan Turut Tergugat II bertempat di kantor Turut Tergugat II dan dihadiri oleh Para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III (selaku penerima kuasa Tergugat I) yang isinya menerangkan tahap Pembayaran dan rincian 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek Jual Beli yang dibubuhkan materai enam ribu rupiah dengan rangkap satu tertanggal 5 Mei 2020 yang telah ditandatangani oleh Pihak yang tercantum dalam Perjanjian Bawah Tangan termaksud.
10. Bahwa Sertifikat Hak Milik yang telah menjadi kesepakatan Para Pihak *a quo* sebelum dibuatkan Perjanjian Bawah Tangan tertanggal 5 Mei 2020 atas objek Jual Beli termaksud ialah dengan Jumlah 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik, atas 8 (delapan) SHM atas nama Hendy Kurniawan dan/atau Tergugat I dan 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Milik atas nama TEH SIAW LIM dan/atau Tergugat II sebagaimana kami uraikan dibawah ini :
- Rincian 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Milik atas nama TEH SIAW LIM dan/atau Tergugat II dengan total luas 97.083 M² (*sembilan puluh tujuh ribu delapan puluh tiga meter persegi*) :
 - 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Halaman 14 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



- Batas sebelah Selatan : Jalan;
- Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan, SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi).
- Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi.
- Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;
- Batas sebelah Barat : jalan umum Desa
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;



- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;
- Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky.
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 294 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Dengan Luas 5005 M² (*lima ribu lima meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM Nomor 295 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Utara : Jalan, Tanah milik adat Sukmana;
- Batas sebelah Barat : Jalan

Halaman 16 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Uri, SHM Nomor 293 atas nama Hendy Kurniawan
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 1217 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 9245 M² (*sembilan ribu dua ratus empat puluh lima meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Jalan
- Batas sebelah Utara : Tanah milik adat Karmawan, SHM Nomor 293 atas nama Hendy Kurniawan, SHM Nomor 292 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat Karmawan;
- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah milik adat Memed
9. Sertifikat Hak Milik Nomor 1233 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1340 M² (*seribu tiga ratus empat puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat Ajah;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1235 atas nama Teh Siaw Lim, SHM Nomor 1234 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1235 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1106 atas nama Teh Siaw Lim
10. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah,
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;
- Batas sebelah Barat : Jalan.
11. Sertifikat Hak Milik Nomor 1133 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2610 M² (*dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat Awang,
Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1141 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat Tata;
Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Awang
12. Sertifikat Hak Milik Nomor 1142 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2585 M² (*dua ribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi*);
Batas sebelah Selatan : SHM Nomor 1141 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Utara : Tanah milik adat H.Achmad Zaenal. W
Batas sebelah Barat : Tanah milik adat Adang;
Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1235 atas nama Teh Siaw Lim
13. Sertifikat Hak Milik Nomor 1234 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 551 M² (*lima ratus lima puluh satu meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : SHM Nomor 1233 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Utara : Tanah milik adat H. Achmad Zaenal.W
Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1235 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Uka, SHM Nomor 1106 atas nama Teh Siaw Lim
14. Sertifikat Hak Milik Nomor 1289 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2730 M² (*dua ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : Jalan;
Batas sebelah Utara : SHM Nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah milik adat Juju;
Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Timur : Jalan

Halaman 18 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



15. Sertifikat Hak Milik Nomor 1235 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1520 M² (*seribu lima ratus dua puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat H.Achmad Zaenal.W

Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1215 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1234 atas nama Teh Siaw Lim, SHM Nomor 1233 atas nama Teh Siaw Lim

16. Sertifikat Hak Milik Nomor 1106 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1360 M² (*seribu tiga ratus enam puluh*);

Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat Ajah;

Batas sebelah Utara : Tanah milik adat Uka;

Batas sebelah Barat : SHM Nomor 1234 atas nama Teh Siaw Lim, SHM Nomor 1233 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat

17. Sertifikat Hak Milik Nomor 1215 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1075 M² (*seribu tujuh puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1235 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Tanah milik adat H.Achmad Zaenal.W

Batas sebelah Barat : Tanah milik adat Ajah

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Uum

➤ Beserta rincian 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik atas nama HENDY KURNIAWAN dan/atau Tergugat I dengan total luas 68.445 M² (*enam puluh delapan ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi*), sebagaimana kami uraikan dibawah ini :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 288 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 5300 M² (*lima ribu tiga ratus meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1215 atas nama Teh Siaw Lim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat mahri;
Batas sebelah Timur : Jalan;
Batas sebelah Barat : Tanah Milik adat Atik.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 289 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 11360 M² (*sebelas ribu tiga ratus enam puluh meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Utara : SHM nomor 296 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : Tanah milik adat dan SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 292 atas nama Hendy Kurniawan, SHM nomor 293 atas nama Hendy Kurniawan.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 296 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3200 M² (*tiga ribu dua ratus meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : SHM nomor 289 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Utara : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : Tanah milik Adat Karmawan;
Batas sebelah Barat : Tanah Milik Adat Karsidi, Tanah milik Adat Abu Maini;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 290 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 11580 M² (*sebelas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : SHM nomor 296 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Utara : SHM nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.
Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Karmawan dan Jalan
Batas sebelah Barat : Tanah Milik Adat Romli dan Tanah milik Adat Wantajil.

Halaman 20 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



5. Sertifikat Hak Milik Nomor 292 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 5355 M² (*lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim.

Batas sebelah Utara : SHM nomor 289 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : SHM nomor 289 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 293 atas nama Hendy Kurniawan.

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 295 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 10830 M² (*sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah milik adat Karsidi;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 294 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : SHM nomor 293 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah Milik Adat Uje, Tanah milik Adat Karsidi;

Batas sebelah Barat : Jalan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 293 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 14100 M² (*empat belas ribu seratus meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik Adat Uje, SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim.

Batas sebelah Utara : Tanah Milik Adat Uri, Tanah milik adat Karsidi;

Batas sebelah Timur : SHM nomor 292 atas nama Hendy Kurniawan, SHM Nomor 289 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 294 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 295 atas nama Hendy Kurniawan.



8. Sertifikat Hak Milik Nomor 287 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 6720 M² (*enam ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik Adat Karsidi;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 295 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik adat Karsidi;

Batas sebelah Barat : Jalan.

11. Bahwa Tergugat III (selaku kuasa Tergugat I), dan Tergugat II pada tanggal 5 Mei 2020 melakukan perubahan harga tanah menjadi Rp.32.000.000.000,- (*tiga puluh dua milyar rupiah*) hal mana ini sangat bertentangan dengan kesepakatan jual beli tanah pada Posita angka 4 (empat) hal mana Para Penggugat baru mengetahui dan membaca dengan teliti setelah pulang kerumah. Atas peristiwa tersebut Penggugat I dan Penggugat II menghubungi Turut Tergugat I mengenai perubahan Harga tersebut. Bahwa Turut Tergugat I menjelaskan hal tersebut terjadi dikarenakan adanya kelebihan tanah pada saat pengukuran yang disampaikan oleh Tergugat III, dimana jumlah luasan dari 5 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik kurang lebih seluas 11.049 M² (*sebelas ribu empat puluh sembilan meter persegi*).

12. Bahwa fakta hukumnya Tergugat III menyatakan dirinya telah menerima kuasa yang sah untuk bertindak dan mewakili Tergugat I. Bahwa Tergugat III tidak menunjukan surat kuasa kepada Penggugat I dan Penggugat II serta Turut Tergugat I, faktanya surat kuasa *a quo* ditunjukan satu tahun setelah terjadinya perjanjian, bahkan menurut keterangan Turut Tergugat II kepada Penggugat II, Turut Tergugat II telah meminta kepada Tergugat III untuk membuat kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat III.

Bahwa fakta tersebut secara hukum, sangatlah bertentangan dengan "Pasal 330 KUH Perdata menyatakan seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah".

Bahwa pasal tersebut mengharuskan seseorang dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum harus terlebih dahulu berusia 21 tahun atau sudah menikah sebelum berusia 21 tahun. "Karenanya Batasan usia 17 tahun hanya untuk membuat perjanjian-perjanjian melakukan perbuatan hukum membuka rekening dan melakukan perbuatan hukum lain di bank, pembuatan surat ijin mengemudi (SIM),



sedangkan untuk melakukan perbuatan hukum yang lainnya terikat dengan Batasan usia 21 tahun atau sudah menikah, sebagaimana aturan pasal 330 KUH Perdata (R.SUBEKTI, S.H., TJITROSUDIBIO:1985:98)".

Bahwa faktanya Para Penggugat tetap melakukan Pembayaran tanah kepada Para Tergugat maka sudah sepantasnya Para Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik.

- 13.** Bahwa sebagaimana Peristiwa pada Posita angka 9 (Sembilan) sampai dengan angka 12 (dua belas), pada saat perjanjian dibuat pada tanggal 5 Mei 2020, Tergugat III tidak menunjukkan adanya Kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat III (Kuasa Notaril atau Putusan Pengadilan), serta tidak hadirnya Tergugat I menghadap di Kantor Turut Tergugat II. sebagaimana syarat formil dan materil Jual beli Tanah, Kuasa Tergugat I kepada Tergugat III harus berdasarkan Putusan Pengadilan, oleh karena itu Peristiwa jual Beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II, berdasarkan pasal "1320 KUH Perdata ayat 1 dan 2, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)".

Bahwa Para Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan yang memeriksa, mengadili Perkara *a quo*, menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Jual Beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II atas 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik Hendy Kurniawan dan/atau Tergugat I dengan total luas 68.445 M² (*enam puluh delapan ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi*), pada Tanggal 5 Mei 2020.

- 14.** Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2020 Para Penggugat dengan itikad baiknya Kembali melakukan Pembayaran Kepada Tergugat II dengan menggunakan Cek BRI SYARIAH (rekening Bank PT Manggahank Tanah Persada) Nomor C A A 7 4 0 6 7 0 kepada Tergugat III (selaku kuasa Tergugat I) di hadapan dan bertempat di kantor Turut Tergugat II. sejumlah Rp.5.500.000.000,- (*lima milyar lima ratus juta rupiah*) dengan dicatatkan dalam Kwitansi oleh Tergugat III tertanggal 13 Agustus 2020.
- 15.** Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020 Para Penggugat dengan itikad baiknya Kembali melakukan Pembayaran Kepada Tergugat II dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan Transfer Dana dari rekening BCA 4372540242 atas nama PT MANGGAHANK TANAH PERSADA kepada Tergugat II dengan nomor rekening BCA 2817223377 atas nama TEH SIAW LIM dan/atau Tergugat II, sejumlah Rp.500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*). Bahwa Tergugat II memberikan Kwitansi tertanggal 19 Oktober 2020 sebagai bukti penerimaan Pembayaran Jual-Beli Tanah oleh Para Penggugat Kepada Turut Tergugat I dengan ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III (selaku kuasa Tergugat I). bertempat di kantor, dan di hadapan Turut Tergugat II.

16. Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020 Para Penggugat dengan itikad baiknya Kembali melakukan Pembayaran Kepada Tergugat II dengan menggunakan Formulir pengiriman uang BRI Syariah atas nama rekening PT MANGGAHANK TANAH PERSADA, kepada rekening BCA 2817223377 atas nama TEH SIAW LIM dan/atau Tergugat II, beserta Cek BRI syariah nomor C A A 7 4 0 6 7 5 dengan nama penerima Tergugat II sejumlah sejumlah Rp. 2.000.000.000,00- (*dua milyar rupiah*), di hadapan dan bertempat di kantor Turut Tergugat II dengan dicatatkan dalam Kwitansi oleh Tergugat II tertanggal 19 Oktober 2020.
17. Bahwa pada tanggal 2 November 2020 Para Penggugat dengan itikad baiknya Kembali melakukan Pembayaran Kepada Tergugat II dengan menggunakan Cek BRI SYARIAH (rekening Bank atas nama Penggugat II) Nomor C A A 7 3 8 4 2 2, dan di berikan kwitansi penerimaan Pembayaran tertanggal 2 November 2020 yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III (selaku kuasa Tergugat I) sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar, lima rupiah*), di hadapan, dan bertempat di kantor Turut Tergugat II.
18. Bahwa Para Penggugat dengan itikad baiknya pada tanggal 10 November 2020 kembali melakukan pembayaran menggunakan Cek BRI SYARIAH Nomor C A A 7 3 8 4 2 3 atas nama PT MANGGAHANK TANAH PERSADA, dengan penerima Tergugat II, sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar, lima rupiah*). Di hadapan, dan bertempat di kantor Turut Tergugat II dengan dicatatkan dalam Kwitansi oleh Tergugat II tertanggal 10 November 2020.
19. Bahwa Para Penggugat dengan itikad baiknya pada tanggal 5 Februari 2021 kembali melakukan pembayaran menggunakan Cek BRI SYARIAH Nomor C A A 8 4 5 3 2 7 (rekening atas nama PT MANGGAHANK TANAH PERSADA) yang dapat dicairkan pada tanggal 8 Februari

Halaman 24 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



2021, dengan nama penerima Tergugat II, sejumlah Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), yang diberikan di Perusahaan Milik Tergugat III. Bahwa pada saat itu Tergugat III, melakukan Panggilan Telepon kepada Turut Tergugat II untuk Melakukan PPJB, AJB dan Peralihan Hak Sertifikat Tanah Hak Milik sesuai dengan Jumlah uang masuk yang diterima oleh Tergugat II, bahwa faktanya Para Tergugat tidak mau melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan juga tidak mau melakukan proses peralihan nama atas setiap kepemilikan tanah yang telah dibayarkan secara lunas terhadap 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud akan dialihkan menjadi atas nama PT Manggahank Tanah Persada sampai dengan perkara *a quo* ini didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA.

20. Bahwa total besaran jumlah uang yang telah masuk untuk pembayaran Jual-Beli Tanah antara Para Penggugat kepada Tergugat II sejak tanggal 20 Maret 2020 sampai dengan perkara *a quo* ini didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA hingga, dengan nominal sebesar Rp.12.500.000.000,- (*dua belas milyar lima ratus juta rupiah*).

Bahwa atas peristiwa hukum tersebut atas Prestasi Para Penggugat hanya diberikan Kwitansi Penerimaan Pembayaran oleh Para Tergugat, hal mana Para Tergugat berjanji akan melakukan PPJB Lunas maupun PPJB tidak lunas, Akta Jual Beli (AJB), dan proses peralihan nama atas setiap kepemilikan tanah yang telah dibayarkan secara lunas terhadap 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud akan dialihkan menjadi atas nama PT Manggahank Tanah Persada sebagaimana peralihan termaksud merupakan Kewajiban Tergugat I dan Tergugat II Kepada Para Penggugat.

21. Bahwa sebagai itikad baik Para Penggugat terhadap Prestasi Para Penggugat yang telah melakukan Pembayaran sejumlah Rp. 25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*) kepada Turut Tergugat II, yang dimaksudkan untuk melakukan pengecekan (*validasi*) sebanyak 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik Tergugat I dan Tergugat II sehingga menjadi kewajiban Turut Tergugat II untuk menyerahkan hasil pengecekan (*validasi*) pada Sertifikat Hak Milik termaksud kepada Para Penggugat.



Bahwa terdapat 1 sertifikat yang tidak bisa di cek secara online, dan beberapa tidak memiliki NOP (nomor objek Pajak) dikarenakan pada saat terjadi kesepakatan Jual-beli Para Tergugat tidak mau melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, bahkan yang sangat fatal Tergugat III tidak mempunyai kuasa Notaris dari Tergugat I, maupun Putusan Pengadilan, yang menguatkan Tergugat III dapat bertindak melakukan Jual Beli terhadap objek *a quo*, dan faktanya Para Tergugat tidak mau melakukan PPJB seperti yang telah dimintakan oleh Turut Tergugat II, terhadap peristiwa *a quo*.

Berdasarkan fakta pada Posita angka 11, 12, 19, dan 20 sudah sepantasnya Majelis Hakim yang kami Muliaikan menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Penjual yang Beritikad Tidak Baik.

22. Bahwa sebagaimana dalam peristiwa hukum (Posita angka 11, 12, 13,) Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana secara terang-terangan dan sadar bahwa Tergugat III telah melampaui kewenangannya (berdasarkan Pasal 1323 KUH Perdata) dengan bertindak mewakili Tergugat I, melakukan Jual Beli kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I.

Bahwa Tergugat III tidak bisa menunjukan Surat Kuasa dari Tergugat I pada saat penandatanganan Perjanjian Dibawah Tangan tertanggal 5 Mei 2020. Kemudian satu tahun setelah penandatnganan Perjanjian termaksud dilakukan, Tergugat III baru menunjukan, mempunyai kuasa dari Tergugat I (pada saat itu usia Tergugat I diperkirakan sudah mencapai 21 tahun) yang ditunjukkan oleh Tergugat III kepada Penyidik Polda Jabar Unit Harda, hal mana pada saat Para Penggugat melakukan prestasinya berupa pembayaran yang sudah sampai dengan besaran nominal berjumlah Rp. 12.500.000.000,- (*dua belas milyar lima ratus juta rupiah*), sampai dengan perkara *a quo* ini didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, Surat Kuasa Tergugat I kepada Tergugat III yang termaksud, tidak pernah ditunjukkan kepada Para Penggugat oleh Tergugat III.

Bahwa surat kuasa Tergugat III harus dibuat melalui akta Notaris maupun berdasarkan Putusan Pengadilan, sebagaimana menurut Soerodjo perlu diperhatikan pula keberlakuan asas '*Nemo plus iuris*

Halaman 26 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



transfere (ad alium) potest quam ipse habet, dalam arti seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, serta akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*). Hal mana Batal demi hukum berakibat Perbuatan Hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum. Sehingga, apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan tersebut.

Bahwa Perbuatan hukum yang menyangkut pemindahan hak atas tanah seperti jual beli, meskipun dilakukan dengan dasar itikad baik dan telah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan, adalah batal demi hukum, apabila terdapat pihak-pihak yang mempergunakan hak melampaui kewenangan dan hak-hak hukum yang dimilikinya. Bahwa sebagaimana Peristiwa Hukum tersebut, Para Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

23. Bahwa Para Penggugat mempunyai kekurangan Pembayaran Kepada Para Tergugat sejumlah Rp.19.500.000.000,- (*Sembilan Belas Milyar lima ratus juta rupiah*). sebagai itikad baiknya Para Penggugat Kembali mengajukan *reschedule* (menjadwalkan ulang selama satu tahun) pada bulan April 2021 untuk pelunasan kekurangan Pembayaran tanah kepada Para Tergugat tetapi hal tersebut tetap diabaikan dan ditolak oleh Para Tergugat.
24. Bahwa Para Penggugat dengan itikad baiknya Kembali ingin melakukan pelunasan atas kekurangan Pembayaran jual beli objek a quo, Para Penggugat menawarkan Pelunasan langsung melalui HANA BANK, tetapi Para Tergugat Kembali menolaknya.
25. Bahwa Para Penggugat mencoba melakukan pelunasan melalui Bank BRI Syariah dan BPR HIK Parahyangan, terkait dengan adanya permintaan 100 (seratus unit) rumah untuk perumahan Dosen Yayasan Aisyah. Bahwa mekanisme pembayaran tersebut hanya meminta satu sertifikat Hak Milik untuk dilakukan Peralihan Hak Kepada Para Penggugat, tetapi hal tersebut tidak disetujui oleh Para Tergugat, bahwa Para Tergugat menolak dengan berbagai dalil-dalilnya untuk menerima pembayaran Para Penggugat, dengan skema pembayaran Bank BRI Syariah dan BPR HIK Parahyangan.



26. Bahwa dalam Posita angka 2 sampai dengan 6 (enam) dan Posita (angka 20, 21), serta posita angka 23 (dua puluh tiga) sampai dengan 25 (dua puluh lima), Para Penggugat telah melakukan *Bargaining* kepada Para Tergugat, sebagai itikad baik Para Penggugat untuk menyelesaikan Pembayaran Sertifikat Hak Milik Tergugat I dan Tergugat II tetapi hal tersebut ditolak oleh Para Tergugat. Bahwa dari peristiwa Posita diatas, menurut Hoge Raad, penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang terjadi adalah penyalahgunaan keunggulan ekonomi.

Bahwa Para Tergugat telah menyalahgunakan Keadaan. sebagaimana ada dua syarat yang harus dipenuhi sehingga bisa dikatakan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian. "Yang pertama, merugikan pihak lawan dalam perjanjian. Yang terakhir adalah adanya penyalahgunaan keadaan itu sendiri yang dilakukan oleh pihak yang lebih kuat". Sehingga, pihak yang satu sebagai akibat penyalahgunaan keadaan yang dilakukan pihak lawan terhadap pihak yang disebut pertama yang berada dalam situasi dan kondisi ini sangat bertentangan dengan Etika, Moral dan nilai-nilai Etis dalam Masyarakat.

Para Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim, memeriksa, mengadili perkara *a quo* menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pembeli yang Beritikad Baik.

27. Bahwa setelah semua upaya dilakukan sebagai itikad baik dari Para Penggugat, dengan habisnya waktu pelunasan pembayaran tanah sebagaimana kesepakatan yang dituangkan pada Perjanjian Dibawah Tangan tertanggal 5 Mei 2020, dan sengaja dilakukan oleh Tergugat III dan juga melaporkan Para Penggugat dengan membuat Laporan Pidana di POLDA JABAR dengan LPB/980/XII/2021/SPKT/POLDA JABAR tertanggal 21 Desember 2021.

Bahwa dengan adanya peristiwa tersebut ialah hal yang bertentangan dengan "Pasal 1458 KUH Perdata mengatakan bahwa '*jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*'" sebagaimana dijelaskan Kembali Menurut (Maria S.W. Soemardjono, 95) syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yaitu; tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh Penjual dilakukan bersamaan dengan



pembayaran oleh Pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, serta selisih harganya akan dianggap sebagai utang Pembeli kepada Penjual yang termasuk di dalam lingkup *HUTANG PIUTANG*.

28. Bahwa Posita angka (5, 6, 12, 18, 20, 21, 22, 26, 27), sebagaimana syarat formil, sifat riil di sini maksudnya adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang oleh Penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa, serta sifat terang berarti jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa dengan adanya peristiwa hukum tersebut berdasar pada Laporan Pidana di POLDA JABAR dengan LPB/980/XII/2021/SPKT/POLDA JABAR tertanggal 21 Desember 2021 sangat jelas bahwa Tergugat III mencoba melakukan Kriminalisasi terhadap Para Penggugat dengan membawa peristiwa Perdata ini, menjadi ranah Pidana. Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim yang kami muliakan sudah sepantasnya menyatakan Bahwa Para Penggugat merupakan Pembeli yang Beritikad Baik serta Gugatan Pengesahan Jual Beli ini haruslah diterima dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

29. Bahwa Para Tergugat sebagai Penjual yang beritikad tidak baik, telah diduga melakukan rekayasa secara lisan kepada Para Tergugat untuk melakukan pembuatan PPJB, AJB, dan Meminta dilakukan proses peralihan nama atas setiap kepemilikan tanah yang telah dibayarkan secara lunas terhadap 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud akan dialihkan menjadi atas nama PT Manggahank Tanah Persada melalui Turut Tergugat II (selalu dijanjikan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat).

Bahwa faktanya Para Tergugat sendiri tidak pernah mau untuk melakukan semua Prosedur Peralihan Hak Sertifikat *a quo* (hal ini dilakukan hanya untuk membuat Para Penggugat memberikan uang untuk Pembayaran Jual beli Tanah).

30. Bahwa dengan adanya fakta hukum pada Posita (angka 11, 12, 13, 19, 22, 26, 27, 29), tindakan dan/atau Perbuatan Para Tergugat yang telah dengan sengaja menghindar dan mengulur-ngulur waktu, serta tidak membuat Akta Jual Beli, dan surat Pelepasan Hak atas tanah yang telah



diperjual belikan, Kepada Penggugat I dan Penggugat II, dengan maksud membatalkan Jual Beli, dengan menyalahgunakan keadaan Ekonomi Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Para Penggugat sebagai pihak Pembeli yang beritikad baik.

Bahwa dalam mediasi di Kepolisian Polda Jabar, Tergugat III menawarkan tanah seluas 1,1 Hektar sebagai syarat untuk dilakukan *Restorative Justice* dan sebagai Uang Pengganti Para Penggugat yang sudah diterima sebesar RP. 12.500.000.000,- (*dua belas milyar lima ratus juta rupiah*), hal mana jika dihitung harga tanah awal Rp.181.000,- (*seratus delapan puluh satu ribu rupiah*) pada kesepakatan yang telah disepakati oleh Para Penggugat dan Para Tergugat pada bulan Februari tahun 2020 berubah menjadi Rp. 1.136.363,- (*satu juta seratus tiga puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga rupiah*) Per meternya. Juga Tergugat III mengajak Turut Tergugat I untuk melanjutkan kerja sama dengan Tergugat III dalam pengerjaan proyek.

Bahwa dengan adanya peristiwa perubahan harga sepihak oleh Para Tergugat, sehingga Para Tergugat diduga mencoba melakukan pembatalan terhadap Kesepakatan Jual-Beli yang telah disepakati oleh para pihak pada bulan Februari tahun 2020 tersebut dan bertentangan dengan harga pada saat kesepakatan awal Rp.181.000,- (*seratus delapan puluh satu ribu rupiah*) per meter. Bahwa berdasarkan fakta Hukum dalam Posita Para Penggugat perbuatan tersebut yang diduga dilakukan oleh Para Tergugat dapat dikategorikan Tipu Muslihat (Penipuan), hal mana sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan merupakan Penjual yang beritikad tidak baik.

31. Bahwa mendasar pada Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut :

- Kesepakatan kehendak : dimaksud agar suatu kontrak dianggap SAH oleh hukum, kedua belah pihak musti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut;
- Wewenang/ kecakapan berbuat menurut hukum : bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memegang wewenang membuat krontak;



- Objek/ perihal tertentu : dimaksud suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum;
- Kuasa yang diperbolehkan/ halal : bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud/ alasan yang sesuai hukum yang berlaku;

Bahwa berkenaan dengan hal tersebut, Perjanjian Dibawah Tangan pada tanggal 5 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani bermaterai enam ribu rupiah dibuat satu rangkap antara Para Penggugat dengan Tergugat II sudah memenuhi ke empat-empatnya yang disyaratkan oleh Pasal 1320 di atas sehingga Gugatan Pengesahan Jual Beli ini terhadap Prestasi Para Penggugat haruslah diterima dan dikabulkan; Bahwa Tergugat II telah mempunyai Kesepakatan yang telah disepakati sejak bulan Februari tahun 2020 antara Penggugat I dan Penggugat II, hal mana Prestasi Para Penggugat ialah telah melakukan Pembayaran untuk pembelian dan proses peralihan nama atas setiap kepemilikan tanah yang telah dibayarkan secara lunas terhadap Sertifikat Hak Milik termaksud akan dialihkan menjadi atas nama PT Manggahank Tanah Persada sebagaimana peralihan termaksud merupakan Kewajiban Tergugat II Kepada Para Penggugat dengan total keseluruhan Prestasi Para Penggugat dengan nominal sebesar Rp. 12.500.000.000,- (*dua belas milyar lima ratus juta rupiah*), sebagaimana Posita (angka 2 sampai dengan 8 dan angka 14 sampai dengan 21).

Oleh karena itu berdasarkan Undang – Undang Perkawinan Pasal 31 ayat (1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat. Ayat (2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Serta “Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Pembeli dan Pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui”. Selanjutnya, “Pasal 1458 KUH Perdata mengatakan bahwa jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Bahwa sebagaimana Posita angka 2 (dua), hal mana Para Pihak *a quo* telah melakukan Kesepakatan dan bersepakat harga tanah tersebut dibeli dengan harga Rp.181.000,- (*seratus delapan puluh satu ribu rupiah*) per



meter, maka berdasarkan hitungan Prestasi Para Penggugat (uang masuk : Rp.181.000,-/M² = luas tanah M²) sehingga operasi perhitungan menjadi RP. 12.500.000.000,- (*dua belas milyar lima ratus juta rupiah*) : Rp.181.000,-/M² = 69.060 M² (*enam puluh sembilan ribu enam puluh meter persegi*).

Bahwa berdasarkan Pasal 31 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Perkawinan Jo Pasal 1457, Pasal 1458 KUH Perdata Jo Sema Nomor 3 Tahun 1963. Bahwa Kesepakatan Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat Materil yaitu Penjual (Tergugat II) dan Pembeli (Penggugat I dan Penggugat II) adalah pihak yang memang berhak melakukan transaksi Jual Beli, dan sesuai dengan Hukum Adat. oleh karena itu Para Penggugat, Mohon kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan menyatakan Sah atas Kesepakatan Jual-Beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II atas objek 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik Teh Siaw Lim dan/atau Tergugat II dengan total luas tanah 69.062 M² (*enam puluh sembilan ribu enam puluh dua meter persegi*), dengan rincian Sertifikat Hak Milik, sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*dela-pan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;
Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan, SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).

Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;



Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;

Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih,

Batas sebelah Barat : jalan umum Desa

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela-pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan.

Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi.

Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim.

Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky.

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*);

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan.

32. Bahwa untuk memenuhi syarat formal berdasarkan uraian diatas, Akta Jual Beli harus dibuat oleh PPAT, jika jual beli dilakukan dibawah tangan dan tidak dibuat PPAT maka tidak dapat dilakukan pendaftaran hak atas tanah, yang artinya kantor pertanahan tidak akan dapat menerbitkan sertifikat. Sebagaimana Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 "Pasal 37 (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan, sebagaimana Posita (angka

Halaman 34 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3, 8, 19, 20, 21, dan angka 29) Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*, menyatakan memberi Ijin dan/atau Kuasa kepada Penggugat I dan Penggugat II, bertindak untuk dan atas nama Tergugat II Selaku Penjual. Sekaligus Penggugat I dan Penggugat II bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk menghadap Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung guna menandatangani Akta Jual Beli atas bidang tanah 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik dengan total luas tanah 69.062 M² (*enam puluh sembilan ribu enam puluh dua meter persegi*), dengan rincian Sertifikat Hak Milik, sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;

Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan, SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.

Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).

Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;

Halaman 35 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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

- Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi.
- Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, tanah milik adat Wartasih
- Batas sebelah Barat : jalan umum Desa
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela- pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;
- Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebe- las ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;

Halaman 36 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim.

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan.

33. Bahwa Para Penggugat sudah memberikan prestasi berupa pembayaran sebagaimana Posita angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) serta Posita angka 12 (dua belas) sampai dengan Posita angka 16 (enam belas). Sebagaimana Kesepakatan Jual Beli yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat II pada bulan Februari tahun 2020 tersebut dibeli dengan harga Rp. 181.000,- (*seratus delapan puluh satu ribu rupiah*) per meter, maka berdasarkan hitungan Prestasi Para Penggugat (*uang masuk : Rp.181.000,-/M² = luas tanah M²*) dengan operasi perhitungan RP. 12.500.000.000,- (*dua belas milyar lima ratus juta rupiah*) : Rp.181.000,-/M² = 69.060 M² (*enam puluh sembilan ribu enam puluh meter persegi*), sehingga hasil perhitungan atas Prestasi Para Penggugat kepada Tergugat II memiliki selisih luas tanah 2 M² (*dua meter persegi*) dimana berdasarkan hitungan luas tanah dari 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik Teh Siaw Lim dan/atau Tergugat II dengan total luas 69.062 M² (*enam puluh sembilan ribu enam puluh dua meter persegi*) dan menjadi kewajiban dari Penggugat I dan Penggugat II untuk membayarkan besaran harga selisih tanah Tergugat II dengan hasil operasi hitungan sebesar (*selisih Luas Tanah M² x Rp. 181.000,- = sisa Prestasi Para Penggugat*) 2 M² x Rp. 181.000,- = Rp. 362.000,- (*tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah*) kepada Turut Tergugat II.

Hal mana Para Penggugat konversikan kepada Sertifikat Hak Milik Tergugat II ialah sebagai berikut :



1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;
Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan, SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).

Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim.
Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;
Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;
Batas sebelah Barat : jalan umum Desa



4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela-pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan.
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim.
- Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;
- Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebe-las ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim.
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky.
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.



7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji, Batas sebelah Barat, Jalan.

- Bahwa Para Penggugat, meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara *a quo*, menghukum Tergugat II untuk melaksanakan Jual Beli dengan total luas 69.060 M² serta menyerahkan Sertifikat Hak Milik Teh Siaw Lim dan/atau Tergugat II, kepada Penggugat I dan Penggugat II dan menjadikan Putusan ini sebagai Kuasa untuk mengubah nama Pemilik lama Teh Siaw Lim dan/atau Tergugat II menjadi nama Pemilik Baru Penggugat I dan Penggugat II.

34. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat dapat melakukan pendaftaran peralihan sertifikat hak Milik kepada pihak lain atau pembebanan hak dengan pihak lain, guna menjamin Gugatan Para Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) sebagaimana pasal 227 HIR 91 ayat 4 Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung *cq* Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, dan Kasasi terhadap Sertifikat Hak Milik atas nama Teh Siaw Lim, dengan total luas 69.060 M². Sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;

Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan, SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi).
- Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;
- Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;
- Batas sebelah Barat : jalan umum Desa
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Halaman 41 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/ atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;
- Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;
- Batas sebelah Barat : Jalan.
35. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya Putusan ini nantinya oleh ParaTergugat, serta tidak adanya *Petitum* Para Penggugat mengenai



ganti rugi dan pengembalian uang maka sudah sepatutnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I, untuk menghukum Para Tergugat membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat melaksanakan Putusan Perkara ini dengan beritikad baik.

TUNTUTAN PUTUSAN PROVISI

1. Bahwa dikhawatirkan selama perkara ini diperiksa di Pengadilan, melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan bagi Para Penggugat, hal mana sangat diperlukan untuk memperkuat Gugatan Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung *cq* yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa, mengadili perkara *a quo* terlebih dahulu menjatuhkan putusan Provisi untuk seluruhnya.
2. Bahwa pada saat terjadi Kesepakatan tawar menawar tanah, sampai dengan terjadinya Kesepakatan Jual-Beli Tergugat III mengakui dirinya sebagai kuasa dari Tergugat I, dikarenakan pada saat terjadinya Kesepakatan dengan Para Penggugat, Tergugat I masih berumur 20 tahun dan sedang berada diluar Negeri (USA). Bahwa Tergugat III menempatkan dirinya selaku kuasa Tergugat I dalam setiap pengambilan Tindakan hukum, untuk membuat keputusan mengenai Jual-Beli tanah, serta memberikan keputusan untuk mengalihkan Sertifikat Hak Milik Tergugat I. sebagaimana Kesepakatan dan Perjanjian *a quo*. Hal mana setiap itikad baik Para Penggugat untuk melakukan pembayaran tidak pernah diterima, sebagaimana pembayaran yang ditawarkan oleh Para Penggugat melalui Perbankan, serta cara pelunasan lainnya tidak pernah disetujui oleh Para Tergugat. Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung *cq* yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa, mengadili perkara *a quo*, memerintahkan Tergugat III untuk menunjukan dan memberikan Copy Surat Kuasa Tergugat I kepada Tergugat III.
3. Bahwa sangat diperlukan untuk memperkuat Gugatan Penggugat, apakah Penggugat II dan III mempunyai Hubungan Perkawinan yang

Halaman 43 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



- Sah secara Hukum, hal mana Tergugat III selalu bertindak diluar kewenangannya, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung cq yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa, mengadili perkara *a quo*, memerintahkan Tergugat III dan Tergugat II menunjukan Akta Perkawinan asli dan memberikan Salinan copy Akta perkawinan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
4. Bahwa dikarenakan Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*) kepada Turut Tergugat II diperuntukkan dalam proses Validasi terhadap 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik atas 8 (delapan) SHM atas nama Hendy Kurniawan dan/atau Tergugat I dan 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Milik atas nama TEH SIAW LIM dan/atau Tergugat II dimana setelah dilakukan Validasi oleh Turut Tergugat II dan mendapatkan hasil validasi, namun Turut Tergugat II tidak menyerahkan hasil Validasi dari 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud kepada Penggugat I dan Penggugat II, bahkan Turut Tergugat II menyerahkan hasil Validasi dari 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud kepada Tergugat III.
5. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat dapat melakukan Pendaftaran Per-alihan Sertifikat Hak Milik kepada pihak lain atau Pembebanan Hak dengan pihak lain, guna menjamin Gugatan Para Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*). Berdasarkan PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELO-LAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAF-TARAN TANAH. Pasal 91 ayat 1 (satu) "Dalam hal Tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan". dan pasal 3 (tiga) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan *status quo* atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim, permohonan tersebut dicatatkan ke Kantor Pertanahan. Para Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, dan mengadili perkara, memerintahkan Panitra atau Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung yang ditunjuk untuk menyampaikan Salinan Gugatan kepada BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan dicatatkan,



serta memerintahkan *status quo* Hak atas tanah atau Hak Milik atas Teh Siaw Lim, dengan total luas 69.060 M² atas sertifikat Hak milik dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : Jalan;
Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan; SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).
Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;
Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;
Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;
Batas sebelah Barat : jalan umum Desa



4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela-pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;
- Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebe-las ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*);
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.



7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan;

6. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya Putusan ini nantinya oleh Para Tergugat, serta tidak adanya permintaan mengenai Ganti Kerugian maka Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Klas I A, untuk Menghukum Tergugat III membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00-(satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan Putusan Perkara ini dengan Beritikad Baik.

MENGADILI DALAM PROVISI

1. Menerima permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan Tergugat III untuk menunjukan Surat Kuasa Asli Tergugat I kepada Tergugat III, dan memberikan copy sesuai dengan asli Surat Kuasa Tergugat I kepada Tergugat III, Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A.
3. Memerintahkan Tergugat III dan Tergugat II menunjukan Akta Perkawinan Asli dan memberikan copy sesuai dengan asli Akta Perkawinan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A.
4. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menunjukkan dan memberikan copy dari asli hasil Validasi dari 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud kepada Penggugat I, Penggugat II dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung yang ditunjuk untuk menyampaikan Salinan Gugatan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung dan dicatatkan, serta memerintahkan *status quo* Hak Atas tanah atau Hak Milik atas Teh Siaw Lim, sampai dengan Putusan ini memiliki Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht*) dengan uraian sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;

Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan; SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).

Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;

Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah

Halaman 48 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



milik adat Sai, Tanah milik adat Uju,
Tanah milik adat Wartasih;

Batas sebelah Barat : jalan umum Desa

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela-
pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua
puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;

Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebe-
las ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*);

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan

6. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya Putusan ini nantinya oleh Tergugat III, serta tidak adanya permintaan mengenai ganti kerugian maka Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*. pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, untuk menghukum Tergugat III membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00-(satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan dan Berkekuatan Hukum Tetap sampai Tergugat III melaksanakan Putusan Perkara ini dengan Beritikad baik.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum, dalil-dalil serta UUD'45, KUH Perdata, KUH Acara Perdata, Keputusan Menteri dan Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan perkara *a quo* sebagai dasar kami mengajukan gugatan, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung C.q Majelis Hakim yang kami Muliakan, yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *In_Casu* agar memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

P R I M A I R

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat II.
3. Menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Dibawah Tangan antara Tergugat I dengan Penggugat I, Penggugat II, atas 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik Hendy Kurniawan dan/atau Tergugat I pada Tanggal 5 Mei 2020.
4. Menyatakan Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagai Penjual yang Beritikad tidak baik.

Halaman 50 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



6. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah Pembeli yang Beritikad baik;
7. Memerintahkan Tergugat II untuk menerima pembayaran selisih tanah seluas 2 M² (dua meter persegi) sebesar Rp. 362.000,- (*tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah*).
8. Menyatakan Sah Jual beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II yang disaksikan Tergugat III, dihadapan Turut Tergugat II. dengan Total luas tanah 69.062 M², atas 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik Teh Siaw Lim dan/atau Tergugat II, dengan rincian sebagai berikut :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : Jalan;
Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan; SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).
Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;



- Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;
Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;
- Batas sebelah Barat : jalan umum Desa
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela-
pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua
puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;
- Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebe-
las ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*);
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;



Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan

9. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik sah atas objek tanah dengan Total luas 69.062 M², Sertipikat Hak Milik atas nama Teh Siaw Lim dan atau Tergugat II, dengan rincian sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*dela-pan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;

Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan; SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).

Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;

Halaman 53 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;

Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;

Batas sebelah Barat : jalan umum Desa

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela-pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;

Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.



6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*);

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan

10. Menghukum Tergugat II untuk melaksanakan jual beli dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Teh Siaw Lim dan/atau Tergugat II, kepada Penggugat I dan Penggugat II dan menjadikan Putusan ini sebagai Kuasa untuk mengubah nama pemilik lama Teh Siaw Lim dan/atau Tergugat II menjadi nama Pemilik baru Penggugat I dan Penggugat II, dengan total Luas 69.062 M², dengan rincian sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;

Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan; SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;



- Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi).
- Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;
- Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;
- Batas sebelah Barat : jalan umum Desa
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.

Halaman 56 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;

Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*);

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan

11. Menyatakan memberi Ijin dan/atau Kuasa kepada Penggugat I, Penggugat II bertindak untuk dan atas nama Tergugat II selaku penjual, sekaligus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I, Penggugat II bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk menghadap Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung guna menandatangani Akta Jual Beli atas bidang tanah dengan Luas 69.062 M², Sertifikat Hak Milik, dengan rincian sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*dela-pan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : Jalan;
Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan; SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).
Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;
Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;
Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;
Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)
Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;
Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;
Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;

Halaman 58 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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

- Batas sebelah Barat : jalan umum Desa
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela-pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;
- Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;
- Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;
- Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebe-las ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*);
- Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;
- Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;
- Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.

Halaman 59 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini.
14. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bidang tanah dengan luas 69.062 M² Sertifikat Hak Milik Teh siaw Lim sampai dengan Putusan ini berkekuatan Hukum Tetap (*incracht*), dengan rincian sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8885 M² (*delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Jalan;

Batas sebelah Utara : SHM 292 atas nama Hendy Kurniawan; SHM 289/90 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : SHM Nomor 1289 atas nama Teh Siaw Lim, SHM nomor 291 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 1217 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik adat Memed.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4890 M² (*empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi*).

Batas sebelah selatan : SHM nomor 1289 atas nama Teh siaw Lim, SHM nomor 1208 atas nama Teh Siaw Lim;



Batas sebelah Utara : SHM nomor 289/90 atas Nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat karmawan;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 289/90 atas nama Hendy Kurniawan.

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15440 M² (*lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 32 atas nama Teh siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Selokan dan jalan Provinsi;

Batas sebelah Timur : jalan umum Desa, Tanah milik adat Engkus, Tanah milik adat Uyi, Tanah milik adat Sai, Tanah milik adat Uju, Tanah milik adat Wartasih;

Batas sebelah Barat : jalan umum Desa

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M² (*dela-pan ratus enam puluh tujuh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan;

Batas sebelah Utara : SHM Nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat H.Sugandi;

Batas sebelah Barat : SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim.

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24550 M²(*dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 1760 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Timur : Tanah Wakaf dan/atau Tanah milik Adat Sai, Tanah Milik Adat H. Haeruman, Tanah milik adat Said;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas sebelah Barat : jalan umum desa, Tanah Milik adat Maja, Tanah Milik adat Eman.

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11350 M² (*sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi*);

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 290 atas nama Hendy Kurniawan, Tanah milik adat Wilky, SHM Nomor 568 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : Tanah Milik adat Jaka, SHM nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Barat : Tanah milik adat wartasih, Tanah milik adat idus, Tanah milik adat Wilky;

Batas sebelah Timur : Tanah milik adat Hermawan.

7. Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3080 M² (*tiga ribu delapan puluh meter persegi*)

Batas sebelah Selatan : SHM nomor 1133 atas nama Teh Siaw Lim;

Batas sebelah Utara : SHM nomor 1142 atas nama Teh Siaw Lim, Tanah Milik Adat Ajah;

Batas sebelah Timur : Tanah Milik Adat Idi, Tanah Milik Adat Uji;

Batas sebelah Barat : Jalan

15. Menghukum Para Tergugat membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan Putusan ini secara tunai dan sekaligus terhitung sejak Putusan Perkara ini diucapkan dan Berkekuatan Hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan Putusan Perkara ini dengan beritikad baik.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I B, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon dijatuhkan Putusan Yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III hadir kuasanya bernama Dr. Benny

Halaman 62 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wullur, S.H., M.H.Kes., C.L.A., C.L.I., C.T.L., CCL., CPL., CPCLE., ACI Arb., CPT., CH., CHT., dkk seluruhnya adalah Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Benny Wullur, S.H. & Associates, berkedudukan di Bandung, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Nomor: 259C, Bandung berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 27 September 2023, untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya bernama Dr. Marnaek Hasudungan Siagian, SH., M.H., CLI dkk, seluruhnya adalah Advokat dari "LAW FIRM MARNAEK HASUDUNGAN SIAGIAN & Co. (MHS & Co. Law firm™)", yang beralamat di Jalan Raya Mohammad Toha No.317A, Lantai 2. Bandung (40255), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2023, untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya bernama Santo Junior Perdasa, S.H.dkk berdasar surat kuasa khusus tanggal 29 September 2023. Adapun untuk Turut Tergugat III meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tidak pernah hadir menghadap atau mengirim wakilnya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Maju Purba, SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas pembacaan gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan jawaban masing-masing sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi

1. Gugatan PENGUGAT tidak jelas atau Kabur (Obscuur libel)

- Bahwa dalam Perihal yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam gugatannya adalah GUGATAN PENGESAHAN Jual beli, namun di dalam isi gugatannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum seperti yang disampaikan dalam dalil Posita PENGUGAT nomor 21 alinea ke III (Ketiga) dalam kalimat " Berdasarkan fakta pada posita angka 11, 12, 19 dan 20 sudah sepatutnya Majelis Hakim yang kami Muliakan meny-

Halaman 63 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



atakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan penjual yang beritikad Tidak Baik.” Kemudian selanjutnya dalam dalil Posita PENGGUGAT halaman 25 nomor 22 halaman 22 pada alinea I (Kesatu) dalam kalimat “ Bahwa sebagaimana dalam peristiwa hukum (Posita angka 11, 12, 13) Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum secara terang-terangan dan sadar bahwa Tergugat III telah melampaui kewenangannya (berdasarkan Pasal 1323 KUH Perdata) dengan bertindak mewakili Tergugat I, melakukan jual beli kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I.” kemudian pada halaman 25 nomor 22 alinea IV (keempat) pada kalimat “ Bahwa sebagaimana Peristiwa hukum tersebut, Para Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan menyatakan perbuatan yang dilakukan TERGUGAT III merupakan Perbuatan Melawan Hukum.” Kemudian PENGGUGAT dalam dalil Posita No.28 alinea II (kedua) dalam kalimat “ Gugatan Pengesahan Jual Beli ini haruslah diterima dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini.” Kemudian dalam dalil Posita PENGGUGAT Nomor 30 pada halaman 28 dan 29 pada alinea III (Ketiga) dalam kalimat “hal mana sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan merupakan Penjual yang beritikad tidak baik.” Ketidakjelasan Gugatan PENGGUGAT juga dapat dilihat pada bagian PETITUM Nomor 2, 3 dan 4 pada halaman 47 dan 48 dimana yang berbunyi “ 2. Menyatakan Sah Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat II.” pada Nomor “3 Menyatakan Batal Demi Hukum perjanjian Di bawah tangan antarra Tergugat I dengan Penggugat I, Penggugat II, atas 8 (delapan) sertifikat Hak Milik Hendy Kurniawan dan/atau Tergugat I pada tanggal 5 Mei 2020.” Pada Nomor “4. Menyatakan Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).”

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas menegaskan bahwa gugatan yang diajukan penggugat sangat tidak jelas apakah gugatan ini merupakan gugatan untuk pengesahan jual beli atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum, karena hal tersebut merupakan hal yang berbeda sehingga tidak dapat dicampur adukan dalam sebuah gugatan, Penggugat tampak bingung dan tidak konsisten dalam mengajukan gugatannya, sehingga hal ini



menimbulkan kerancuan atas keinginan penggugat dalam gugatannya, maka atas hal tersebut gugatan tersebut patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Gugatan PENGUGAT Error in Persona

- Bahwa di dalam Gugatan PENGUGAT menempatkan Sucipta Teja Gunawan sebagai TURUT TERGUGAT I, bahwa menempatkan Sucipta Teja Gunawan sebagai TURUT TERGUGAT I merupakan kesalahan yang fatal mengingat TURUT TERGUGAT I adalah Pihak yang secara langsung terlibat atau menjadi Pihak dalam perjanjian atau kesepakatan antara PARA PENGUGAT dan PARA TERGUGAT pada tanggal 5 Mei 2020, bahwa dengan TURUT TERGUGAT I juga sebagai Pihak dalam perjanjian tersebut maka seharusnya TURUT TERGUGAT I tidak ditempatkan sebagai TURUT TERGUGAT dalam Gugatan PENGUGAT;
- Menurut M.Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA (Halaman 121) menyebutkan “ *yang sah sebagai pihak penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. patokan itu, sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata : Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga contract party pada satu segi* ” selanjutnya *Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud.*” Maka atas hal tersebut menempatkan Sucipta Teja Gunawan sebagai TURUT TERGUGAT I adalah kekeliruan dalam Gugatan PENGUGAT karena Sucipta Teja Gunawan adalah Pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut.
- Bahwa begitu juga terhadap menempatkan BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai Pihak dalam Gugatan sebagai TURUT TERGUGAT III dalam Gugatan Penggugat juga merupakan kekeliruan dalam Gugatan a quo karena BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung bukan merupakan pihak dalam perjanjian antara PARA PENGUGAT, PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, karena Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGUGAT adalah terkait Pengesahan Jual Beli bukan sengketa tanah, Menurut M.Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA (Halaman 121) menyebutkan “ *Penerapan yang demikian ditegaskan dalam putusan MA No.1270*

Halaman 65 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



K/Pdt/1991¹²⁰ yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- Menurut M.Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA (Halaman 117) pada bagian I PIHAK DALAM GUGATAN 1. *Keke-liruan Pihak menimbulkan Gugatan Error In Persona menyebutkan pada kalimat " Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil . Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.*

Cacat Formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun ditarik sebagai tergugat, dikualifikasi mengandung error in Persona yang mungkin timbul atas kesalahan dan kekeliruan yang di sebut di atas"

Berdasarkan hal tersebut menempatkan Sucipta Teja Gunawan sebagai TURUT TERGUGAT I dan BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai TURUT TERGUGAT III dalam perkara a quo merupakan Error in Persona dan untuk itu sudah sepatutnya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa atas alasan hukum di atas, maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard).

Berdasarkan seluruh alasan-alasan Eksepsi yang telah dikemukakan, dengan ini PARA TERGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini, karenanya tidak perlu diuraikan kembali seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PARA TERGUGAT, menolak secara tegas seluruh dalil gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Benar antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dan PARA PENGGUGAT serta TURUT TERGUGAT I dihadapan TURUT TERGUGAT II telah membuat perjanjian yang telah disepakati pada tanggal 5 Mei 2020, dimana di dalam perjanjian tersebut kedudukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai PIHAK PERTAMA dan PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I sebagai PIHAK KEDUA;
4. Bahwa di dalam perjanjian sebagaimana di maksud di atas telah diterangkan sebagai berikut :
 - “ Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik tanah-tanah yang terletak di Kecamatan Baleendah, Desa Baleendah dan desa Ciparay, Kabupaten Bandung, yaitu :

1. Hak Milik no.01142/ Desa Manggahang, Luas 2.585 m2
 2. Hak Milik no 01133/ Desa Manggahang, Luas 2.610 m2
 3. Hak Milik no. 1208/ Desa Manggahang, Luas 8.885 m2
 4. Hak Milik no.01141/ Desa Manggahang, Luas 3.080 m2
 5. Hak Milik no.1760/ Desa Manggahang, Luas 11.350 m2
 6. Hak Milik no. 568 / Desa Manggahang, Luas 867 m2
 7. Hak Milik no.72 / Desa Manggahang, Luas 15.440 m2
 8. Hak Milik no.1217/ Desa Manggahang, Luas 9.245 m2
 9. Hak Milik no.32 / Desa Manggahang, Luas 24.550 m2
 10. Hak Milik no.294/ Desa Manggahang, Luas 5.005 m2
 11. Hak Milik no.291/ Desa Manggahang, Luas 4.890 m2
 12. Hak Milik no.01106 / Desa Manggahang, Luas 1.360 m2
 13. Hak Milik no.1289/ Desa Manggahang, Luas 2.730 m2
 14. Hak Milik no.1234/ Desa Manggahang, Luas 551 m2
 15. Hak Mikkik no.1235 / Desa Manggahang, Luas 1.520 m2
 16. Hak Milik no.1233 / Desa Manggahang, Luas 1.340 m2
 17. Hak Milik no.1215/ Desa Manggahang, Luas 1.075 m2
- Kesemuanya atas nama THE SIAW LIM
18. Hak Milik no.296 / Desa Manggahang, Luas 3.200 m2
 19. Hak Milik no.287/Desa Manggahang, Luas 6.720 m2
 20. Hak Milik no.292 / Desa Manggahang, Luas 5.355 m2
 21. Hak Milik no.289 / Desa Manggahang, Luas 11.360 m2
 22. Hak Milik no.295 / Desa Manggahang, Luas 10.830 m2

Halaman 67 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



23. Hak Milik no.288 / Desa Manggahang, Luas 5.300 m²
24. Hak Milik no.290 / Desa Manggahang, Luas 11.580 m²
25. Hak Milik no.293 / Desa Manggahang, Luas 14.100 m²
Kesemuanya atas nama HENDY KURNIAWAN

- Bahwa Pihak Pertama bermaksud akan menjual dan menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada Pihak kedua dan Pihak kedua bermaksud akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak pertama atas tanah-tanah tersebut;
- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua merasa perlu untuk membuat perjanjian terlebih dahulu sehubungan dengan jual beli tanah-tanah tersebut."

5. Bahwa PARA TERGUGAT membantah dalil PARA PENGGUGAT pada bagian Pokok Perkara angka 2 pada halaman 11 yang mengatakan "Bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat mempunyai kesepakatan terhadap semua Sertifikat Hak Milik termaksud yang dijual oleh Pemilik yang tercantum sebagai Para Penjual dengan harga Rp.181.000 (seratus delapan puluh satu ribu rupiah) permeternya. Untuk Total harga pembayaran terhadap pembelian dari jumlah 25 (dua puluh) Sertifikat Hak Milik yang dijual oleh para penjual setara dengan nominal harga sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah). Para Penjual dan Para Pembeli telah sepakat mengenai Pembayaran oleh Para Pembeli akan dilakukan secara bertahap.

Bahwa hal tersebut merupakan dalil yang mengada ada dan sama sekali tidak benar mengingat untuk harga pembelian tanah-tanah sebagaimana dimaksud di dalam perjanjian antara PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT III pada tanggal 5 Mei 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II adalah totalnya sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah) sebagaimana dalam isi perjanjian angka 1 yang telah disepakati sebagai berikut :

" Jual beli tanah tersebut di atas akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua Milyar rupiah)"

Hal tersebut kemudian ditegaskan kembali pada angka 2 pada perjanjian yang telah disepakati tanggal 5 Mei 2020 antara PARA PENGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang berbunyi sebagai berikut :

" Pihak Kedua akan melakukan pembayaran atas harga tanah-tanah tersebut di atas kepada Pihak Pertama dengan cara sebagai berikut :

1. Sebelum penandatanganan perjanjian ini yaitu pada tanggal 20 Maret 2020 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II. Pada tanggal 2 Mei 2020 sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah)
- III. Pada tanggal 2 September 2020 sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah)
- IV. Pada tanggal 2 November 2020 sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah)
- V. Pada tanggal 4 Januari 2021 sebesar Rp.6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah)
- VI. Pada tanggal 2 Maret 2021 sebesar Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah)
- VII. Pada tanggal 3 Mei 2021 sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan Milyar Rupiah)

Atas Keterlambatan pembayaran-pembayaran tersebut maka pihak Kedua harus membayar denda kepada Pihak Pertama sebesar Rp.1% (satu permil) perhari dari nilai yang harus dibayar.

Bahwa apabila ditotalkan seluruhnya jumlah pembayaran sebagaimana yang tertuang dalam angka 2 perjanjian tanggal 5 Mei 2020 tersebut adalah sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar upiah) dan bukan Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) seperti dalil dalam gugatan Penggugat;

6. Bahwa PARA TERGUGAT membantah dan menolak dalil PARA PENGUGAT angka 2 halaman 11 pada alinea terakhir yang menyebutkan “ Bahwa Para Tergugat menjanjikan kepada Para Penggugat akan melakukan PPJB, AJB dan Peralihan Hak dengan pembayaran sesuai dengan uang masuk dari Para Penggugat yang diterima oleh Para Tergugat” dan seluruh Dalil PARA PENGUGAT No.3 halaman 11

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar, bahwa seluruh terkait dengan jual beli Tanah tersebut, baik Para Pihak, seluruh objek tanah, seluruh nilai pembelian tanah termasuk cara pembayaran serta syarat-syarat yang disepakati oleh PARA PENGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT telah dituangkan seluruhnya di dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 dan selain hal tersebut tidak ada janji-janji lainnya, sehingga dalil PARA PENGUGAT tersebut hanya karangan dari PARA TERGUGAT dan hanya mencari pembenaran saja;

7. Bahwa Dalil Penggugat Nomor 4 pada halaman 11 tidak perlu ditanggapi karena tidak ada kaitan dengan PARA TERGUGAT mengingat perjanjian yang dibuat pada tanggal 5 Mei 2020, PARA PENGUGAT dan TURUT

Halaman 69 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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

TERGUGAT I menandatangani perjanjian secara Pribadi bukan atas nama PT.Manggahank Tanah Persada sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut oleh PARA TERGUGAT;

8. Bahwa PARA TERGUGAT sendiri telah menguatkan dalil PARA TERGUGAT dalam dalilnya pada angka 5 halaman 11 khususnya pada kalimat “ *Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan Pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui*” dan dalil PARA PENGGUGAT pada angka 6 halaman 11 pada kalimat “ *Bahwa berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang. Jo Pasal 1234 KUH Perdata, Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu*”

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tersebut sangat jelas menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT yang dibuat pada tanggal 5 Mei 2020 dihadapan TURUT TERGUGAT II adalah perjanjian yang sah dan mengikat, hanya justru PARA PENGGUGAT yang belum melaksanakan seluruh pembayaran kepada PARA TERGUGAT sehingga penyerahan tanah tersebut belum dilakukan oleh PARA TERGUGAT sesuai isi perjanjian;

9. Untuk Dalil Penggugat nomor 9 dan 10 pada halaman 13 sampai dengan halaman 21 hanyalah pengulangan sehingga tidak perlu ditanggapi kembali oleh PARA TERGUGAT;
10. PARA TERGUGAT membantah dengan tegas dalil PARA TERGUGAT pada angka 11 pada halaman 21, bahwa PARA PENGGUGAT mencoba untuk mengaburkan dan mencari pembenaran saja, ,mengingat merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa nilai jual beli tanah pada perjanjian tanggal 5 Mei 2020 sudah sangat terang dan jelas senilai Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah) sebagaimana dalam ketentuan nomor 1 dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 yang telah disepakati yang berbunyi : “ *Jual beli tanah tersebut di atas akan dilakuan dan diterima dengan harga Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua Milyar Rupiah)*”. Sehingga tidak beralasan hukum alasan PARA PENGGUGAT membantah fakta tersebut;
11. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas membantah dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 12 dan 13 dimana dalam dalilnya PARA TERGUGAT baru mempermasalahkan terkait KUASA TERGUGAT III dari TERGUGAT

Halaman 70 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



GAT I, sebelum menanggapi dalil PARA PENGGUGAT tersebut perlu PARA TERGUGAT sampaikan hubungan hukum antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah orang tua dari TERGGUGAT I dan TERGUGAT I adalah anak yang sah dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang mana hal tersebut berdasarkan Ku-tipan akta pengesahan anak No.299/2000 tertanggal 1 Mei 2000 yang diter-bitkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Bandung, bahwa kemudian di dalam perjanjian tertanggal 5 Mei 2020 telah disebutkan dengan jelas terkait PI-HAK PERTAMA dalam perjanjian yang menyebutkan sebagai berikut :

- I. Nama : WILKY KURNIAWAN
Pekerjaan : Wiraswasta
Umur : 53 Tahun
Alamat : Gang Samsi I No.48 A/126 A, RT.001, RW.001, Kel
Kebonwaru, Kecamatan Batununggal, Bandung
KTP NIK no : 3273121401670003
Dalam hal ini bertindak :
Sebagai Kuasa dari HENDY KURNIAWAN, mahasiswa, umur 20
tahun, bertempat tinggal di Gang Samsi I No.48 A/126 A, RT.001,
RW.001, Kel Kebonwaru Kecamatan Batununggal, Bandung
pemegang KTP no 3273120601000005

Bahwa dalam perjanjian tersebut telah terang dan jelas disampaikan bahwa TERGUGAT III merupakan kuasa dari TERGUGAT I dan sudah dijelaskan bahwa usia TERGUGAT I pada saat perjanjian ini dibuat dan disepakati adalah berusia 20 tahun, hal ini seiring dengan dalil PARA PENGGUGAT pada angka 12 alinea II (kedua) yang menyebutkan “ *Bahwa fakta tersebut secara hukum, sangatlah bertentangan dengan “ Pasal 330 KUH Perdata menyatakan seseorang di anggap sudah dewasa jika berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah”* dalam dalil tersebut sudah jelas dan disadari secara pasti oleh PARA TERGUGAT bahwa TERGUGAT I masih di bawah umur dan menyatakan persetujuannya untuk diwakili oleh TERGUGAT III dalam pembuatan perjaanjanian jual beli tanah tersebut dengan disepakatinya perjanjian tersebut oleh PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sehingga tidak beralasan hukum kemudian PARA TERGUGAT dikemudian hari keberatan dengan hal tersebut dan dalam hal ini tampak sangat jelas alasan tersebut dibuat hanya untuk kepentingan PARA TERGUGAT dalam gugatan a quo dan dalam hal ini justru tampak hanya mengada-ada dan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari

Halaman 71 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



PARA TERGUGAT untuk menghindari pelaksanaan isi perjanjian yang dibuat tanggal 5 Mei 2020, bahwa alasan selanjutnya adalah berdasarkan Pasal 299 KUH Perdata yang berbunyi “ *Selama perkawinan orang tua masih berlangsung, maka anak-anak berada dalam kekuasaan orang tua sampai anak itu menjadi dewasa, selama kekuasaan orang tuanya itu tidak dicabut (ontzet) atau dibebaskan (ontheving).*”

12. Bahwa ITIKAD TIDAK BAIK dari PARA TERGUGAT dapat dilihat dengan jelas pada Dalil PARA TERGUGAT pada angka 13 halaman 22 alinea II (kedua) yang menyebutkan sebagai berikut : “ *bahwa Para Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan yang memeriksa, mengadili perkara a quo, menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Jual Beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat 2 atas 8 (delapan) sertifikat Hak Milik atas nama Hendy Kurniawan dan/atau Tergugat I dengan total luas 68.445 M² (enam puluh delapan ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) pada tanggal 5 Mei 2020.*” Bahwa dalil ini memperlihatkan bahwa PARA PENGGUGAT diduga berniat untuk melakukan kecurangan dimana PARA PENGGUGAT hanya ingin melaksanakan sebagian isi perjanjian yang telah disepakati pada tanggal 5 Mei 2020 dan hal ini tentu saja bertentangan dengan ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi “ *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya* “ bahwa apabila dilihat kembali pada judul Gugatan adalah terkait GUGATAN PENGESAHAN JUAL BELI yang mana sebenarnya perjanjian Jual Beli yang telah disepakati oleh PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT merupakan perjanjian yang sah, namun ternyata Gugatan ini dilayangkan karena ternyata PARA PENGGUGAT mencoba untuk memutarakan fakta yang sebenarnya untuk tujuan hanya berdasarkan kepentingan dan keuntungan PARA PENGGUGAT secara sepihak dengan hanya menginginkan perjanjian Jual Beli sah dengan TERGUGAT II dan di lain sisi ingin membatalkan Perjanjian dengan TERGUGAT I, PARA PENGGUGAT sepertinya lupa bahwa perjanjian jual Beli antara PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT merupakan 1 (satu) perjanjian yang utuh yang di dasarkan atas kesepakatan;
13. Bahwa benar PARA PENGGUGAT telah melakukan pembayaran kepada PARA TERGUGAT sebagaimana yang di dalilkan oleh PARA PENGGUGAT pada Posita angka 20 pada Gugatan a quo dimana PARA PENGGUGAT khususnya terkait masalah pembayaran yang telah diterima PARA TERGU-

Halaman 72 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



GAT dimana PARA TERGUGAT telah melakukan pembayaran dengan total yang telah di terima oleh PARA TERGUGAT adalah sebesar Rp.12.500.000.000,- (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);

14. Bahwa PARA TERGUGAT membantah dengan tegas dalil PARA PENGUGAT pada Posita angka 20 halaman 24 pada kalimat “ *hal mana Para Tergugat berjanji melakukan PPJB lunas maupun PPJB tidak lunas, Akta Jual Beli (AJB), dan proses peralihan nama atas setiap kepemilikan tanah yang telah dibayarkan secara lunas terhadap 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud akan dialihkan menjadi atas nama PT.Manggahank Tanah Persada sebagaimana peralihan termaksud merupakan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II Kepada Para Penggugat*” PARA PENGUGAT sepertinya lupa atas ketentuan No.4 dan 5 dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 yang berbunyi :

“4. Apabila pembayaran harga jual beli dari tanah-tanah tersebut belum lunas maka Pihak Kedua tidak diperbolehkan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Melakukan segala tindakan baik yang berupa tindakan kepengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah-tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah-tanah tersebut / merubah bentuk dari tanah-tanah tersebut;
- c. Menerima uang muka / seluruh pembayaran dari harga penjualan dari calon pembeli dari rencana pembangunan rumah-rumah diatas tanah-tanah tersebut

“5. Menyimpang dari ketentuan pada poin 4, apabila pembayaran uang transaksi sudah mencapai Rp.20.000.000.000,- (duapuluh milyar Rupiah) dari total seluruh harga transaksi maka Pihak Pertama akan memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Merubah struktur tanah 25% (dua puluh lima persen)
- b. Dapan mendirikan bangunan 25% (dua puluh lima persen)

Bahwa tidak ada kewajiban lain dari PARA TERGUGAT selain seperti yang telah dituangkan dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020, sehingga dalil PARA PENGUGAT merupakan dalil yang mengada-ada justru PARA PENGUGAT berasumsi bahwa dengan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) telah mempunyai hak atas tanah-tanah tersebut sedangkan pembatasan-pembatasan terhadap penggunaan tanah tersebut sudah dibatasi sesuai perjanjian tanggal 5 Mei 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa PARA TERGUGAT tidak perlu lagi menanggapi Dalil Gugatan Penggugat No.22 karena dalil tersebut merupakan pengulangan dan telah ditanggapi oleh PARA TERGUGAT sehingga tidak perlu ditanggapi kembali;
16. Bahwa dalam dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 23 halaman 26 PARA PENGGUGAT sendiri yang telah mengakui masih mempunyai kekurangan bayar sebesar Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah) dan kembali mengajukan Reschedule (menjadwalkan ulang selama satu tahun) pada bulan april 2021 untuk pelunasan kekurangan pembayaran tanah kepada Para Tergugat tetapi hal tersebut tetap diabaikan dan ditolak oleh Para Tergugat, Bahwa hal tersebut sangatlah tidak benar, bahwa PARA TERGUGAT selalu memberikan kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk dapat membayar kekurangan pembayaran bahkan sampai dengan Gugatan ini diilayangkan oleh PARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT masih memberikan kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk dapat menyelesaikan pembayaran, mengingat PARA TERGUGAT ingin masalah ini cepat selesai dan tidak berlarut-larut namun justru dengan dilayangkannya Gugatan ini justru PARA PENGGUGAT tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran kepada PARA TERGUGAT, PARA TERGUGAT tidak pernah menolak pembayaran baik itu dengan pihak Bank atau melalui adanya investor namun setelah ditunggu-tunggu hal tersebut tidak pernah bisa direalisasikan oleh PARA PENGGUGAT, dalil gugatan pengugat tersebut hanya mengada-ada dan tidak benar dan maka jawaban ini juga menanggapi juga dalil gugatan penggugat No.24, 25 dan 26 karena sejak awal PARA PENGGUGAT dengan itikad baik dan sabar menunggu janji pembayaran yang selalu dijanjikan oleh PARA PENGGUGAT dan tidak ada niat sedikitpun untuk memanfaatkan situasi atau menyalahgunakan keadaan namun justru sebaliknya atas perbuatan PARA PENGGUGAT tersebut masalah pembayaran dan status tanah yang menjadi Objek jual beli menjadi tidak jelas karena ulah PARA PENGGUGAT;
17. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 27, 28, 29 dan 30, PARA TERGUGAT tetap mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati oleh PIHAK PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 5 Mei 2020 yang merupakan fakta yang tidak terbantahkan dan menjadi dasar hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT, bahwa perjanjian tersebut jelas merupakan suatu hal yang

Halaman 74 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dipatuhi oleh Para Pihak dalam perjanjian tersebut sebagai Undang-undang sebagaimana sebagaimana asas hukum Pacta sunt servanda (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata), bahwa tidak benar PARA TERGUGAT melakukan kriminalisasi terhadap PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dengan adanya Laporan Pidana oleh TERGUGAT III di Kantor Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat (POLDA JABAR) karena ulah dari PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang ternyata secara diam-diam melakukan perubahan struktur tanah dan membangun perumahan serta menjualnya kepada Pihak Lain yang kemudian diketahui oleh PARA TERGUGAT sehingga hal tersebut memperumit situasi dengan melibatkan Pihak Lain dan diperparah dengan kondisi para Konsumen yang telah melakukan transaksi pembelian rumah di tanah yang menjadi Objek dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 di arahkan untuk menghubungi TERGUGAT III yang mana tidak ada hubungan hukum antara PARA TERGUGAT dengan Konsumen yang melakukan Transaksi pembelian rumah dengan PARA PENGGGUGAT, yang mana dengan sangat terpaksa TERGUGAT III melakukan laporan ke Pihak Kantor Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat (POLDA JABAR), karena sebagaimana isi perjanjian tanggal 5 Mei 2020 ketentuan Pasal 4 dan 5 yang berbunyi sebagai berikut :

"4. Apabila pembayaran harga jual beli dari tanah-tanah tersebut belum lunas maka Pihak Kedua tidak diperbolehkan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Melakukan segala tindakan baik yang berupa tindakan kepengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah-tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah-tanah tersebut / merubah bentuk dari tanah-tanah tersebut;
- c. Menerima uang muka / seluruh pembayaran dari harga penjualan dari calon pembeli dari rencana pembangunan rumah-rumah diatas tanah-tanah tersebut

"5. Menyimpang dari ketentuan pada poin 4, apabila pembayaran uang transaksi sudah mencapai Rp.20.000.000.000,- (duapuluh milyar Rupiah) dari total seluruh harga transaksi maka Pihak Pertama akan memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Merubah struktur tanah 25% (dua puluh lima persen)
- b. Dapan mendirikan bangunan 25% (dua puluh lima persen)

Bahwa kemudian tidak ada niat PARA TERGUGAT untuk melanjutkan proyek tersebut apalagi mengajak TURUT TERGUGAT I untuk

Halaman 75 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



berkerjasama melanjutkan proyek, karena dalam beberapa kali kesempatan pertemuan baik diluar pengadilan maupun pada saat agenda Mediasi PARA TERGUGAT menyatakan dengan tegas bahwa tidak ingin terlibat dalam bisnis PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I namun yang selalu disampaikan oleh PARA TERGUGAT adalah bagaimana niat dan cara PARA PENGGUGAT untuk menyelesaikan pembayaran kepada PARA TERGUGAT, sehingga apa yang dalilkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut tidak benar dan mengada ngada sehingga dalil tersebut patut untuk ditolak dan untuk dalil-dalil yang sebelumnya sudah kami tanggapi tidak perlu di uraikan lebih lanjut;

18. Bahwa PARA PENGGUGAT dengan tegas dan jelas dalam dalil posita angka 31 halaman 29 mengatakan sendiri tentang dasar syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, namun hal yang menjadi aneh adalah pada alinea II (Kedua) yang menyebutkan *"bahwa berkenaan dengan hal tersebut, perjanjian di bawah tangan pada tanggal 5 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani bermaterai enam ribu rupiah dibuat satu rangkap antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sudah memenuhi ke empat – empatnya yang disyaratkan pasal 1320 di atas sehingga gugatan pengesahan Jual Beli ini terhadap prestasi Para Penggugat haruslah diterima dan dikabulkan."*

Bahwa dari dalil tersebut dapat dilihat karancuan dan tidak jelasnya jalan berpikir PARA PENGGUGAT dimana perjanjian yang telah disepakati oleh PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT II di lain sisi diakui sebagai perjanjian yang sah namun di sisi yang lain PARA PENGGUGAT hanya ingin Perjanjian tersebut hanya berlaku sebagian atau hanya untuk PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II saja dan tentu saja hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah nya perjanjian dan asas hukum Pacta Sunt Servanda (Pasal 1338 KUH Perdata) sehingga dalil PARA PENGGUGAT angka 31 halaman 29 sampai halaman 32 patut untuk ditolak dan sehubungan dengan hal tersebut diatas begitupun dalil Penggugat pada angka 32 dan 33 juga patut untuk ditolak

19. Bahwa Tergugat menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat, karena dalam perkara ini justru Pihak PENGGUGAT lah yang tidak beritikad baik untuk menjalankan kesepakatan, dan justru Perbuatan Melawan Hukum telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dengan beritindak sewenang-wenang diatas tanah milik TERGUGAT tanpa



ijin dan Sepengetahuan Tergugat, dimana hal ini jelas merugikan TERGUGAT.

20. Bahwa oleh karena adanya Dwangsom dalam Gugatan PENGUGAT dalam perkara aquo diajukan atas putusan pokok tentang pembayaran sejumlah uang, maka berdasarkan kaidah hukum yang ditarik dari putusan Mahkamah Agung No.791K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973 “ Kalau ada Putusan pokok tentang pembayaran uang, maka tidak bisa dikenakan Dwangsom”, maka untuk itu Tuntutan / Gugatan atas Dwangsom pada Posita angka 17 dalam gugatan PARA PENGUGAT haruslah ditolak.
21. Bahwa atas Permohonan Provisi yang diajukan oleh PARA PENGUGAT, dengan ini TERGUGAT menolak, dengan dasar serta argument berikut :
- Dalam dalilnya pada angka 2 halaman 40 dan 41 sendiri menyampaikan bahwa “ *Bahwa pada saat terjadi kesepakatan tawar menawar tanah, sampai dengan terjadinya kesepakatan jual beli TERGUGAT III mengakui dirinya sebagai kuasa dari TERGUGAT I, dikarenakan pada saat terjadinya kesepakatan dengan Para Penggugat, Tergugat I masih berumur 20 tahun dan sedang berada diluar Negeri (USA).*”
 - Bahwa mengutip dalil pada gugatan PARA PENGUGAT pada pokok perkara Nomor 12 halama 12 pada alinea II (kedua) yang menyebutkan sebagai berikut “ *Bahwa fakta tersebut secara hukum, sangatlah berten-tangan dengan Pasal 330 KUH Perdata menyatakan seseorang diang-gap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah*”
 - Bahwa fakta yang tidak terbantahkan dan telah diakui sendiri oleh PARA PENGUGAT bahwa pada saat perjanjian tanggal 5 Mei 2020, TERGU-GAT I masih berusia 20 Tahun dan belum menikah, sehingga bahwa alasan selanjutnya adalah berdasarkan Pasal 299 KUH Perdata yang berbunyi “ *Selama perkawinan orang tua masih berlangsung, maka anak-anak berada dalam kekuasaan orang tua sampai anak itu menjadi de-wasa, selama kekuasaan orang tuanya itu tidak dicabut (ontzet) atau dibebaskan (ontheving).*” Jadi berdasarkan hal tersebut bagaimana mungkin orang yang belum dewasa dan masih dalam kekuasaan orang tua membuat dan justru dengan PARA PENGUGAT tetap meminta surat kuasa dari TERGUGAT I kepada TERUGAT III pada perjanjian tanggal 5 Mei 2020 justru menunjukan ketidakpahaman PARA PENGU-



GAT mengenai isi ketentuan Pasal 330 KUH Perdata, sehingga dalil ini sangat patut untuk ditolak

- Bahwa menanggapi dalil PARA PENGGUGAT pada bagian TUNTUTAN PUTUSAN PROVISI pada angka 3 halaman 41 dimana PARA PENG-GUGAT meminta TURUT TERGUGAT III dan TERGUGAT II menunjukan akta perkawinan asli, adalah hal yang terlalu berlebihan dan tidak nyam-bung dengan apa yang dituntut oleh PARA PENGGUGAT, bahwa unuk itu dalil tersebut tidak beralasan hukum untuk dkabulkan dan sudah sepatut-nya untuk ditolak;
- Bahwa menanggapi dalil Provisi pada angka 4 dan 5 dari PARA PENG-GUGAT, tidak ada kewajiban dari PARA TERGUGAT untuk menyer-ahkan sesuatu kepada PARA PENGGUGAT sepanjang hal tersebut tidak diatur di dalam perjanjian pada tanggal 5 Mei 2020 dan hal tersebut merupakan hal yang mengada ada saja dari PARA PENGGUGAT dan terkait dalam permintaan PARA PENGGUGAT kepada majelis hakim un-tuk memerintahkan status Quo hak atas tanah atau Hak Milik The Siaw Lim dengan total luas 69.000 M², bahwa permintaan PARA PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak.

Berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum terurai di atas, maka cukup berdasar dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
2. Menolak dan mengesampingkan tuntutan sita jaminan;
3. Menolak dan mengesampingkan membebankan uang paksa (*Dwangsom*);
4. Menolak dan mengesampingkan tuntutan putusan perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (*uірvoerbаarbijvoorraad*).

Dalam Rekonpensi :

1. Bahwa seluruh dalil serta alasan-alasan hukum sebagaimana tercantum dalam konpensi, merupakan satu kesatuan dengan Rekonpensi ini, se-hingga tidak perlu diuraikan kembali seluruhnya;
2. Bahwa dalam Rekonpensi ini kedudukan PENGGUGAT I konvensi menjadi TERGUGAT I Rekonpensi, PENGGUGAT II Konvensi menjadi TERGUGAT II Rekonpensi, apabila PENGGUGAT I konvensi menjadi TERGUGAT I Rekonpensi, PENGGUGAT II Konvensi menjadi TERGUGAT II Rekonpensi

Halaman 78 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



akan disebut PARA TERGUGAT Rekonpensi Kedudukan dan kedudukan TERGUGAT I menjadi PENGUGAT I Rekonpensi, TERGUGAT II Konpensi menjadi PENGUGAT II Rekonpensi, TERGUGAT III konvensi menjadi PENGUGAT III Rekonpensi dan apabila TERGUGAT I menjadi PENGUGAT I Rekonpensi, TERGUGAT II Konpensi menjadi PENGUGAT II Rekonpensi, TERGUGAT III konvensi menjadi PENGUGAT III Rekonpensi bersama sama maka akan disebut PARA PENGUGAT Rekonpensi, kedudukan TURUT TERGUGAT I Konvensi menjadi TURUT TERGUGAT I Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT II konvensi menjadi TURUT TERGUGAT II Rekonpensi.

3. Bahwa sebagaimana yang telah PARA PENGUGAT Rekonpensi sampaikan pada alasan-alasan konpensi dimana dasar adanya hubungan Hukum antara PARA PENGUGAT Rekonpensi dan PARA TERGUGAT Rekonpensi serta TURUT TERGUGAT I Rekonpensi ada sejak adanya perjanjian tanggal 5 Mei 2020;
4. Bahwa sepakat membuat perjanjian dengan objek Jual beli sebagai berikut :

- “ Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik tanah-tanah yang terletak di Kecamatan Baleendah, Desa Baleendah dan desa Ciparay, Kabupaten Bandung, yaitu :

- | | |
|---|----------------|
| 1. Hak Milik no.01142/ Desa Manggahang, | Luas 2.585 m2 |
| 2. Hak Milik no 01133/ Desa Manggahang, | Luas 2.610 m2 |
| 3. Hak Milik no. 1208/ Desa Manggahang, | Luas 8.885 m2 |
| 4. Hak Milik no.01141/ Desa Manggahang, | Luas 3.080 m2 |
| 5. Hak Milik no.1760/ Desa Manggahang, | Luas 11.350 m2 |
| 6. Hak Milik no. 568 / Desa Manggahang, | Luas 867 m2 |
| 7. Hak Milik no.72 / Desa Manggahang, | Luas 15.440 m2 |
| 8. Hak Milik no.1217/ Desa Manggahang, | Luas 9.245 m2 |
| 9. Hak Milik no.32 / Desa Manggahang, | Luas 24.550 m2 |
| 10. Hak Milik no.294/ Desa Manggahang, | Luas 5.005 m2 |
| 11. Hak Milik no.291/ Desa Manggahang, | Luas 4.890 m2 |
| 12. Hak Milik no.01106 / Desa Manggahang, | Luas 1.360 m2 |
| 13. Hak Milik no.1289/ Desa Manggahang, | Luas 2.730 m2 |
| 14. Hak Milik no.1234/ Desa Manggahang, | Luas 551 m2 |
| 15. Hak Mikik no.1235 / Desa Manggahang, | Luas 1.520 m2 |
| 16. Hak Milik no.1233 / Desa Manggahang, | Luas 1.340 m2 |
| 17. Hak Milik no.1215/ Desa Manggahang, | Luas 1.075 m2 |



Kesemuanya atas nama THE SIAW LIM

- | | |
|---|----------------|
| 18. Hak Milik no.296 / Desa Manggahang, | Luas 3.200 m2 |
| 19. Hak Milik no.287/Desa Manggahang, | Luas 6.720 m2 |
| 20. Hak Milik no.292 / Desa Manggahang, | Luas 5.355 m2 |
| 21. Hak Milik no.289 / Desa Manggahang, | Luas 11.360 m2 |
| 22. Hak Milik no.295 / Desa Manggahang, | Luas 10.830 m2 |
| 23. Hak Milik no.288 / Desa Manggahang, | Luas 5.300 m2 |
| 24. Hak Milik no.290 / Desa Manggahang, | Luas 11.580 m2 |
| 25. Hak Milik no.293 / Desa Manggahang, | Luas 14.100 m2 |

Kesemuanya atas nama HENDY KURNIAWAN

5. Bahwa di dalam perjanjian disepakati bahwa PARA TERGUGAT Rekon-pensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi nilai keseluruhan sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah) bahwa atas jual beli tersebut akan dilakukan pembayaran bertahap sebagai berikut :
- “ Pihak Kedua akan melakukan pembayaran atas harga tanah-tanah tersebut di atas kepada Pihak Pertama dengan cara sebagai berikut :
- I. Sebelum penandatanganan perjanjian ini yaitu pada tanggal 20 Maret 2020 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah)
 - II. Pada tanggal 2 Mei 2020 sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah)
 - III. Pada tanggal 2 September 2020 sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah)
 - IV. Pada tanggal 2 November 2020 sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima mil-yar Rupiah)
 - V. Pada tanggal 4 Januari 2021 sebesar Rp.6.000.000.000,- (Enam Mil-yar Rupiah)
 - VI. Pada tanggal 2 Maret 2021 sebesar Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah)
 - VII. Pada tanggal 3 Mei 2021 sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan Milyar Rupiah)
6. Bahwa seperti yang sudah ditanggapi dalam pokok perkara dan pengakuan dari PARA TERGUGAT Rekonpensi bahwa total uang yang sudah diba-yarkan kepada PARA PENGUGAT Rekonpensi adalah senilai Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dan sisa pembayaran yang diakui dan tidak dibantah oleh PARA TERGUGAT Rekon-pesi adalah dan menjadi kewajiban PARA TERGUGAT Rekonpensi adalah senilai Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adapun rincian pembayaran dari PARA TERGUGAT Rekonpesi yang dicatat oleh PARA PENGGUGAT Rekonpensi adalah sebagai berikut :

NO	TANGGAL	BANK	NOMINAL (Rp)
1	06/05/2020	Danamon 505	500.000.000
2	06/05/2020	Danamon 505	750.000.000
3	06/05/2020	Danomon 505	750.000.000
4	19/08/2020	Danamon 505	5.500.000.000
5	19/10/2020	BCA IDR 377	500.000.000
6	20/10/2020	BCA IDR 377	2.000.000.000
7	02/11/2020	BCA IDR 377	1.000.000.000
8	11/11/2020	BCA IDR 377	1.000.000.000
9	09/02/2021	BCA IDR 377	500.000.000
		Total	12.500.000.000

6. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT Rekonpensi mencoba berupaya untuk mempertanyakan kejelasan sisa pembayaran dari PARA TERGUGAT Rekonpensi namun sampai dengan saat ini TERGUGAT Rekonpensi tidak pernah memberikan kejelasan terkait pembayaran sisa kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT Rekonpensi, telah beberapakali dilakukan pertemuan namun PARA TERGUGAT hanya memberikan janji janji saja .

7. Bahwa PARA PENGGUGAT Rekonpensi baru mengetahui di kemudian hari ternyata PARA TERGUGAT Rekonpensi telah melakukan perubahan struktur tanah dan pembangunan Perumahan dengan nama Perumahan Bukit Indah Residence, hal mana apa yang dilakukan oleh PARA TEERGUGAT Rekonpinsi adalah tidak diperbolehkan menurut isi perjanjian tanggal 5 Mei 2020 pada angka 4 dan 5 yang berbunyi :

“4. Apabila pembayaran harga jual beli dari tanah-tanah tersebut belum lunas maka Pihak Kedua tidak diperbolehkan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- Melakukan segala tindakan baik yang berupa tindakan kepengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah-tanah tersebut;
- Menggunakan tanah-tanah tersebut / merubah bentuk dari tanah-tanah tersebut;
- Menerima uang muka / seluruh pembayaran dari harga penjualan dari calon pembeli dari rencana pembangunan rumah-rumah diatas tanah-tanah tersebut

“5. Menyimpang dari ketentuan pada poin 4, apabila pembayaran uang transaksi sudah mencapai Rp.20.000.000.000,- (duapuluh milyar Rupiah)



dari total seluruh harga transaksi maka Pihak Pertama akan memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Merubah struktur tanah 25% (dua puluh lima persen)*
- b. Dapan mendirikan bangunan 25% (dua puluh lima persen)*

Dan yang lebih parah lagi PARA TERGUGAT Rekonpensi mengarahkan para pembeli rumah di Perumahan Bukit Indah Residence yang didirikan di atas tanah milik PARA PENGGUGAT Rekonpensi untuk langsung menghubungi PENGGUGAT III Rekonpensi dan PENGGUGAT III Rekonpensi merasa terkejut atas hal tersebut, maka atas hal tersebut PENGGUGAT III, membuat laporan di Kantor Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat (POLDA JABAR) dengan Nomor laporan LP/B/980/XII/2021/SPKT/POLDA JABAR dimana sebagai Terlapornya adalah Suryadi Arga / TERGUGAT I Rekonpensi, Lim Wan Lie / TERGUGAT II Rekonpensi dan Sucipta Teja Gunawan / TURUT TERGUGAT I Rekonpensi, dimana di dalam perkembangannya atas nama Suryadi Arga / TERGUGAT I Rekonpensi sudah ditetapkan sebagai Tersangka berdasarkan Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan yang diterbitkan oleh POLDA JABAR dengan Nomor : B/71/II/RES.1.24./2024/ Ditreskrimum di dalam surat tersebut “ *bahwa Terlapor Suryadi Arga, dkk tentang dugaan tindak pidana penggelapan benda tidak bergerak seolah milknya dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik dan atau larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah sebagaimana dimaksud dalam pasal 385 dan atau 266 KUHPidanadan atau perpu No.51 Tahun 1960, dengan kesimpulan bahwa terhadap Sdr.SURYADI ARGA dapat ditetapkan sebagai Tersangka.*” Atas hal tersebut bahwa PARA TERGUGAT Rekonpensi di duga melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disangkakan kepada TERGUGAT I Rekonpensi

8. Bahwa PENGGUGAT III Rekonpensi juga mendapat surat dari Kantor Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Kota Bandung dengan No.surat B/617/III/Res.1.11/2022/ Reskrim tertanggal 18 Maret 2022 perihal permintaan keterangan dan Dokumen terkait “*dengan penyelidikan terhadap adanya dugaan tindak Pidana penipuan dan atau penggelapan yang diketahui terjadi pada tanggal 10 September 2020 di kantor pemasaran Bukit Indah Residence Jl.Laswi Kec.Baleendah yang erat kaitannya dengan pembelian sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Indah Residence tipe 45/72 M² yang dilakukan oleh Sdr.Heldi Harsono*



yang diketahui setelahnya pembayaran lunas sebesar Rp.180.000.000,- dan sampai adanya pembatalan pembelian, bangunan unit rumah tidak dilakukan pembangunan oleh Pihak Perumahan Bukit Indah Residence dan juga pembayaran tidak dikembalikan kepada Pihak pembeli, sebagaimana dimaksud dengan pasal 378 dan atau 372 KUHPidana.”

Bahwa hal ini membuktikan bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT Rekonpensi, PENGUGAT III Rekonpensi jadi ikut terseret seret atas hal yang tidak pernah dilakukannya dan tentu saja hal ini menguras waktu, tenaga dan pikiran PARA PENGUGAT Rekonpensi;

9. Bahwa tiada lain untuk memberikan kepastian Hukum bagi PARA PENGUGAT Rekonpensi maka atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT Rekonpensi adalah pelanggaran terhadap isi perjanjian tanggal 5 Mei 2020, maka sesuai dengan ketentuan perjanjian tanggal 5 Mei 2020 angka 6 yang berbunyi :

“6. Apabila Pihak Kedua melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan poin I diatas atau melakukan pembayaran tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan maka Pihak Pertama dapat membatalkan rencana penjualan tanah-tanah tersebut kepada Pihak Kedua, satu dan lain perkataan apabila kebatalan tersebut disebabkan oleh Pihak Kedua maka uang yang telah dibayarkan yaitu sebesar Rp.7.500.000.000,- (tujuh Milyar lima ratus juta rupiah) menjadi hak Pihak Pertama sebagai ganti kebatalan tersebut, dan apabila ada sisanya akan dikembalikan oleh Pihak Pertama, dan bangunan yang telah didirikan diatas tanah-tanah tersebut menjadi milik Pihak Pertama tanpa Pihak Pertama harus membayar ganti rugi berupa apapun.”

Bahwa selain hal tersebut terkait keterlambatan pembayaran sesuai dengan ketentuan angka 2 pada bagian “ Atas keterlambatan pembayaran-pembayaran tersebut maka Pihak Kedua harus membayar denda kepada Pihak Pertama sebesar 1 % (satu permil) perhari dari nilai yang harus di bayar” maka atas hal tersebut kemudian menjadi sangat wajar, layak dan sangat beralasan hukum ketentuan sebagaimana angka 6 da angka 2 dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 untuk dilaksanakan oleh PARA PIHAK dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020

10. Bahwa tindakan lain yang dilakukan oleh TERGUGAT Rekonpensi adalah melakukan tindakan balasan dengan membuat laporan Polisi di Kantor Kepolisian Republik Polisi Nomor : LPB/111/II/2022/SPKT/POLDA JABAR tanggal 8 Februari 2022 atas nama Pelapor Sdr.SURYADI ARGAS / TERGU-



GAT I Rekonpensi, namun karena tidak bisa dibuktikan maka atas laporan tersebut dilakukan penghentian pada tahap penyelidikan;

11. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT Rekonpensi selain yang di dalilkan di atas, juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan alasan-alasan yang tidak wajar dan tidak masuk akal, dan hanyalah tindakan Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan ini merupakan sikap yang arogan, sehingga mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGUGAT Rekonpensi karena hal tersebut PARA PENGUGAT Rekonpensi menderita kerugian baik uang, waktu dan tenaga, sehingga atas perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonpensi dapat dikualifikasikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi. Adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi baik materil maupun moril, yang dapat dirinci sebagai berikut :

Kerugian Materil :

- Sisa pembayaran jual beli Tanah yang belum dibayarkan oleh PARA TERGUGAT Rekonpensi dan diakui oleh PARA TERGUGAT Rekonpensi sebesar Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas Milyar lima ratus juta Rupiah)
- Denda keterlambatan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA sebesar 1% (satu permil) perhari dari nilai yang harus dibayar atau apabila dijumlahkan sampai Gugatan Rekonpensi diajukan adalah total hari sejak keterlambatan pembayaran tanggal 3 Mei 2021 sampai dengan tanggal 29 Februari 2024 adalah 1.033 hari jadi apabila dihitung denda keterlambatan pembayaran adalah $Rp.19.500.000.000,- \times 1 / 1000 = Rp.19.500.000,-$ (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) perhari, maka jika ditotalkan kewajiban PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUAT I Rekonpensi adalah $Rp.19.500.000 \times 1.033$ hari keterlambatan pembayaran = Rp.20.143.500.000,- (dua puluh milyar seratus empat puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)
- Akomodasi, transportasi, serta biaya legal yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

Kerugian Moril:

- Dampak negatif terhadap kredibilitas dan nama baik PARA PENGUGAT Rekonpensi dimata rekan bisnis, bank-bank dan masyarakat umum;



- Terganggunya pekerjaan rutin Penggugat Rekonpensi karena adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi, yang menyebabkan beban pikiran dan perasaan dari Penggugat Rekonpensi menjadi terganggu;
- Tersitanya waktu, pikiran dan tenaga serta biaya.

Bahwa kerugian Moril yang timbul akibat tindakan PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi tersebut tidak dapat dinilai secara materil namun bila dinilai secara materil adalah tidak kurang dari Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

12. Bahwa atas tindakan PARA TERGUGAT Rekonpensi merubah struktur tanah dan bahkan menjual unit perumahan dimana perumahan tersebut didirikan di atas tanah PARA PENGUGAT Rekonpensi dan kemudian telah dilakukan pelaporan Pidana di Kantor Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat dan bahkan atas nama TERGUGAT I Rekonpensi sudah ditetapkan sebagai tersangka, hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi;
13. Bahwa terkait dengan tidak adanya kejelasan terhadap pelaksanaan isi perjanjian tanggal 5 Mei 2020, serta agar memberikan kepastian hukum bagi PARA PENGUGAT Rekonpensi dan karena PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi maka wajar dan beralasan hukum kiranya PARA PENGUGAT mengajukan tuntutan Provisi kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memutuskan :
 1. Menyatakan Perjanjian tanggal 5 Mei 2020 adalah perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum
 2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum dilaksanakannya ketentuan angka 6 dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 oleh PARA PENGUGAT Rekonpensi
 3. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi untuk mengembalikan tanah sebagaimana yang menjadi Objek dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 kembali seperti keadaan semula;
 4. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT REKONVENSİ dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah diterima oleh PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT Rekonpensi dari konsumen-konsumen Peruma-



han Bukit Indah Residence yang dibangun di atas tanah milik PARA PENGGUGAT Rekonpensi.

14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), karena dikhawatirkan PARA TERGUGAT Rekonpensi menghindari tanggung jawabnya serta mengalihkan harta kekayaannya, maka adil dan patut jika Pengadilan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir baslag*) terhadap harta benda milik Tergugat Rekonpensi baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari dan diketemukan, yang untuk saat ini berupa :

- Tanah dan bangunan terletak di Buana Soeta Residence, Blok G Nomor 50 RT.006 RW.015 Cisaranten Kidul, Gedebage, Kota Bandung, Milik TERGGUGAT I Rekonpensi;
- Tanah dan bangunan terletak di Jl.Gatot Subroto No.367 RT.001 RW.010 Kelurahan Maleer, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Milik TERGUGAT II Rekonpensi;
- Tanah dan Bangunan terletak di Jl.DR.Djunjuran Gg.Flamboyan V No.85 RT.002 RW.008 Kelurahan Sukabungah Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Milik TURUT TERGUGAT I Rekonpensi

15. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka adil kiranya jika putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

DALAM PROVISI :

- Bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah PENGGUGAT REKONVENSİ sampaikan diatas, karena perbuatan TERGUGAT REKKONVENSİ yang telah melakukan berbagai upaya yang tidak dibenarkan diatas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ dengan cara merubah struktur tanah, membangun bahkan memperjual belikan tanah dan bangunan yang faktanya tanah tersebut, belum menjadi hak dari TERGUGAT REKONVENSİ. Dimana hal ini jelas telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSİ.
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka terbukti urgensi atas hal-hal ini, sehingga diperlukan tindakan atau Penetapan Pendahuluan, untuk mencegah kerugian yang semakin besar yang diderita oleh PENGGUGAT REKONVENSİ, yaitu melarang TERGUGAT REKONVENSİ atau siapapun juga yang mendapatkan kuasa dari TERGUGAT REKONVENSİ atau atas perintah TERGUGAT REKONVENSİ melakukan perbuatan-perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memasuki, memanfaatkan, melakukan perubahan struktur, membangun, termasuk menjual bangunan diatas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSI.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan, dengan ini PARA TERGUGAT Konpensasi/PARA PENGGUGAT Rekonpensasi memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan Putusan :

Mengadili :

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
2. Menyatakan sah dan berharga perjanjian tanggal 5 Mei 2020
3. Menolak dan mengesampingkan tuntutan sita jaminan;
4. Menolak dan mengesampingkan membebaskan uang paksa (*Dwangsom*);
5. Menolak dan mengesampingkan tuntutan putusan perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (*uirvoerbaarbijvoorraad*)

Dalam Rekonpensasi :

Dalam Provisi :

- Melarang TERGUGAT REKONVENSI atau siapapun juga yang mendapatkan kuasa dari TERGUGAT REKONVENSI atau atas perintah TERGUGAT REKONVENSI melakukan perbuatan-perbuatan memasuki, memanfaatkan, melakukan perubahan struktur, membangun, termasuk menjual bangunan diatas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSI.

Halaman 87 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PARA PENGGUGAT Rekonpensi;
3. Menyatakan Perjanjian tanggal 5 Mei 2020 adalah perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum
4. Bahwa sah dan memiliki kekuatan hukum dilaksanakannya ketentuan angka 6 dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 oleh PARA PENGGUGAT Rekonpensi
5. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi untuk mengembalikan tanah sebagaimana yang menjadi Objek dalam perjanjian tanggal 5 Mei 2020 kembali seperti keadaan semula;
6. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT rekonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah diterima oleh PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi dari konsumen-konsumen Perumahan Bukit Indah Residence yang dibangun di atas tanah milik PARA PENGGUGAT Rekonpensi.
7. Menghukum PARA TERGUGAT Reonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpensi untuk tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT Rekonpensi :

Kerugian Materil :

- Pembayaran sisa kewajiban PARA TERGUGAT Rekonpensi dan TURUT TERGUGAT I Rekonpesi sebesar Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar rupiah)
 - Membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 20.143.500.000,- (dua puluh milyar seratus empat puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)
 - Akomodasi, transportasi, serta biaya legal yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)
 - Immateril sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan.
 9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, banding, kasasi, aupun verzet (*uitvoerbaar bij voor raad*);

Halaman 88 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



10. Menghukum PARA TERGUGAT Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Yang Mulia Hakim berpendapat lain, Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

Dalam Pokok Perkara:

1. Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan yang mengadili perkara a quo, bahwa TURUT TERGUGAT - I hanya menanggapi dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT sepanjang berkaitan dengan hak-hak TURUT TERGUGAT - I selaku orang yang mempertemukan PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT.
2. Bahwa sesuai dalil Gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka halaman 3, dimana PARA PENGGUGAT menyatakan "*Bahwa TURUT TERGUGAT - I mempertemukan dan mengenalkan PENGGUGAT - I dan PENGGUGAT - II dengan PARA TERGUGAT*". Terhadap dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas, TURUT TERGUGAT - I menanggapinya, yaitu sebagai berikut:
 - 1) Bahwa sebelumnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III a quo PARA TERGUGAT meminta kepada TURUT TERGUGAT - I untuk mencari Pembeli tanah yang terletak di Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dengan Jumlah 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik, atas 8 (delapan) SHM atas nama Hendy Kurniawan a quo Tergugat I dan 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Milik atas nama TEH SIAW LIM a quo Tergugat II.
 - 2) Bahwa selanjutnya disampaikan apabila tanah dimaksud terjual, maka kepada TURUT TERGUGAT - I dijanjikan akan diberikan fee sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
 - 3) Selanjutnya atas permintaan PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT - I menindaklanjuti dan menawarkan tanah tersebut kepada PENGGUGAT - I dan PENGGUGAT - II.
 - 4) Selanjutnya atas tindak lanjut penawaran tersebut, maka selanjutnya TURUT TERGUGAT - I mempertemukan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT.



- 5) Bahwa selanjutnya hasil pertemuan tersebut, antara PENGGUGAT - I dan PENGGUGAT - II dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sepakat melakukan Jual Beli.
3. Bahwa, selanjutnya sesuai dalil Gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 1 halaman 4 sampai halaman 10, dimana PARA PENGGUGAT menyatakan *"Bahwa Objek Jual Beli adalah 25 Sertifikat Hak Milik"*.

Terhadap dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas, TURUT TERGUGAT - I menanggapi, yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahwa memang benar Objek Jual Beli Tanah antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, yaitu terdiri dari:
- a) 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik atas nama Hendy Kurniawan, yaitu:
- Sertifikat Hak Milik Nomor 288 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 5.300 M2 (lima ribu tiga ratus meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 289 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 11.360 M2 (sebelas ribu tiga ratus enam puluh meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 296 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 290 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 11.580 M2 (sebelas ribu lima ratus delapan puluh meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 292 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 5.355 M2 (lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 295 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 10.830 M2 (sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 293 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 14.100 M2 (empat belas ribu seratus meter persegi); dan
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 287 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 6.720 M2 (enam ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi).
- b) 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Milik atas nama TEH SIAW LIM, yaitu:

Halaman 90 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1208 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 8.885 M2 (delapan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 4.890 M2 (empat ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 72 Desa Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Luas 15.440 M2 (lima belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 867 M2 (delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 32 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 24.550 M2 (dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1760 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat Luas 11.350 M2 (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 294 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Dengan Luas 5.005 M2 (lima ribu lima meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1217 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 9.245 M2 (sembilan ribu dua ratus empat puluh lima meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1233 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1.340 M2 (seribu tiga ratus empat puluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Luas 3.080 M2 (tiga ribu delapan puluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1133 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2.610 M2 (dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1142 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2.585 M2 (dua ribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi);

Halaman 91 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1234 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 551 M2 (lima ratus lima puluh satu meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1289 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 2.730 M2 (dua ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1235 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1.520 M2 (seribu lima ratus dua puluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1106 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1.360 M2 (seribu tiga ratus enam puluh); dan
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1215 Desa Manggahang Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Jawa Barat. Dengan Luas 1.075 M2 (seribu tujuh puluh lima meter persegi).

2) Bahwa selanjutnya jika dijumlah luas tanah semua objek jual beli tersebut adalah 165.528 M2 (seratus enam puluh lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi).

4. Bahwa, selanjutnya sesuai dalil Gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 4 halaman 11, dimana PARA PENGGUGAT menyatakan "*Bahwa terhadap 25 Sertifikat Hak Milik dengan luas tanah 165.528 M2 (seratus enam puluh lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi) baik PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT telah sepakat dan setuju dengan harga sebesar Rp.30.000.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah)*".

Terhadap dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas, TURUT TERGUGAT - I menanggapi, yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahwa memang benar antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT telah sepakat harga jual tanah dengan luas 165.528 M2 (seratus enam puluh lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi) adalah sebesar Rp.30.000.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah).
- 2) Dengan demikian kesepakatan antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT adalah mengikat secara hukum.

5. Bahwa, selanjutnya sesuai dalil Gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada halaman 24, dimana PARA PENGGUGAT menyatakan

Halaman 92 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"PARA PENGGUGAT telah membayar sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah)".

Terhadap dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas, TURUT TERGUGAT - I menanggapi, yaitu sebagai berikut:

1) Bahwa memang benar PARA PENGGUGAT telah membayar sebesar Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT.

2) Bahwa pembayaran tersebut PARA PENGGUGAT dapat membuktikannya sesuai bukti pembayaran yang dimilikinya.

6. Bahwa, selanjutnya sesuai dalil Gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 23 halaman 26, dimana PARA PENGGUGAT menyatakan *"Kekurangan pembayaran PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT adalah sebesar Rp.19.500.000.000,- (Sembilan Belas Milyar lima ratus juta rupiah)"*.

Terhadap dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas, TURUT TERGUGAT - I menanggapi, yaitu sebagai berikut:

1) Bahwa memang benar sisa kekurangan pembayaran PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT adalah sebesar Rp.19.500.000.000,- (Sembilan Belas Milyar lima ratus juta rupiah).

2) Bahwa hal tersebut terbukti sesuai Kesepakatan Jual Beli, dimana PARA PENGGUGAT telah membayar Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT.

7. Berdasarkan hal tersebut yang disampaikan di atas, sehubungan dengan kekurangan pembayaran PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT sudah sepatutnya dan selayaknya PARA PENGGUGAT melakukan sisa pembayaran dan/atau melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp. 19.500.000.000,- (Sembilan Belas Milyar lima ratus juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT secara seketika dan sekaligus dan selanjutnya PARA TERGUGAT sepatutnya dan selayaknya melakukan pembayaran fee kepada TURUT TERGUGAT - I sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

8. Bahwa selanjutnya, adapun sebagai dasar TURUT TERGUGAT - I menerima pembayaran adalah sesuai permintaan PARA TERGUGAT untuk menawarkan dan mencari Pembeli dan selanjutnya jika mengacu pada Fatwa DSN MUI No. 93 ini juga memperhatikan Ketentuan al-Ma'ayir alSyar'iyah No. 15 (8:4) yang menyatakan bahwa "Akad ju'alah (boleh)

Halaman 93 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



diterapkan dalam samsarah apabila imbalan samsarah hanya boleh diterima oleh Perantara (Simsar) ketika Simsar berhasil melakukan tugasnya."

Demikian juga mengacu pada pendapat Ulama seperti Ibrahim, Ibn Sirin, dan 'Atha` yang membolehkan samsarah/wasathah secara multlak. Ulama Hanafiah yang membolehkan samsarah/wasathah dengan syarat ditentukan dengan jelas jangka waktunya. Ulama Malikiah yang membolehkan samsarah/wasathah dengan syarat ditentukan dengan jelas jangka waktunya, jenis/bentuk perbuatannya, dan jumlah ujah yang berhak diterima perantara (sil'ah ma'lumahwa 'ajal ma'lum bi ajr ma'lum). Ulama Syafi'iah yang membolehkan samsarah/wasathah dengan syarat perantara (wasith) melakukan pekerjaan tertentu (tidak boleh tidak melakukan apa-apa). Serta Imam al-Kasani yang menyatakan bahwa wasathah dibolehkan dengan syarat terhindar dari gharar fahisy dan jahalah fahisyah.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, TURUT TERGUGAT - I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1.A C.q Majelis Hakim Yang Memeriksa dan yang mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut, yaitu:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGUGAT untuk sebahagian sepanjang dalil-dalil mengenai uang pembayaran yang telah dilakukan oleh PARA PENGUGAT kepada PARA TERGUGAT.
2. Menolak dalil-dalil Gugatan PARA PENGUGAT untuk selain dan selebihnya.
3. Menghukum dan memerintahkan kepada PARA PENGUGAT untuk melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp.19.500.000.000,- (Sembilan Belas Milyar lima ratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus kepada PARA TERGUGAT.
4. Menyatakan sah secara hukum pembayaran fee TURUT TERGUGAT - I sebagai orang yang mempertemukan PARA TERGUGAT kepada PARA PENGUGAT.
5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar fee TURUT TERGUGAT - I sebagai orang yang mempertemukan PARA TERGUGAT kepada PARA PENGUGAT atas telah terjadinya transaksi pembayaran dari PARA PENGUGAT sejumlah Rp.12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah), yaitu sejumlah Rp.416.666.000,00 (empat ratus enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah) secara seketika dan sekaligus.



6. Menghukum dan memerintahkan kepada PARA TERGUGAT setelah PARA PENGGUGAT melakukan pelunasan untuk membayar kekurangan fee dari Rp.1.000.000.000,00 (Satu miliar rupiah) kepada TURUT TERGUGAT - I yaitu sebesar Rp.583.334.000,00 (lima ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah) secara seketika dan sekaligus.
7. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

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

JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali atas hal-hal yang diakuinya dengan tegas kebenarannya ;

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada bagian “dalam pokok perkara” angka 1 (satu) sampai dengan angka 35 (tiga puluh lima) yang pada intinya menyebutkan:

- Para Penggugat pada bulan Januari 2020 melakukan kerjasama untuk membeli tanah yang ditawarkan Turut Tergugat I lalu dikenalkan dengan Tergugat I dan Tergugat II dan sepakat untuk membeli tanah Tergugat I dan Tergugat II yang terdiri atas 25 Sertifikat Hak Milik dengan total luas 165.528 M2 (seratus enam puluh lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi) dan disepakati harga jual beli tersebut adalah senilai Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) ;
- Para Tergugat menjanjikan akan membuat PPJB lunas atau tidak lunas, Akta Jual Beli dan Peralihan Hak kepada Para Penggugat akan tetapi sampai gugatan aquo diajukan hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Tergugat ;
- Para Penggugat telah melakukan pembayaran di tempat Turut tergugat II sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta) tanggal 20 Maret 2020, Rp. 1.500.000.000, -(satu milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 5 Mei 2020 akan tetapi tidak dibuatkan PPJB lunas maupun tidak lunas, Akta Jual Beli maupun Perilhan Hak ;
- Para Penggugat dan Para Tergugat membuat perjanjian bawah tangan dihadapan Turut Tergugat II dan ditempat Turut Tergugat II tertanggal 5 mei 2020 dimana kemudian Tergugat III secara sepihak merubah harga jual beli atas 25 Sertifikat Hak Milik dengan total luas 165.528 M2 (seratus enam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi) menjadi Rp.. 32.000.000.000,- (tiga puluh dua miliar rupiah) dikarenakan pada saat pengukuran ternyata ada kelebihan tanah kurang lebih seluas 11.049 M2 (sebelas ribu empat puluh Sembilan meter persegi) ;

- Para Penggugat kembali melakukan pembayaran sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta) 13 Agustus 2020, Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) tanggal 19 Oktober 2020 bertempat di kantor dan dihadapan Turut Tergugat II lalu kembali melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tanggal 19 Oktober 2020, Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) tanggal 2 November 2020, Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) tanggal 10 November 2020, , Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) tanggal 5 Februari 2021 atas pembayaran-pembayaran tersebut masih belum ditindaklanjuti oleh Para Tergugat dengan membuat PPJB lunas atau tidak lunas, AJB dan peralihan hak kepada Para Penggugat ;
- Para Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 25.000.000,- kepada Turut Tergugat II untuk melakukan pengecekan (validasi) atas 25 Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan menjadi kewajiban Turut Tergugat II untuk menyerahkan hasil pengecekan tersebut kepada Para Penggugat ;
- Para Penggugat mempunyai kekurangan bayar sejumlah Rp. 19.500.000.000,- (Sembilan belas milyar lima ratus juta) dari total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta) dengan itikad baik pada bulan April 2021 melakukan reschedule pembayaran kepada Para Tergugat tetapi ditolak dan upaya-upaya skema pelunasan lain yang telah diajukan oleh Para Penggugat, semuanya ditolak oleh Para Tergugat ;
- Bahwa Para Tergugat sebagai penjual tidak beritikad baik telah diduga melakukan rekayasa secara lisan kepada Para Penggugat untuk melakukan PPJB lunas atau tidak lunas, AJB keatas nama PT. Manggahank Tanah Persada melalui Turut Tergugat II dan oleh karenanya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut akan ditanggapi Turut Tergugat II sebagai berikut :
- Bahwa dapat Turut Tergugat II jelaskan fakta-fakta yang dialami oleh Turut Tergugat II dimana Turut Tergugat II tidak mengikuti seluruh proses transaksi

Halaman 96 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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

jual beli yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, pada bulan Maret 2020 baik Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat I bersama-sama datang ke kantor Turut Tergugat II dengan maksud akan melakukan jual beli atas 1 hamparan tanah yang terdiri dari 25 Sertifikat Hak Milik dengan luas 165.528 M2 (seratus enam puluh lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi) dimana pada saat itu semua pihak yang hadir sepakat untuk menitipkan 25 Sertifikat Hak Milik pada Turut Tergugat II ;

- Pada tanggal 05 Mei 2020 bertempat di Kantor Turut Tergugat II telah dibuat Perjanjian/PPJB bawah tangan yang dibuat oleh Tergugat III (=Wilky Kurniawan) karena bertepatan dengan pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat berada di kantor Turut Tergugat II maka seolah-olah Perjanjian/PPJB bawah tangan tersebut dibuat oleh Turut Tergugat II yang mana perjanjian/PPJB bawah tangan tersebut bukan produk Turut Tergugat II hal tersebut terbukti pada saat pemeriksaan Turut Tergugat II di Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat baik dalam Laporan LPB/980/XII/2021/SPKT/POLDA JABAR tanggal 14 Desember 2021 atas nama pelapor sdr. WILKY KURNIAWAN maupun LPB/111/II/2022/SPKT/POLDA JABAR tanggal 8 Februari 2022 atas nama pelapor sdr. SURYADI ARGA ;

- Bahwa setelah dilakukan penandatanganan PPJB bawah tangan tertanggal 05 mei 2020 tersebut Turut Tergugat II melakukan pengecekan atas 25 (duapuluh lima) sertifikat tanah-tanah tersebut dan diperoleh hasil ada 12 (dua belas) Sertifikat Hak Milik yang masih harus pemekaran dan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik yang harus dilakukan plot ulang pada saat validasi sertifikat dimana setelah Sertifikat Hak Milik tersebut selesai diproses di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung (=Turut Tergugat III), pada saat melakukan pengecekan Pajak Bumi Bangunan atas 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik tersebut, hanya 8 (delapan) yang masih ada NOP (nomor objek pajak) dan untuk 17 Sertifikat Hak Milik tersebut harus diajukan NOP (nomor objek pajak) baru, karena PBBnya sudah tidak ada, proses berikutnya tidak dapat dilanjutkan oleh Turut Tergugat II karena Pajak Bumi Bangunannya belum dilakukan pembayaran dan perlu Turut Tergugat II tegaskan bahwa penyerahan uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II lalu sisa uang dari proses pengecekan tersebut telah dikembalikan kepada Penggugat I sejumlah Rp. 6.250.000,- (enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) atas persetujuan Turut Tergugat I ;

Halaman 97 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada bagian “tuntutan provisi” angka 1 (satu) sampai dengan angka 6 (enam) yang pada intinya menyebutkan:

- Oleh karena Para Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) kepada Turut Tergugat II untuk melakukan validasi maka Turut Tergugat II diperintahkan untuk menunjukkan hasil pengecekan (validasi) atas 25 Sertifikat Hak Milik.

Terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut akan ditanggapi Turut Tergugat II sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat II akan tunduk dan patuh selama itu merupakan perintah dari pengadilan dan berdasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan diatas oleh Turut Tergugat II, maka jelas bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah sangat tidak berdasar dan oleh karenanya Tergugat mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls. IA yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memutuskan :

- Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, selanjutnya pada persidangan berikutnya Para Penggugat telah menyampaikan Repliknya sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat, selanjutnya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat juga menyampaikan Dupliknya sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yakni sebagai berikut :

Bukti P.I, II-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1208, Kelurahan Manggahang atas nama TEH SIAW LIM, yang mana telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-2 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 291, Kelurahan Manggahang atas nama TEH SIAW LIM, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-3 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 72, Kelurahan Manggahang atas nama TEH SIAW LIM, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-4 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 568, Kelurahan Manggahang atas nama TEH SIAW LIM, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-5 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 32, Kelurahan Manggahang atas nama TEH SIAW LIM, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-6 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1760, Kelurahan Manggahang atas nama TEH SIAW LIM, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-7 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1141, Kelurahan Manggahang atas nama TEH SIAW LIM, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-8a : Fotokopi Pembayaran Pembelian Tanah kepada TEH SIAW LIM, menggunakan Cek BRI Syariah atas nama PT Manggahank Tanah Persada. Milik Para Penggugat. Pada Tanggal 5 Febuari 2021, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-8b : Fotokopi Pembayaran Pembelian Tanah kepada TEH SIAW LIM, menggunakan Cek BRI Syariah atas nama PT Manggahank Tanah Persada. Milik Para Penggugat. pada tanggal 10 November 2021., yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Halaman 99 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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

- Bukti P.I, II-8c : Fotokopi Bukti Pembayaran Pembelian Tanah kepada TEH SIAW LIM, menggunakan Cek BRI Syariah atas nama PT Manggahank Tanah Persada. Milik Para Penggugat. pada tanggal 20 Oktober 2020., yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-8d : Fotokopi Pembayaran Pembelian Tanah kepada TEH SIAW LIM, menggunakan Cek BRI Syariah atas nama, PT Manggahank Tanah Persada., Milik Para Penggugat. pada tanggal 2 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-8e : Fotokopi Pembayaran Pembelian Tanah kepada TEH SIAW LIM, menggunakan Rekening Bank Central Asia (BCA) atas nama PT Manggahank Tanah ³ersada. Milik Para Penggugat. pada tanggal 19 Oktober 2020., yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-8f : Fotokopi Pembayaran Pembelian Tanah kepada TEH SIAW LIM, menggunakan Cek BRI Syariah atas nama PT Manggahank Tanah Persada. Milik Para Penggugat. pada tanggal 13 Agustus 2020., yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-8g : Fotokopi Pembayaran Pembelian Tanah kepada TEH SIAW LIM, menggunakan Cek BRI Syariah atas nama Cv DwiJaya Makmur Borneo. Milik LIM WAN LIE. pada tanggal 5 Mei 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-8h : Fotokopi Pembayaran Pembelian Tanah kepada TEH SIAW LIM , menggunakan Cek BRI Syariah Cv DwiJaya Makmur Borneo. Milik LIM WAN LIE. pada tanggal 13 Agustus 2020. pada tanggal 5 Mei 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-9 : Printout Percakapan Whatsapp dari Kantor Hukum Dr. Benny Wullur, S.H. & Associates merupakan Kuasa Hukum dari HENDY KURNIAWAN, TEH SIAW LIM, WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan

Halaman 100 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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)

Halaman 100



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P.I, II-10 : Printout Percakapan Whatsapp dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-11 : Printout Percakapan Whatsapp dari KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-12 : Printout Percakapan Whatsapp dari KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-13 : Printout Percakapan Whatsapp dari KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-14 : Printout Percakapan Whatsapp dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-15 : Printout Percakapan Whatsapp dari KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-16 : Printout Percakapan Whatsapp dari Polisi Bapak Yusuf yang merupakan pihak dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-17 : Printout Percakapan Whatsapp dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-18 : Printout Percakapan Whatsapp dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan
- Bukti P.I, II-19 : Printout Whatsapp file draft Restruktur Pembayaran Kepada WILKY KURNIAWAN, dari SURYADI ARGHA, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-20 : Printout Percakapan Whatsapp dari Bapak Yusup yang merupakan pihak dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;

Halaman 101 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P.I, II-21 : Printout Percakapan Whatsapp dari Bapak Yusup yang merupakan pihak dari HENDY KURNIAWAN, TEH SIAW LIM, WILKY KURNIAWAN., yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-22 : Printoutnya Percakapan Whatsapp dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-23 : Printoutnya Percakapan Whatsapp dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-24 : Printoutnya Percakapan Whatsapp dari WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-25 : Fotokopi Akta Pendirian PT Manggahank Tanah Persada yang di buat oleh Notaris Reni Restiani, S.H., M.Kn., yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-26 : 1 (satu) Burning CD, Audio Rekaman Percakapan antara NOTARIS KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H. dengan LIM WAN LIE, yang mana telah diberi materai;
- Bukti P.I, II-27 : Fotokopi Transkrip Rekaman Percakapan antara NOTARIS KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H. dengan LIM WAN LIE, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-28 : 1 (satu) Burning CD, Audio Rekaman Percakapan antara NOTARIS KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H. dengan LIM WAN LIE, yang mana telah diberi materai;
- Bukti P.I, II-29 : Fotokopi Transkrip Rekaman Percakapan antara NOTARIS KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H. dengan LIM WAN LIE, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti P.I, II-30 : 1 (satu) Burning CD, Audio Rekaman Percakapan antara NOTARIS KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H. dengan LIM WAN LIE, yang mana telah diberi materai;
- Bukti P.I, II-31 : Fotokopi Transkrip Rekaman Percakapan antara NOTARIS KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H. dengan LIM WAN LIE, yang

Halaman 102 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-32 : 1 (satu) Burning CD, Audio Rekaman Percakapan antara NOTARIS KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H. dengan LIM WAN LIE, yang mana telah diberi materai;

Bukti P.I, II-33 : Fotokopi Transkrip Rekaman Percakapan antara NOTARIS KRISTINA SRIWATI HALIMI, S.H. dengan LIM WAN LIE, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-34 : Fotokopi Gambar Situasi Tanah, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-35 : Fotokopi Leveling Tanah, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-36 : 1 (satu) burning CD berisi dua rekaman video dan 3 (tiga) file foto asli, yang mana telah diberi materai;

Bukti P.I, II-37 : Printout Foto, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printout dipersidangan;

Bukti P.I, II-38 : 1 (satu) Burning CD berisi 1 (satu) file foto asli., yang mana telah diberi materai;

Bukti P.I, II-39 : Printout Foto, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printout dipersidangan;

Bukti P.I, II-40 : Fotokopi printout pernyataan perjanjian, antara Pak Karmawan dan WILKY KURNIAWAN, mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 72 atas nama Teh Siaw Lim., yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II-41 : Fotokopi Akta Pendirian CV DwiJaya Makmur Borneo., nomor 01, Pada Tanggal 18 November 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti P.I, II - 42 A : Fotokopi printout foto Tergugat III Wilky Kurniawan melakukan pengukuran pada objek tanah aquo terhadap SHM Nomor 72 dan SHM Nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;

Bukti P.I, II - 42 B : Fotokopi printout foto Tergugat III Wilky Kurniawan melakukan pengukuran pada objek tanah aquo terhadap SHM Nomor 72 dan SHM Nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim, yang mana



telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;

Bukti P.I, II - 42 C : Fotokopi printout foto Tergugat III Wilky Kurniawan melakukan pengukuran pada objek tanah aquo terhadap SHM Nomor 72 dan SHM Nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;

Bukti P.I, II - 42 D : Fotokopi printout foto Tergugat III Wilky Kurniawan melakukan pengukuran pada objek tanah aquo terhadap SHM Nomor 72 dan SHM Nomor 32 atas nama Teh Siaw Lim, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;

Bukti P.I, II - 43 : Fotokopi Surat Tugas tertanggal 16 Pebruari 2004, Wilky Kurniawan memberikan tugas kepada Dama, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Para Penggugat di persidangan juga telah mengajukan saksi-saksinya yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yakni :

1. Saksi Septian Jaya Permana;

- Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini mengenai tanah yang terletak di Kelurahan Manggahang, Kecamatan Beleendah Kabupaten Bandung;
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini menurut pak Surya dan pak Wan Lie yang dipermasalah tanah luasnya 16 hektar, tanah tersebut sudah berdiri perumahan sebagian dan kebelakang atasnya ada kebun;
- Bahwa waktu itu saksi berkoordinasi meminta ijin kepada Pak Surya dan Pak Wan Lie karena saksi diberikan tugas oleh investor untuk menelusuri tanah tersebut, saksi berkoordinasi dengan bagian legalnya waktu itu dengan pak iwan, saksi ke lokasi, dimulai dari muka masuk SHM No.72 ada patok warna merah dari situ menyusuri ke atas ke SHM No.32 lalu keatas lagi SHM No.1708 lalu ke atas lagi SHM No.568 kemudian ke bagian bawahnya SHM No 291 dit tanah itu faktanya ada kandang sapi dan kandang ayam lalu naik keatas lagi SHM No.1208 setelah itu saksi melaporkan kepada investor fakta lapangannya tersebut kemudian saksi ditugaskan oleh investor untuk menemui lagi pak Surya

Halaman 104 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



dan Pak Wan Lie untuk menanyakan surat-suratnya, kata Pak Surya dan Pak Wan Lie surat surat tanah tersebut ada di notaris dan saksi diminta untuk menghubungi legalnya, akhirnya saksi berkoordinasi dengan legalnya lalu ke kantor notaris Kristina, kemudian notaris Kristina membenarkan bahwa surat surat tanah tersebut ada di Notaris Kristina, dan surat surat tersebut belum di PPJB atau peralihan hak, Pak Surya dan Pak Wan Lie pernah telepon ke Notaris Kristina untuk dilakukan PPH dan Peralihan Hak akan tetapi Pak Wilky tidak mau, lalu saksi melaporkan lagi ke investor bahwa surat ada di notaris dan belum peralihan hak, saksi pernah bertanya kepada Pak Surya dan Pak Wan Lie perihal ada perumahan yang sudah ada 70 rumah tetapi tidak berlanjut, Pak Surya dan Pak Wan Lie mengatakan bahwa Pak Surya dan Wan Lie dilaporkan karena penyerobotan tanah dan tidak di ijin untuk membangun, dan di ijin secara lisan, setelah saksi telusuri, saksi bertemu dengan Pak Yusuf yang merupakan anggota polisi dan mediator penjualan tanah yang menyatakan bahwa belum lunas, pak yusuf pernah pasang umbul umbul perumahan tersebut, saksi lapor lagi ke investor, beberapa minggu kemudian saksi diminta menghubungi Pak Surya dan Pak Wan Lie oleh Investor untuk menyampaikan apakah bisa untuk pembayarannya di take over oleh investor dengan skema pembayaran perbankan dan di termin, setelah saksi sampaikan, Pak Surya dan Pak Wan Lie menyatakan tidak bisa, saat itu saksi bertemu dengan Pak Surya, Pak Surya memberitahukan telah mediasi, tanah dikasih 1 hektar dan laporan pidana akan dicabut, karena skema pembayaran perbankan dan termin dari investor tidak diterima oleh Pak Surya dan Pak Wan Lie akhirnya investor mundur;

- Bahwa Investornya adalah PT Luna Polen, orangnya Pak Edi;
- Bahwa permasalahan dalam tanah ini yakni ada pembangunan tetapi diberhentikan karena ada laporan pidana yang pelapornya adalah Pak Wilky selaku penjual;
- Bahwa tujuan penggugat mengajukan gugatan agar pembangunan perumahan berjalan lagi dan sepengetahuan saksi sekarang tidak ada pembangunan perumahan lagi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sertifikat itu bermasalah, saksi mengetahui sertifikat itu ada di Notaris;
- Bahwa saksi mendengar dari para penggugat, bahwa penjual mendapatkan 1 hektar tanah dan laporan pidananya akan di cabut itu

Halaman 105 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



pada tahun 2024 bulannya saksi lupa;

- Bahwa saksi mendengar dari para penggugat, perdamaian dengan menyerahkan tanah 1 hektar dan laporan pidana akan dicabut tidak diterima oleh para pengggugat karena uang yang masuk sudah besar yaitu Rp, 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi perdamaian yang ditawarkan penjual tidak diterima para penggugat;
- Bahwa dari keterangan para penggugat, jumlah awal jual beli tanah itu seharga Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah);
- Bahwa perjanjian jual beli tanah Rp.30.000.000.000,- tersebut tidak dibuatkan surat perjanjian atau kesepakatan bersama di hadapan notaris, tetapi saksi diberitahu oleh pak Surya ada perjanjiannya tetapi saksi tidak melihatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai angka Rp.32.000.000.000,- ;
- Bahwa setahu saksi skema perbankan itu termin selama 2 tahun;
- Bahwa Pak Wilky dengan Pak Surya dan Pak Wan Lie sudah pernah bertemu akan tetapi pak Wilky tidak mau;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Wilky pemilik tanah tersebut;
- Bahwa saksi dari investor, sebelumnya saksi mengetahui ada pertemuan dengan Pak Surya disuruh mencari investor, saksi ada investor kenalan saksi dan saksi kemudian saksi melaporkannya lalu saksi di suruh untuk mengecek tanah tersebut;
- Bahwa Pak Surya menyuruh saksi karena butuh investor karena butuh dana baru;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian 5 Mei 2020 yang telah disepakati antara Para Penggugat, Turut Tergugat I, II dan III, saksi pernah bertanya kepada Pak Surya mengapa berhenti, apakah ada perjanjiannya, Pak Surya mengatakan ada perjanjiannya;
- Bahwa saksi tidak mengecek isi perjanjian, saksi hanya diminta untuk mengecek surat suratnya saja, dan surat suratnya ada dinotaris, saksi bertanya juga kepada notaris apakah sudah dialihkan haknya, sebanding dengan uang yang dikeluarkan, notaris mengatakan belum;
- Bahwa ari cerita Pak Surya dan Pak Wan Lie, mengapa pembangunan berhenti karena penjual ingin sisanya dibayarkan, masih ada hutang, ketika investor mau membayar dengan termin tetapi pak Surya dan Pak Wanli menolak karena penjual menolak, saksi, Pak Surya dan Pak Wan Lie juga menawarkan kepada Pak Wilky untuk melunasinya lewat

Halaman 106 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



perbankan akhirnya ditolak juga, karena mau dilunasi dengan uang cash keras sebesar Rp.18.000.000.000,-, besar sekali investor jarang ada yang mau;

- Bahwa Informasi bahwa para tergugat mau dibayar secara apapun boleh bahkan bersedia ke Bank, tetapi Para Penggugat kesulitan dengan pihak banknya informasi tersebut tidak sampai kepada saksi, dan yang disampaikan kepada saksi bahwa dengan skema perbankan tidak mau, hanya mau dengan cash keras;
- Bahwa dari keterangan Pak Surya dan Pak Wan Lie, mungkin 25 sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa banyak sertifikat yang digugat dalam perkara ini;
- Bahwa Pak Yusuf itu mediator yang menjual tanah, saksi bertemu 2 kali saat penelusuran pada tahun 2023;
- Bahwa saksi kenal dengan investor pak edi sudah lama sedangkan kenal dengan Pak Surya dan Pak Wan Lie tahun 2023;
- Bahwa saksi belum menanyakan kepada kuasa hukum para penggugat perihal ijin, saksi hanya menjalankan apa yang ditugaskan kepada saksi;
- Bahwa saksi belum pernah melakukan kerja sama developer dengan para penggguat sebelumnya;
- Bahwa Saksi merupakan rekan bisnis Pak Surya seperti jual beli mobil dan property satuan, untuk kerja sama developer dengan pak Surya baru sekarang;
- Bahwa dalam penelusuran saksi, di lokasi ada rumah yang sudah ada penghuninya;
- Bahwa Para penggugat menceritakan kepada saksi bahwa penggugat di laporkan kepihak kepolisian karena ada sisa hutang yang belum dibayarkan;
- Bahwa hutang Para Penggugat sebesar Rp.30.000.000.000,- dan sudah dibayarkan Rp.12.500.000.000,- jadi sisanya Rp.17.500.000.000,-;
- Bahwa saksi mengetahui hutang secara lisan dari para penggugat sebesar Rp.30.000.000.000,-;
- Bahwa saksi bertemu dengan Pak Sucipta Teja Gunawan di perumahannya di rancamanyar bukan di objek perkara ini;
- Bahwa pembelinya adalah Pak Surya dan penjualnya adalah pak Wilky;
- Bahwa sepengetahuan saksi, setelah bertemu dengan Pak Yusuf, Pak Yusuf bercerita disini juga ada Pak Teja, lalu saksi mencari pak Teja, dan

Halaman 107 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Pak Teja yang mengenalkan Pak Surya dan pak Wan Lie, Pak Teja salah satu yang mengenalkannya;

- Bahwa jika terjadi jual beli tersebut, pasti saksi mendapatkan hak saksi sebagai mediator;
- Bahwa saksi bersama legal dari penggugat ke notaris sekitar akhir tahun 2023 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan harga awal dari Rp.30.000.000.000,- menjadi Rp.32.000.000.000,-;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian itu Rp.30.000.000.000,- dari Cerita Pak Surya dan Pak Wan Lie;
- Bahwa saksi mengetahui dari Cerita Pak Surya dan Pan Wan Lie sudah dibayar sebesar Rp.12.500.000.000,- saksi tidak melihat waktu pembayarannya;
- Bahwa saksi pernah tidak melihat bukti pembayaran;

2. Saksi Iwan Sutikno;

- Bahwa saksi ditugaskan oleh kuasa para penggugat untuk pengecekan No Sertifikat Hak Milik di lokasi untuk memasang banner sesuai dengan No SHM nya;
- Bahwa saat saksi melakukan pengecekan, saksi tidak mengetahui harga tanah sudah disepakati atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 7 sertifikat yang saksi cek;
- Bahwa pada SHM No.72 sudah ada perumahan, disitu sudah ada patok merah, setelah dicari tahu dan koordinasi dengan warga setempat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan penggugat dan tergugat;
- Bahwa setelah saksi berkoordinasi dengan warga setempat terkait perbatasan untuk memasang banner, saksi menemui keamanan di tempat tersebut yaitu Pak Sule dan Pak Tedi, ada juga warga Pak Soni, kemudian bertemu dengan pak Ahmad merupakan pekerjanya Pak Haji Karmawan, mereka mengetahui bahwa patok merah milik Pak Haji Karmawan;
- Bahwa saat saksi melakukan pengecekan tidak ada orang lain yang keberatan atau komplain;
- Bahwa luas tanah yang saksi cek tidak tahu dan ada tulisan banner mengenai nama saja yaitu " Tanah Ini Milik Teh Siaw Lim";
- Bahwa saksi tidak tahu alasan tanah itu dipasang banner karena saksi hanya di tugaskan oleh Penasihat Hukum Para Penggugat untuk memasang banner saja, terkait permasalahannya saksi tidak

Halaman 108 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



mengetahuinya;

- Bahwa hubungan pak Haji Karmawan dengan tanah tersebut menurut informasi tanah tersebut milik mereka;
- Bahwa saksi mengecek 7 bidang tanah yang lokasinya berjauhan, ada didepan ditengah belakang tower, saksi hanya mencocokkan lokasi dengan sertifikat;
- Bahwa data yang dibawa untuk mencocokkan lokasi dengan sertifikat berupa Peta yang ada no sertifikatnya;
- Bahwa menurut informasi dari Pak Ahmad, patok merah milik Pak Haji Karmawan;
- Bahwa saksi tidak berbicara banyak dengan Pak Ahmad, karena patok sudah jelas ada, Pak Ahmad menerangkan patok merah tersebut milik Pak Haji Karmawan, pengukurannya sepengetahuan pak Ahmad melibatkan BPN;
- Bahwa saksi sudah membaca bukti surat P.I.II – 40 berupa printout pernyataan perjanjian;
- Bahwa Pak ahmad menerangkan bahwa betul ada tanah yang sudah dipatok milik pak haji karmawan yang masuk ke sertifikat No 72, sebelum lebaran kemarin dilakukan pertemuan antara Pak Ahmad, Pak Haji Karmawan dan Pak Wilky ada kesepakatan mengenai permasalahan ini;
- Bahwa pertemuan yang terjadi antara para tergugat dengan pak karmawan yang saksi dengar terkait permasalahan harga, pak ahmad mengatakan bahwa pak wilky menawarkan tanah tersebut menawarkan kepada Pak Karmawan dengan harga sekitar Rp.19.000.000.000,- dan Pak Karmawan menawarnya Rp.16.000.000.000,-;
- Bahwa patok merah yang dibuat oleh pak ahmad dengan BPN kemungkinan nempel dengan sertifikat No 32;
- Bahwa saat saksi memasang banner, saksi bertemu 2 orang penggarap sedang mencangkul, didapatkan keterangan di Sertifikat No.1760 ada tanah milik warga yang bukan milik pak Wilky;
- Bahwa setau saksi sertifikat No.1760, lokasinya diapit oleh tanah warga orang banjaran;
- Bahwa setahu saksi sertifikat No No.72, 32, 1760 dan 568 masih terhubung, saksi bertemu dengan penggarap sebidang tanah di sertifikat No 568, di lokasi tersebut ada kandang sapi, kandang ayam, dan kandang kambing, penggarap tersebut mengakui menyewa tanah kepada pak Dama, sertifikat No 568 sebelahnya milik orang yang atas,

Halaman 109 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



sebelahnya ada kandang sapi, kambing dan ayam;

- Bahwa Pak Dama merupakan orangnya Pak Wilky dan dilokasi tersebut ada kebun singkong dan pepaya;
- Bahwa penyewa Kemungkinan sudah menikmati hasil dari tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Pak Wilky, saksi hanya pernah mendengar namanya;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan para pengugat satu kali;
- Bahwa saksi tidak menanyakan tujuan dipasang banner, saksi hanya membawa peta saja karena informasinya tanah tersebut sudah SHM;
- Bahwa saksi ketika memasang patok dengan tidak orang BPN;
- Bahwa saat pasang patok ada saksi, Pak Septian, Pak Soni, Pak Sule dan Pak Tedi ada beberapa warga;
- Bahwa saksi melakukan pengecekan bersama pak septian, saksi tidak menanyakan mengapa hanya 7 sertifikat yang dicocokkan, saksi hanya melaksanakan tugas saksi saja;
- Bahwa saksi bisa membaca peta, karena saksi sempat bekerja di salah satu PT yang bergerak dibidang pemetaan, untuk verifikasi PBB, nomor sertifikat sudah tercantum di petanya, saksi bisa menghitung peta karena disitu ada skalanya;
- Bahwa Pak Septian, Pak Soni, Pak Sule dan Pak Tedi tidak mengetahuinya letak tanahnya, mereka hanya mengantarkan saksi saja;
- Bahwa saksi tidak menanyakan kepada warga dasar nya mengakui itu tanah warga dan bukan tanah pak Wilky, pengakuan warga saja secara lisan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah jual beli atau perjanjian dengan pak Wilky;
- Bahwa Perumahan ada dilokasi SHM No.72 dan SHM No.32;

3. Saksi Yusup Juvara;

- Bahwa permasalahan dalam perkara ini mengenai masalah tanah yang terletak di Kelurahan Manggahang, Kecamatan Beleendah Kabupaten Bandung;
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan dalam perkara seluas 16 hektar sampai 18 hektar, untuk batas-batasnya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tanah ini dari panggilan kepolisian ada perkara pidana, penggugat dengan para tergugat saling

Halaman 110 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



melaporkan;

- Bahwa Penggugat melaporkan para tergugat dengan pasal 372 KUHP sedangkan Para Tergugat melaporkan Penggugat dengan pasal Pasal 385 KUHP dan Pasal 266 KUHP;
- Bahwa saksi pernah kelokasi objek sengketa pada saat pembelian ikut melakukan pengecekan lokasi karena saksi sebagai mediator, yang menghubungkan penjual yaitu Pak Wilky dan pembelinya adalah Pak Teja itu kejadian sekitar tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 sebelum covid;
- Bahwa saksi menjadi mediator atas permintaan Pak Wilky, saat itu Pak Teja membutuhkan tanah dan tanah milik Pak Wilky akan dijual, lalu saksi ketemuan mereka semua;
- Bahwa Pak Teja mencari tanah untuk perumahan;
- Bahwa jual beli tersebut jadi, tetapi dengan cara di termin, awalnya Pak Wilky mau menjual secara Cash tetapi Pak Teja bisanya dibayar secara termin;
- Bahwa awalnya Pembeli Pak Teja setelah mau jual beli semua pembeli bertemu yaitu Pak Teja dengan Pak Suryadi dan Pak Wan Lie dan penjualnya adalah Pak Wilky;
- Bahwa awalnya Pak Wilky menawarkan secara cash sebesar Rp.30.000.000.000,- kemudian dari pembeli menawar dengan sistem termin, terjadi kesepakatan ditermin selama 1 tahun, di perjalanan ada pengukuran oleh Pak Teja saat itu saksi tidak ikut, setelah pengukuran saksi ditegur oleh Pak Wilky karena tanah ada kelebihan, lalu saksi konfirmasi ke Pak Teja dan tanah menjadi 18 hektar, lalu saksi bertemu dengan Pak Wilky, Pak Wilky meminta dari kelebihan tanah itu untuk 1 hektar sebesar Rp.1.000.000.000,- sehingga yang awalnya Rp.30.000.000.000,- menjadi Rp.32.000.000.000,- karena ada kelebihan 2 hektar;
- Bahwa adanya perubahan luas tanah tersebut pembeli menyetujuinya;
- Bahwa sampai dengan sekarang jual beli tanah tersebut belum lunas;
- Bahwa para pembeli sudah membayar Rp.12.500.000.000,- sedangkan sisanya belum di bayar;
- Bahwa tanah yang disengketakan yaitu keseluruhan tanah karena belum ada peralihan;
- Bahwa yang ada bangunan yang sudah dihuni itu termasuk yang disengketan, keseluruhan tanah yang diperjualbelikan yang

Halaman 111 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



disengketakan;

- Bahwa berdasarkan cerita, Pak Wilky memperoleh tanah tersebut dari Pak Haji Junaedi;
- Bahwa secara fisik tanah tersebut di kuasai penghuni perumahan, sedangkan tanah yang dibukti saksi tidak mengetahui dikuasai oleh siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui para penghuni perumahan mendapatkan tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa awalnya tawar menawar sebesar Rp.30.000.000.000,- dengan luasa 16,5 Hektar, kemudian berjalan waktu ada pengukuran, diketahui adanya kelebihan tanah seluas 2 hektar lalu nilainya berkembang menjadi Rp.32.000.000.000,- menjadi 18 Hektar;
- Bahwa sebelum pengukuran ada kesepakatan secara lisan harga jual tanah Rp.30.000.000.000,- dengan luas 16,5 Hektar;
- Bahwa seingat saksi, dari kesepakatan itu ada pembayaran dulu sebesar Rp.500.000.000,- kemudian pembayaran lagi sebesar Rp.2.000.000.000,- saksi tidak mengetahui apakah pembayaran tersebut untuk harga Rp.30.000.000.000,- atau Rp.32.000.000.000,-;
- Bahwa Untuk sertifikat tetap, tetap fisik setelah diukur ada kelebihan tanah semula 16 hektar kelebihan 2 hektar menjadi 18 hektar lalu muncul penambahan nilai jual beli;
- Bahwa secara pasti saksi tidak mengetahui jumlah keseluruhan 25 sertifikat itu luasnya 16 hektar;
- Bahwa untuk ke 25 sertifikat tersebut pihak pembeli dan penjual meyakini luasnya adalah 16 hektar, tetapi setelah ada pengukuran fisik menjadi 18 hektar, tidak ada penambahan sertifikat;
- Bahwa pada saat perjanjian secara tertulis pada tanggal 5 mei 2020 di kantor notaris, saksi ada tetapi saksi tidak ikut ke meja antara para pihak dengan notaris, saksi ada diluar;
- Bahwa pada saat dibuat perjanjian itu, saksi ikut tetapi saksi berada diluar, yang membuat dan yang mengetik perjanjian itu saksi tidak mengetahuinya tetapi perjanjian tersebut dibuat dikantor notaris Kristina;
- Bahwa setelah nilai menjadi Rp.32.000.000.000,- dengan adanya penambahan tanah, lama rentang waktu schedule pembayaran kepada penjual adalah 1 tahun, namun faktanya pembeli tidak sanggup membayar dalam 1 tahun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya negosiasi pembeli kepada penjual

Halaman 112 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



tentang negosiasi pembayaran dan minta untuk reschedule pembayaran dengan cicilan baru;

- Bahwa saksi mengetahui penjual memberikan ijin kepada pembeli untuk memasang baliho perumahan dan membersihkan sampah, tetapi tidak diperbolehkan untuk membangun perumahan sampai pembeli membayar Rp.20.000.000.000,-, jika sudah membayar lebih nilai tersebut maka diperbolehkan untuk membangun perumahan, Pak Teja memberikan keterangan kepada saksi, ia akan membuat rumah contoh dari akrilik;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian secara lisan dari pak Wilky memberikan ijin untuk membuat perumahan asalkan tidak merepotkan Pak Wilky
- Bahwa ang melakukan pengukuran yaitu Pak Teja dengan Tim;
- Bahwa setahu saksi Pak Teja sebagai Pembeli satu tim dengan Pak Surya dan Pak Wan Lie melakukan pengukuran fisik tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Pak Teja merupakan pemain Kavlinga atau perumahan sedangkan Pak Surya dan Pak Wan Lie merupakan Bosnya;
- Bahwa saksi sering berkomunikasi dengan Pak Teja, Pak Teja mengatakan bahwa ia yang melakukan pengukuran fisik tanah luasnya 18 hektar, kemudian di sampaikan kepada Pak Wilky juga;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian tanggal 5 mei 2020;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika pembayaran sudah Rp.20.000.000.000,- kemudian boleh membangun perumahan;
- Bahwa para pembeli sudah membayar Rp.12.500.000.000,- dan belum membayar Rp.20.000.000.000,-, Saksi mengetahui hal tersebut dari pak Wilky; kemudian Pak Wilky menegurnya;
- Bahwa nilai yang disepakati diperjanjian saksi tidak mengetahuinya, saksi mengetahui nilai yang disepakati yaitu Rp.32.000.000.000,- ketika di pabrik;
- Bahwa awalnya saksi bertemu dengan pak Teja, saksi lalu mempertemukan Pak Teja dengan Pak Wilky, lalu pak Teja membawa Pak Surya dengan Pak Wan Lie, ketika penjual dengan pembeli bertemu baru ada komitmen;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan pembayaran, pembayaran secara tunai atau transfer saksi tidak mengetahuinya, saksi pernah menerima titipan cek sejumlah Rp.1.000.000.000 dari Pak Teja yang saksi diserahkan kepada Pak Wilky, tapi saksi tidak mengetahui cek tersebut atas nama siapa karena cek tersebut ada diamplop;



- Bahwa perjanjian secara lisan di pabrik antara Pak Surya, Pak Wan Lie dengan Pak Teja dan Pak Wilky;
- Bahwa sepengetahuan saksi Perumahan Bukit Indah Residence dibangun oleh Pak Teja Pak Surya dan Pak Wan Lie, saksi mengetahuinya karena mereka pembelinya
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membuat dan mengetik perjanjian tanggal 5 Mei 2020;
- Bahwa saksi mengetahui diperbolehkan pemasangan baliho perumahan dan pembersihan sampah, setelah pertemuan itu Pak Teja memberikan Ijin pemasangan baliho lalu Pak Teja menelepon saksi memberitahukan pembersihan sampah;
- Bahwa saksi mengetahui tanah itu akan dibangun perumahan karena di iijinkan pemasangan baliho;
- Bahwa saksi tidak mengetahui 25 Sertifikat tersebut atas nama siapa;
- Bahwa sepengetahuan saksi tana tersebut milik Pak Wilky, untuk atas namanya saksi tidak mengetahuinya

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti yakni :

- Bukti T.I, II, III-1 : Fotokopi Bukti Perjanjian tertanggal 5 Mei 2020 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh WILKY KURNIAWAN, TEH SIAW LIM, SURYADI ARGA, LIM WAN LIE dan SUCIPTA TEJA G, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti T.I, II, III -2 : Fotokopi Salinan Akta Surat Kuasa untuk menjual, Tanggal 23 Agustus 2021, No.03 yang dibuat oleh dan dihadapan Kristina Sriwati Halimi, SH Notaris di kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti T.I, II, III -3 : Fotokopi TANDA BUKTI LAPOR Nomor LP/B/980/XII/2021/SPKT/POLDA JABAR tertanggal 14 Desember 2021, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti T.I, II, III -4 : Fotokopi Surat dari Kantor Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Kota Bandung Nomor. B/617/III/Res 1.11/2022/Reskrim, Tertanggal 18 Maret 2022 Perihal Permintaan keterangan dan Dokumen, Kepada WILKY



KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti T.I, II, III -5 : Fotokopi Surat dari Kantor Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor B/1532/IX/2022 tertanggal 14 September 2022 perihal Undangan klarifikasi, Kepada WILKY KURNIAWAN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti T.I, II, III -6 : Fotokopi Kutipan Akta Pengesahan anak No.299/2000 atas nama Hendy Kurniawan yang dibuat oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kota Bandung pada tanggal 1 Mei 2000, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti T.I, II, III-7 : Printout Percakapan whatsapp antara WILKY KURNIAWAN dengan salah satu konsumen perumahan BIR tanggal 16 November 2023, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;

Bukti T.I, II, III-8 : Printout Foto-Foto yang berlokasi di Bumi Indah Residence , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Printoutnya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga telah mengajukan bukti saksi-saksinya dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yakni :

1. Saksi Mulyana

- Bahwa setahu saksi masalah dalam perkara ini mengenai jual beli tanah, yang lokasinya di Manggahang, untuk luasnya dan batasnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi mengetahui tanah itu disengketakan dari pak Wilky dan Pengacaranya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang disengketakan para pihak;
- Bahwa saksi bekerja di Pak Wilky di Bagian umum;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut dalam pembebasan tanah atau penjualan tanah di lokasi yang di sengketakan;
- Bahwa saksi pernah diperintahkan oleh pak Wilky untuk mengecek lahan dan ternyata dilahan itu sudah ada perumahan Bukit Indah Residence;
- Bahwa saksi tidak mengetahui developer perumahan Bukit Indah Residence, saksi hanya cek lokasi saja, kemudian saksi melaporkan ke

Halaman 115 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pak Wilky bahwa sudah ada bangunan, lalu dilakukan pengukuran ulang tanah oleh BPN atas permintaan pak Wilky, pengukuran dilaksanakan pada tanggal 11 Desember 2021, hasil pengukurannya sudah ada tetapi saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah pak Wilky yang dijual dan kelebihan tanahnya;
- Bahwa Pak Wilky pernah cerita kepada saksi bahwa pak Wilky mempunyai tanah di daerah manggahang tetapi untuk luasnya tidak disampaikan kepada saksi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah di manggahang dijual oleh pak Wilky dari cerita pak Wilky sendiri;
- Bahwa saksi diberitahu Pengacara pak Wilky, dan diperlihatkan perjanjian jual beli tanah kepada saksi;
- Bahwa terkait Bukti T.I, II, III-1 berupa Perjanjian tertanggal 5 Mei 2020, setahu saksi dalam perjanjian tersebut tidak diperbolehkan membangun perumahan sebelum pembeli membayar Rp.20.000.000.000,- kepada penjual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hasil berapa luasnya dari pengukuran tersebut, hasilnya langsung ke Pak Wilky, saksi hanya mendampingi saja;
- Bahwa Pengacara pak Wilky yang memperlihatkan perjanjian tanggal 5 Mei 2020 kepada saksi beberapa bulan kemarin;
- Bahwa saksi tidak ingat sertifikat tersebut atas nama siapa, saksi hanya ingat tidak diperbolehkan membangun perumahan sebelum pembeli membayar Rp.20.000.000.000,- kepada penjual;
- Bahwa saksi hanya mendampingi pada saat pengukuran dengan BPN setelah ada bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, pak Wilky membuat surat kuasa jual untuk 25 Sertifikat tersebut menemui investor untuk mengalihkan jual beli kembali melalui Pak UUS;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa pak Dama yang mengetahui batas batas tanah tersebut;

2. Saksi Dama;

- Bahwa saksi mengetahui dari awal tanah pak Wilky di Manggahang, Pak Wilky membeli tanah itu dari Pak Zaenal dan pak Unang, dari situ saksi mendapat tugas dari Pak Wilky untuk menunjukan dan mengecek batas-batas tanah tersebut;

Halaman 116 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Wilky membeli tanah itu dari Pak Zaenal dan pak Unang sejak tahun 2003, saat dibeli pak Zaenal dan pak Unang menyampaikan bahwa tanah tersebut seluas 20 Ha, saat diukur oleh pak Wilky luas tanah tersebut sekitar 16,2 Hektar dan kemari tanah tersebut ada yang beli lagi kemudian dilakukan pengukuran lagi oleh pak Ferry orang BPN infonya sekitar 19 ha tapi diingatkan oleh saksi bahwa ada tanah milik orang lain sekitar 1 Hektar dan info Pak Ferry nanti tinggal di potong saja;
- Bahwa yang membeli tanah pak wilky adalah pak teja dengan Pak Yusuf;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Teja dan Pak Yusuf saat pak Teja dan Pak Yusuf datang ke rumah saksi dan saksi sudah kenal dengan mereka sudah lama dari jamannya Ko Cun cun;
- Bahwa yang melakukan pengukuran ulang adalah Pak ferry merupakan orang suruhannya Pak Tedja, dari pengukuran tersebut didapatkan seluas 19 Ha tetapi saksi memperingatkan kembali bahwa ada 1 Ha tanah milik orang lain tetapi jawabannya Pak Ferry mengatakan tinggal dipotong saja 1 Ha tanah orang lain tersebut sehingga hasil pengukuran terakhir totalnya menjadi 18 Ha;
- Bahwa terkait bukti surat P.I, II – 4, saksi menandatangani sendiri, surat kuasa tersebut agar saksi dapat melakukan pengecekan batas-batas.;
- Bahwa saksi mendapatkan surat kuasa tersebut pada saat pertama kali pak wilky membeli tanah tersebut pada tahun 2003. surat kuasa tersebut diberikan kepada saksi oleh Pak Wilky bukan saksi yang meminta untuk adanya surat kuasa, bukan transaksi dengan mediator pak Yusuf melainkan transaksi di tahun 2003;
- Bahwa pada saat jual beli tahun 200 Sertifikat tanah tersebut atas nama Pak Zaenal dan pak Unang;
- Bahwa pada surat tugas yang diberikan Pak Wilky kepada saksi yaitu bukti surat P.I, II – 43 , tertulis “untuk mengurus segala hasil tanaman, termasuk padi, palawija dan lain sebagainya, hasil dari tanah milik saya yang berada di kelurahan manggahang, yang sedang digarap oleh para petani penggarap termasuk juga tanah darat yang berlokasi di pasar cina RW.04 RT.05 kelurahan manggahang, saksi mengetahui jual beli antara The Siaw Lim, Hendy Kurniawan, Pak Surya dan Pak Wan Lie. Hasil sewa yang dilakukan oleh penggarap ini tidak diberikan kepada pak Surya dan Pak Wan Lie;

Halaman 117 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah ada ijin untuk melakukan penggarapan dan mendirikan bangunan semi permanen;
- Bahwa Tanaman itu sekarang-sekarang ini sekitar 2 bulan yang lalu, untuk bangunan dari dulu ada, sebelumnya ada yang mendiami ada kandang sapi
- Bahwa saksi yang telah membuat gambar tanah tersebut, sesuai dengan gambar;
- Bahwa mengenai masalah sertifikat saksi tidak mengetahuinya, saksi hanya dititipkan masalah batas batas;
- Bahwa dalam surat tugas atau surat kuasa tidak ada kuasa untuk saksi menyewakan atau menerima uang sewa tanah itu;
- Bahwa sudah ada kandang sapi sebelum pak wilky membeli tanah itu pada tahun 2003;
- Bahwa saksi saat itu hanya menunjukkan batas-batas tanah, Pak Ferry mengatakan ada kelebihan tanah sekitar 1 hektar milik orang lain, tinggal potong saja tanahnya, dulu kata pak zenal sama pak unang tanah itu 20 hektar dan setelah di ukur pak wilky ada 16,2 hektar yang telah jadi sertifikat;
- Bahwa awalnya saksi kedatangan orang yang disuruh pak wilky ke pabriknya, lalu saksi ke pabriknya pak wilky disitu ada pak yusuf, pak wilky menyuruh saksi untuk menunjukkan batas batas tanah, tanah tersebut laku, kemudian saksi menanyakan bagian untuk saksi dari penjualan tanah tersebut tetapi ke pak wilky dan pak yusuf tidak memberikan jawabannya, pak yusuf mengatakan akan memberikan ke saksi untuk uang roko, tetapi saksi menolaknya;
- Bahwa ada omongan dari Pak Yusuf akan memberikan keuntungan dibuat diatas materai;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pak wilky membuat surat kuasa jual kepada pak uus pada tahun 2022 atau tahun 2023 awal. Saat itu pak wilky mencoba menjual kembali kepada pak haji Peki, padahal tanah tersebut sudah dijual kepada pak suryadi dan Pan Wan Lie;
- Bahwa tanah tersebut sebagian besar dikuasai oleh pak wilky;
- Bahwa Pak wilky mengatakan kepada saksi untuk menjualkan tanah tersebut, tetapi sampai saat ini tanah tersebut belum terjual kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga telah mengajukan 1 (satu) orang ahli atas nama **Muhammad Reza Syariffudin Zaki**,

Halaman 118 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H..M.A., yang telah memberikan pendapatnya dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa perjanjian berangkat dari satu azas pacta sunt servanda yang dikenal tidak hanya di hukum perdata tetapi juga di hukum internasional dimana ada salah satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain maka dia terikat pada itu, dalam KUHPerdata seolah olah seperti undang-undang, dalam islam merupakan suatu ikatan seseorang mempunyai tanggung jawab yang harus dijalani;
- Bahwa dalam perjanjian itu ada sesuatu yang dharus diataai para pihak, karena disitu letak kesakralan perjanjian itu sendiri, makanya ada ruang yang diberikan apabila para pihak punya intensi untuk menyempurnakan perjanjian dengan adanya addendum, addendum dilakukan secara konsesual maka itu bisa dikatakan sah secara hukum, addendum secara konsesual adalah addendum dilakukan kedua-duanya sepakat, jika salah satu sepakat maka tidak bisa dilakukan addendum tadi, dampak jika suatu perjanjian tidak dipatuhi, ada beberapa konsekuensi, yaitu subjektif dan objektif, subjektif konsekuensi hukumnya adalah bisa diajukan pembatalan perjanjian, jika objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan itu harus diuji dimana yang tidak memenuhi syaratnya;
- Bahwa Perjanjian itu tergantung pada substansi apa yang diperjanjikan, jika konteknya jual beli di pasal 1381 KUHP Perdata ada 10 syarat perjanjian itu berakhir salah satunya adalah pembayaran lunas, jika itu ditempuh maka perjanjian berakhir, jika pembayaran lunas tidak ditempuh maka perjanjian itu tidak bisa berakhir;
- Bahwa ada satu azas yaitu azas kebebasan berkontrak, para pihak menyusun selama tidak menabrak norma hukum itu bisa dilakukan, jika didalamnya disepakati para pihak maka masih menjalankan azas freedom of contract, harus ada kesepakatan para pihak jika pun ada addendum;
- Bahwa jika ada satu prestasi yang belum ditempuh itu adalah hak untuk yang menagih, jika bicara Perbuatan melawan Hukum di 1365 KUHPerdata harus bisa dibuktikan adanya kesalahan, jika salah satu tidak dipenuhi maka gugur perbuatan melawan hukumnya, disitu harus ada kesalahan;
- Bahwa bahwa jika di ilustrasikan, kita sering mendengar tanah atau bangunan yang dibeli oleh seseorang tetapi kemudian hari ada ahliwaris lain

Halaman 119 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang menyatakan penjualan nya tidak benar, atau ada gedung sekolah yang diwakafkan tiba tiba ada ahli haris yang tidak sepakat maka itu tidak bisa diwakafkan, itu merupakan pembeli yang tadi dianggap sebagai pembeli beritikad baik, tetapi jika ada dualisme ahli waris yang mempersoalkan maka itu tidak bisa dikatakan pembeli beritikad baik;
- Bahwa jika pembeli tidak sanggup membayar maka ia wanprestasi, ada ruang lain yaitu addendum jika disepakati bersama, bahwa perjanjian tidak bisa dihentikan sepihak, pada pasal 1266 KUHPdata itu bisa menjadi perbuatan melawan hukum, ada yurispredensi mahkamah agung itu menjadi perbuatan melawan hukum, jika akan dihentikan salah satu pihak jalurnya adalah ke Pengadilan;
 - Bahwa Itu sudah mafhum, hukum inkonkritnya begitu biasanya ada penalty atau ada harga yang bisa berubah, contoh downpaymen bisa hangus apa bila ada yang dilanggar dari kesepakatan yaitu tidak ada pelunasan;
 - Bahwa jika benda bergerak ada penyerahan atau levering secara nyata dan yuridis, jika benda tidak bergerak harus dinyatakan dengan akta yang diregister, orang tidak bisa tiba tiba memilik suatu peralihan kepemilikan ketika ia tidak menjalankan pasal 1381 KUPdata jual beli yaitu pelunasan karena itu akan menimbulkan ketidak pastian hukum dan menimbulkan kegaduhan, adanya konflik horizontal;
 - Bahwa bicara Peralihan hak, bahwa kepemilikan masih berada di penjual, jika pembeli belum melunasinya, itu tinggal kemudian penjual bisa memberikan satu opsi tertentu, dana tersebut dikembalikan kepada pembeli ada uang yang hangus, itu dikembalikan kepada para pihak;
 - Bahwa semisal ada perjanjian jual beli rumah dengan nilai Rp.100.000.000,- dan pembeli sudah membayar Rp.25.000.000,- kemudian pembeli tidak bisa melunasi sampai batas waktu yang ditentukan, sudah ditagih juga, kemudian pembeli ini mengklaim rumah sebagian tersebut karena sudah membayar 25%, Itu tidak bisa, karena perjanjian itu harus ditaati oleh kedua belah pihak, jika ada perubahan maka harus ada addendum kedua belah pihak;
 - Bahwa jika ada sesuatu permasalahan, pembeli merasa bahwa mempunyai hak karena sudah membayar sebagian, lalu menuntut sesuatu, maka Pembeli itu tidak bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik;

Halaman 120 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika ada suatu persoalan adanya prestasi yang dilanggar maka ia punya hak untuk menagih haknya;
- Bahwa terkait pembeli yang sudah membayar 25% dan merasa dirugikan lalu melakukan gugatan kepada penjual, itu merupakan kewenangan majelis hakim apakah gugatan tersebut layak, karena ujungnya kembali kepada perjanjian tersebut, disitu bisa diketahui siapa yang mempunyai hak untuk mengadvokasi;
- Bahwa jika dalam suatu gugatan dicampur adukan misalkan Perbuatan melawan hukum tetapi isinya wanprestasi, lalu dilayangkan ke pengadilan, itu selayaknya gugatan tersebut bisa ditolak, karena dalil gugatannya tidak bisa dibuktikan;
- Bahwa dalam gugatan mencantumkan judul gugatan, jika judul gugatan tidak sinkron dengan isi gugatannya bahkan dengan petitumnya, itu merupakan fatal sekali karena gugatan tersebut bisa ditolak;
- Bahwa yang dikatakan sebagai pihak itu harus mempunyai urusan kesepakatan secara langsung dan jika turut tergugat tidak mempunyai urusan langsung, jika pihak tidak disertakan maka putusan pengadilan tidak bisa di eksekusi;
- Bahwa dalam Pasal 1380 KUHPdata tidak dikenal perjanjian lisan atau tertulis, tetapi jika terjadi perjanjian beberapa dibuat, pertanyaannya perjanjian mana yang mengikat para pihak, maka perjanjian yang paling baru yang mengikat;
- Bahwa kita mengenal subjek hukum yang tertulis dalam perjanjian, jika ada dalam perjanjian timbul maka itu menjadi hak orang penghubung tadi;
- Bahwa jika A menjual tanah untuk perumahan dan ada B pembelinya untuk perumahan, ternyata tanah yang dibeli B tersebut tidak bisa dibuat untuk perumahan, sedangkan diperjanjian untuk perumahan, itu merupakan wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum, Penjual yang wanprestasi kepada pembeli;
- Bahwa ketika uang sudah masuk dibayar pembeli, lalu para pihak tidak melanjutkan perjanjiannya, uang pembeli bisa saja dikembalikan tetapi Kejadian itu harus melalui jalan pengadilan, meminta perjanjian itu dibatalkan secara hukum;

Halaman 121 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika A dan B melakukan perjanjian secara lisan menurut keterangan ahli perjanjian itu mengikat, para pihak menyepakai perjanjian untuk 25 Sertifikat, 2 atas nama, luas 16 hektar dengan harga Rp.30.000.000.000,- ketika para pihak sudah menyepakati perjanjian tersebut dan pembeli telah membayar sejumlah uang, dalam beberapa perkara, perjanjian dapat dilakukan beberapa kali, dan yang mengikat adalah perjanjian yang paling terakhir;
- Bahwa untuk menguji itikad baik, itu merupakan rangkaian peristiwa hukum, pengujian itu bisa di uji di awal saat perjanjian dilaksanakan dan bisa diuji di ujung pada saat proses pelunasan, banyak kejadian barang diberikan tetapi uang tidak dibayarkan, perjanjian dibatalkan secara sepihak di ujung, itikad baik harus diuji secara paripurna tidak hanya di uji di awal saja;
- Bahwa perjanjian bisa dilakukan dibawah tangan atau otentik itu pilihan para pihak, jika nominal besar maka otentik lebih aman, jika kemudian ada salah pengetikan, substansi berubah maka kontensitas di uji saja di Pengadilan;
- Bahwa jika terjadi kontrak tidak ada penyalahgunaan keadaan karena didasarkan ada kesepakatan, persoalan untuk menguji itikad baiknya adalah majelis hakim, apakah ada itikad baik secara paripurna atautkah ada itikad buruk, jika semua berawal dari urusan perdata maka pidana adalah senjata pamungkas merupakan jalan terujung maka perdata harus diselesaikan terlebih dahulu;
- Bahwa jika isi perjanjian A maka A yang harus dijalankan, jika perjanjian A dibuat menjadi B dikarenakan alasan ekonomi maka itu berarti itu melanggar Wanprestasi, jika perjanjian untuk membayar 25 sertifikat dibayar sejumlah uang yang tidak sampai untuk 25 sertifikat maka tidak ada peralihan kepemilikan dan tidak bisa dikotak kotakan karena isi perjanjiannya adalah untuk 25 sertifikat tidak bisa dikurangi, perjanjian tersebut harus dijalankan;
- Bahwa menurut saksi Potensi Pembeli beritikad baik harus dilindungi secara hukum, jika itu bisa dibuktikan maka itu pengadilan harus mengujinya dan membuktikannya, jika ada dualism ahliwaris itu harus diuji dengan pembuktian di pengadilan;

Halaman 122 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menggugat Perbuatan Melawan Hukum itu tidak mudah, menggugat PMH itu paling rumit harus ada perbuatan, perbuatan melawan hukum, adanya kausalitas adanya kesalahan jika satu tidak dapat dibuktikan maka gugur gugatannya, PHM menurut pasal 1266 KUHPdata ketika ada suatu perjanjian diberhentikan salah satu pihak;
- Bahwa cakap hukum di Indonesia mempunyai beberapa versi, di putusan yurisprudensi mahkamah agung tahun 2006 membantah usia 21 tahun tetapi 18 tahun, dalam undang undang perkawinan tahun 2019 usianya 19 tahun, artinya ini menunjukkan bahwa ada katagori saksi beragam, kita tidak bisa mengatakan angkat tertentu cakap hukum, sejauh ia bisa mempunyai KTP maka secara the jure ia cakap hukum bisa melakukan perbuatan hukum;
- Bahwa jika usia 20 tahun itu tidak bisa dikatakan tidak cakap hukum, Ketika ada suatu perjanjian telah disepakati bahwa tanpa surat kuasa bisa menandatangani perjanjian, itu kesepakatan para pihak, itu yang diurnya, apabila jika diawal ada kejanggalan maka tidak mungkin perjanjian disepakati, ketika perjanjian sudah disepakat, maka ia sepakat dengan siapa yang menandatangani kesepakatan itu, ketika surat kuasa timbul 1 tahun kemudian mengapa pada awalnya tidak dipersiapkan berarti itu sudah ada konsensual;
- Bahwa perjanjian sudah disepakati, berarti kedua belah pihak tidak mempersoalkan masalah subjek hukum, ternyata memang ada yang usiannya 20 tahun, ada putusan yurisprudensi mahkamah agung yang usianya 18 tahun malah dianggap sudah dewasa;
- Bahwa Surat Kuasa Menjual dalam kontek jual beli, ketika ada surat kuasa diberikan silakan saja, jika proses mekanismenya di sepakati para pihak;
- Bahwa mengenai jumlah luasan awal yang berbeda dari perjanjian awal dengan perjanjian kedua, jika perjanjian yang kedua disepakati secara bersama-sama maka para pihak harus tunduk dan patuh pada kesepakatan yang paling terbaru;
- Bahwa ketika pembeli akan mengajukan pembatalan kontrak, untuk perjanjian secara lisan itu sulit, tetapi silakan di upayakan, tetapi kontrak yang sah dan berlaku adalah kontrak yang paling baru;
- Bahwa dari judul dan isi gugatan berbeda, ada dalil yang tidak bisa dimunculkan atau dibuktikan maka itu layak ditolak;

Halaman 123 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika dasar perjanjian, ada prestasi yang masuk dan perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan, penyelesaiannya dengan addendum jika para pihak sepakat, jika para pihak tidak sepakat mau tidak mau harus ke pengadilan untuk menyelesaikannya, atau dengan adanya perdamaian secara tertulis yang disepakati para pihak;
- Bahwa jika mau dikategorikan hutang piutang itu nanti buat perjanjian baru yang disepakati, contohnya ada kasus restoran duck king yang awalnya saham dari investor jepang karena adanya tax amnesty di Indonesia, sedangkan investor jepang tidak mau maka dirubah menjadi perjanjian hutang piutang, itu harus dilakukan perjanjian hutang piutangnya;
- Bahwa jika perjanjian dibawah tangan maka tidak ada kewajiban untuk menghadap hadir langsung, jika ada seorang yang tidak hadir itu tidak masalah, cakap hukum yang dipersalahkan dan jika cakap hukum tidak masalah tidak ada melampaui kewenangan;
- Bahwa misalkan A menjual mobil kepada B, kemudian B membeli mobil A dan sepakat, lalu B mengatakan ke A mobil ini akan dijadikan angkot dan A memperbolehkannya tetapi perijinannya di urus sendiri oleh B, ketika B mengatakan akan dijadikan angkot, mengenai siapa yang harus mengurus perijinannya maka jika tidak diatur diperjanjian, yang harus mengurus perijinannya adalah B sebagai pembeli;
- Bahwa jika mobil tersebut baru bayar 25% oleh B dan belum lunas, kemudian dijual lagi ke orang lain, maka Pembeli tersebut tidak mempunyai legal standing untuk menjual;
- Bahwa jika A akan menjual pulpen kepada B, tetapi pulpen juga milik C, B telah membayar kepada A, dengan adanya permasalahan tersebut B menuntut kepada A, dengan dasar Perbuatan melawan Hukum;
- Bahwa ketika Jual Beli, ada namanya PPJB dikarenakan adanya kekurangan Pajak belum bisa ke AJB, maka menurut ahli kedudukan PPJB itu belum bisa menjadi satu peralihan, PPJB itu sebagai bukti adanya transaksi tetapi peralihan kepemilikannya belum;
- Bahwa apabila sudah ada PPJB dan penjualnya tidak mau mengalihkan, maka itu masuk wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yakni sebagai berikut :

Halaman 124 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti TT.I-1 : Fotokopi Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Sucipta Teja Gunawan tertanggal 22 Februari 2024, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa adapun untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yakni sebagai berikut :

Bukti TT.II-1 : Fotokopi Tanda Terima dokumen dari Bapak Wilky (=Tergugat III) kepada Notaris & PPAT Kristina Sriwati Halimi, S.H., tanggal 20 Maret 2020 , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-2A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 32/Desa Manggahan, Persil 117b.D.V., G.S No. h70/71, Kohir No. 3307, seluas 24.550 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-2B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 65234/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 15 Maret 2021 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-2C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 65234/2021, SHM 00032/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 16 Maret 2021, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT. II-3A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 72/Desa Manggahan, Persil.117b.D.V. Kohir No. 103.seb., G.S No. 860/1977, Kohir No. 3307, seluas 15.440 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-3B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 111851/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 4 Desember 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung , yang

Halaman 125 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-3C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 111851/2020, SHM 00072/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 8 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-4A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 568/Desa Manggahan, Persil.171bD.VI. Kohir No. 3799, G.S No. 10325/1994 tanggal 13 Oktober 1994, seluas 867 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-4B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109026/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-4C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109026/2020, SHM 00568/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 1 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-5A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 287/Desa Manggahan, Persil.117c.D.VI. Kohir No. 145, G.S No. 4248/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 6.720 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-5B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109217/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 26 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan

Halaman 126 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-5C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109217/2020, SHM 00287/Kel. Manggahang, Nama Pemilik Hendy Kurniawan tanggal 27 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-6A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 288/Kelurahan Manggahan, Persil.171c.D.VI. Kohir No. 615, G.S No. 4257/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 5.300 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-6B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109527/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 26 November 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-6C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109527/2020, SHM 00288/Kel. Manggahang, Nama Pemilik Hendy Kurniawan tanggal 11 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-7A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 289/Kelurahan Manggahan, Persil.171c.D.VI. Kohir No. 2122, G.S No. 4251/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 11.360 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-7B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 108973/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada

Halaman 127 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-7C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 108973/2020, SHM 00289/Kel. Manggahang, Nama Pemilik Hendy Kurniawan tanggal 1 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-8A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 290/Kelurahan Manggahan, Persil.171c.D.VI. Kohir No. 2108, G.S No. 4249/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 11.580 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-8B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109512/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 26 November 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-8C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109512/2020, SHM 00290/Kel. Manggahang, Nama Pemilik Hendy Kurniawan tanggal 8 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-9A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 291/Kelurahan Manggahan, Persil.171.c.D.VI. Kohir No. 2251, G.S No. 4252/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 4890 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-9B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109516/2020 dengan lampiran Surat



Perintah Setor tanggal 26 November 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-9C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109516/2020, SHM 00291/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 8 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-10A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 292/Kelurahan Manggahan, Persil.171b.D.VI. Kohir No. 4404, G.S No. 4253/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 5355 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-10B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109523/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 26 November 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-10C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109523/2020, SHM 00292/Kel. Manggahang, Nama Pemilik Hendy Kurniawan tanggal 8 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-11A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 293/Kelurahan Manggahan, Persil.171c.D.VI. Kohir No. 1370, G.S No. 4254/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 14.100 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti TT.II-11B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 108966/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-11C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 108966/2020, SHM 00293/Kel. Manggahang, Nama Pemilik Hendy Kurniawan tanggal 27 November 2020 , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-12A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 294/Kelurahan Manggahan, Persil.117cD.VI. Kohir No. 2555, G.S No. 4255/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 5.005 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-12B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 108981/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-12C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 108981/2020, SHM 00294/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 8 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-13A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 295/Kelurahan Manggahan, Persil.171c.DVI. Kohir No. 3097, G.S No. 4256/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 10.830 m²,

Halaman 130 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-13B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 108945/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-13C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 108945/2020, SHM 00295/Kel. Manggahan, Nama Pemilik Hendy Kurniawan tanggal 1 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-14A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 296/Kelurahan Manggahan, Persil.171C.D.VI. Kohir No. 715, G.S No. 4250/1990 tanggal 22 September 1990, seluas 3200 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-14B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 108959/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-14C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 108959/2020, SHM 00296/Kel. Manggahan, Nama Pemilik Hendy Kurniawan tanggal 1 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-15A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01106/Desa Manggahan, Letter C No. 2275Persil 171 Klas D.VI., S.U No.



00016/Manggahang/2003 tanggal 25 Maret 2003, seluas 1360 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-15B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109022/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-15C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109022/2020, SHM 01106/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 27 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-15D : Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik 1106/Kelurahan Manggahan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Pendapatan Daerah, tanggal cetak 3 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-16A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01133/Desa Manggahan, Letter C No. 1744, Persil 170 Klas D.VI., S.U No. 00040/Manggahang/2003 tanggal 9 Juni 2003, seluas 2610 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-16B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109038/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-16C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas :
109038/2020, SHM 01133/Kel. Manggahang, Nama Pemilik
The Siaw Lim tanggal 1 Desember 2020, yang mana telah
diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya
dipersidangan;

Bukti TT.II-17A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01141/Desa Manggahan,
Letter C No. 3843, Persil No. 169 Klas D.VI. Kohir, S.U No.
00051/Manggahang/2003 tanggal 10 Juni 2003, seluas
3080 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan
dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-17B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas
Permohonan : 109033/2020 dengan lampiran Surat
Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada
Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan
Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang
mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya
dipersidangan;

Bukti TT.II-17C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria
dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor
Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas :
109033/2020, SHM 01141/Kel. Manggahang, Nama Pemilik
The Siaw Lim tanggal 1 Desember 2020, yang mana telah
diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya
dipersidangan;

Bukti TT.II-17D : Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan
tertanggal atas Sertifikat Hak Milik 1141/Kelurahan
Manggahan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung
Badan Pendapatan Daerah, tanggal cetak 3 November
2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan
dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-18A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01142/Desa Manggahan,
DI. 301 : 24911/2002, S.U No. 00052/Manggahang/2003
tanggal 10 Juni 2003, seluas 2585 m², yang mana telah
diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya
dipersidangan;

Bukti TT.II-18B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas
Permohonan : 109040/2020 dengan lampiran Surat

Halaman 133 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-18C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109040/2020, SHM 01142/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 1 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-18D : Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik 1142/Kelurahan Manggahan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Pendapatan Daerah, tanggal cetak 3 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-19A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1208/Desa Manggahan, DI. 301 No. 27626/2002, S.U No. 00060/2003 tanggal 10 Juli 2003, seluas 8.885 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-19B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109445/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 26 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-19C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109445/2020, SHM 01208/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 27 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Halaman 134 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti TT.II-20A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1215/Kelurahan Manggahan, DI. 301 No. 24909/2002, S.U No. 00054/2003 tanggal 10 Juni 2003, seluas 1075 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-20B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109013/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-20C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109013/2020, SHM 01215/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 27 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-20D : Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik 1215/Kelurahan Manggahan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Pendapatan Daerah, tanggal cetak 3 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-21A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1217/Kelurahan Manggahan, DI. 301 No. 27627/2002, S.U No. 00061/2003 tanggal 2 Juli 2003, seluas 9.245 m, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-21B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109409/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Halaman 135 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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

- Bukti TT.II-21C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109409/2020, SHM 01217/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 27 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-22A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1233/Kelurahan Manggahan, DI. 301 No. 24919/2002, S.U No. 00001/2005 tanggal 20 Januari 2005, seluas 1340 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-22B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109019/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-22C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109019/2020, SHM 01233/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 27 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-22D : Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik 1233/Kelurahan Manggahan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Pendapatan Daerah, tanggal cetak 3 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-23A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1234/Kelurahan Manggahan, DI. 301 No. 24920/2002, S.U No. 00002/2005 tanggal 20 Januari 2005, seluas 551 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Halaman 136 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti TT.II-23B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109006/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-23C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109006/2020, SHM 01234/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 27 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-23D : Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik 1234/Kelurahan Manggahan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Pendapatan Daerah, tanggal cetak 3 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-24A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1235/Kelurahan Manggahan, DI. 301 No. 24917/2002, S.U No. 00003/2005 tanggal 20 Januari 2005, seluas 1520 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-24B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109009/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-24C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109009/2020, SHM 01235/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 27 November 2020, yang mana

Halaman 137 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-24D : Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik 1235/Kelurahan Manggahan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Pendapatan Daerah, tanggal cetak 3 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-25A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1289/Kelurahan Manggahan, DI. 301 No. 248/2003, S.U No. 00040/2006 tanggal 1 Mei 2006, seluas 2730 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-25B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 108992/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung , yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-25C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 108992/2020, SHM 01289/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 1 Desember 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-25D : Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik 1289/Kelurahan Manggahan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Pendapatan Daerah, tanggal cetak 3 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Bukti TT.II-26A : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1760/Kelurahan Manggahan, DI. 301 No. 17500/2013, S.U No. 01193/2013 tanggal 20 Juni 2013, seluas 11.350 m², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;

Halaman 138 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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

- Bukti TT.II-26B : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 109030/2020 dengan lampiran Surat Perintah Setor tanggal 25 November 2020 kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-26C : Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung No. Berkas : 109030/2020, SHM 01760/Kel. Manggahang, Nama Pemilik The Siaw Lim tanggal 27 November 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Aslinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-27A : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun atas nama Unang Djayalaksana, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0281.0, Nomor NPWP : 2004 PERKOTAAN, Tanggal 2 Januari 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-27B : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Unang Djayalaksana,, Pembayaran PBB tahun 2004, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0281.0, Tanggal jatuh tempo 30 September 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-28 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama Unang Djayalaksana, Tahun Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0252.0, Nomor NPWP 2004 PERKOTAAN, tanggal 2 Januari 2004 beserta Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Pembayaran PBB tahun 2004, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0252.0 Tanggal jatuh tempo 30 September 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;
- Bukti TT.II-29A : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun, atas nama Unang Djayalaksana,

Halaman 139 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006- 0286.0,

Nomor NPWP : 2004 PERKOTAAN, Tanggal 2 Januari 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti TT.II-29B : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Unang Djayalaksana,, Pembayaran PBB tahun 2004, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0286.0, Tanggal jatuh tempo 30 September 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti TT.II-30 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Achmad Zenal Wahid H, Drs,, Pembayaran PBB tahun 2003, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0277.0, Tanggal jatuh tempo 30 September 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti TT.II-31 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun, atas nama Unang Djayalaksana, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0285.0, Nomor NPWP : 2004 PERKOTAAN, Tanggal 2 Januari 2004 beserta Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Pembayaran PBB tahun 2004, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0285.0, Tanggal jatuh tempo 30 September 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti TT.II-32 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun, atas nama Unang Djayalaksana, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0205.0, Nomor NPWP : 2004 PERKOTAAN, Tanggal 2 Januari 2004 beserta Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Pembayaran PBB tahun 2004, Nomor SPPT (NOP) : 32.06.750.006.006-0205.0, Tanggal jatuh tempo 30 September 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Bukti TT.II-33 : Fotokopi 2 (dua) buah Screenshot bukti Transfer Sebesar Rp. 25.000.000.,00,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada kepada Notaris & PPAT Kristina Sriwati Halimi, S.H. (=Turut

Halaman 140 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Tergugat II) dan pengembalian sisa keuangan kepada Suryadi Arga (=Penggugat I) sebesar Rp. 6.250.000,00,- (enam juta dua ratus lima puluh ribu), yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan Fotokopinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di persidangan tidak mengajukan saksi-saksinya meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan perkara *a quo* telah dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*) di lokasi yang sedang dipersengketakan yang dilakukan pada hari Jumat, tanggal 7 Juni 2024 yang untuk mempersingkat putusan ini tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini tetapi akan tetap dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak pada persidangan berikutnya masing-masing telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Para Penggugat intinya adalah dikhawatirkan selama perkara ini diperiksa di Pengadilan, melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan bagi Para Penggugat, hal mana sangat diperlukan untuk memperkuat Gugatan Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung *cq* yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa, mengadili perkara *a quo* supaya :

Halaman 141 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



1. Memerintahkan Tergugat III untuk menunjukan Surat Kuasa Asli Tergugat I kepada Tergugat III, dan memberikan copy sesuai dengan asli Surat Kuasa Tergugat I kepada Tergugat III, Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A;
2. Memerintahkan Tergugat III dan Tergugat II menunjukan Akta Perkawinan Asli dan memberikan copy sesuai dengan asli Akta Perkawinan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A.
3. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menunjukkan dan memberikan copy dari asli hasil Validasi dari 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik termaksud kepada Penggugat I, Penggugat II dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A.
4. Memerintahkan Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung yang ditunjuk untuk menyampaikan Salinan Gugatan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung dan dicatatkan, serta memerintahkan *status quo* Hak Atas tanah atau Hak Milik atas Teh Siaw Lim yakni SHM 1208, SHM 291, SHM 72, SHM 568, SHM 32, SHM 1760 dan SHM 1141 sampai dengan Putusan ini memiliki Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht*), dan ;
5. Untuk menjamin dilaksanakannya Putusan ini nantinya oleh Tergugat III, serta tidak adanya permintaan mengenai ganti kerugian maka Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*. pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, untuk menghukum Tergugat III membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00-(satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan dan Berkekuatan Hukum Tetap sampai Tergugat III melaksanakan Putusan Perkara ini dengan Beritikad baik.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa esensi dari tuntutan provisi yaitu sifatnya segera dan mendesak dan belum menyangkut pokok perkaranya. Tuntutan provisi dapat dikabulkan jika memenuhi syarat formil, memiliki relevansi dan urgensi

Halaman 142 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait gugatan pokok, dan jika tindakan sementara yang dimohonkan tidak dilakukan, akan timbul kerugian yang sangat besar. Tuntutan provisi tidak dapat diterima jika tidak memenuhi syarat formil, atau jika tidak ada urgensi maupun relevansinya dengan gugatan pokok. Tindakan sementara yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara. Permohonan banding terhadap putusan provisi dapat dilakukan sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan provisi yang diuraikan tersebut maka telah ternyata tuntutan provisi dari Para Penggugat mengenai ke 5 (lima) point diatas sangat erat kaitannya dengan penentuan sejauh mana alas hak Para Penggugat terhadap tanah obyek sengketa dimaksud, hal ini jelas telah memasuki pokok perkara dan bertentangan dengan esensi dari tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi Para Penggugat tersebut sudah memasuki pokok perkara dan bertentangan dengan esensi dari tuntutan provisi maka tuntutan provisi Para Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengajukan eksepsi dan setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama masing-masing eksepsi tersebut maka dapatlah disimpulkan bahwa alasan-alasan eksepsi masing-masing Tergugat tersebut pada pokoknya yakni :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas atau Kabur (*Obscuur libel*)
2. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Para Tergugat pada point 1 dan 2 tersebut oleh karena bukanlah menyangkut mengenai kewenangan mengadili maka sesuai dengan Pasal 136 HIR akan diperiksa bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa adapun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dalil Para Penggugat, oleh karenanya Para Penggugat menurut hukum harus membuktikan dalil gugatannya;

Halaman 143 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Menimbang, bahwa di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan surat-surat bertanda bukti P.I, II - 1 sampai dengan P.I, II - 43 dan 3 (tiga) orang saksi atas nama Septian Jaya Permana, Iwan Sutikno dan Yusup Juhara yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengajukan surat-surat bukti bertanda bukti T.I, II, III – I sampai dengan T.I, II, III - 8 dan 2 (dua) orang saksi nama Mulyana dan Dama serta 1 (satu) orang ahli atas nama Muhammad Reza Syariffudin Zaki, SH., MA yang telah didengar keterangan dan pendapatnya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat bukti bertanda TT.I – 1 tanpa mengajukan saksi-saksinya;

Menimbang, bahwa adapun Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti bertanda TT.II – 1 sampai dengan TT.II – 33 tanpa mengajukan saksi-saksinya;

Menimbang, bahwa selain itu pula oleh karena perselisihan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai tanah maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 jo Pasal 153 HIR, Majelis telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 21 Juni 2024 yang hasil selengkapny sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan *in casu*;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan inti pokok permasalahan kedua belah pihak maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat yang telah memasuki pokok perkara yang secara mutatis mutandis dimohonkan untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim diantaranya yakni Gugatan Penggugat tidak jelas atau Kabur (*Obscuur libel*) dan Gugatan Penggugat *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dikarenakan dalam perihal yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam gugatannya adalah GUGATAN PENGESAHAN Jual beli, namun di dalam isi gugatannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum seperti yang disampaikan dalam dalil Posita PENGUGAT nomor 21 alinea ke III (Ketiga) dalam kalimat “ Berdasarkan fakta pada posita angka 11, 12, 19 dan 20 sudah sepatasnya Majelis Hakim yang kami Muliakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan penjual yang beritikad Tidak Baik.” Kemudian selanjutnya dalam dalil Posita PENGGUGAT halaman 25 nomor 22 halaman 22 pada alinea I (Kesatu) dalam kalimat “ Bahwa sebagaimana dalam peristiwa hukum (Posita angka 11, 12, 13) Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum secara terang-terangan dan sadar bahwa Tergugat III telah melampaui kewenangannya (berdasarkan Pasal 1323 KUH Perdata) dengan bertindak mewakili Tergugat I, melakukan jual beli kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I.” kemudian pada halaman 25 nomor 22 alinea IV (keempat) pada kalimat “ Bahwa sebagaimana Peristiwa hukum tersebut, Para Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim yang kami Muliakan menyatakan perbuatan yang dilakukan TERGUGAT III merupakan Perbuatan Melawan Hukum.” Kemudian PENGGUGAT dalam dalil Posita No.28 alinea II (kedua) dalam kalimat “ Gugatan Pengesahan Jual Beli ini haruslah diterima dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini.” Kemudian dalam dalil Posita PENGGUGAT Nomor 30 pada halaman 28 dan 29 pada alinea III (Ketiga) dalam kalimat “hal mana sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan merupakan Penjual yang beritikad tidak baik.” Ketidajelasan Gugatan PENGGUGAT juga dapat dilihat pada bagian PETITUM Nomor 2, 3 dan 4 pada halaman 47 dan 48 dimana yang berbunyi “ 2. Menyatakan Sah Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat II.” pada Nomor “3 Menyatakan Batal Demi Hukum perjanjian Di bawah tangan antara Tergugat I dengan Penggugat I, Penggugat II, atas 8 (delapan) sertifikat Hak Milik Hendy Kurniawan dan/atau Tergugat I pada tanggal 5 Mei 2020.” Pada Nomor “4. Menyatakan Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).” Berdasarkan hal-hal tersebut di atas menegaskan bahwa gugatan yang diajukan penggugat sangat tidak jelas apakah gugatan ini merupakan gugatan untuk pengesahan jual beli atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum, karena hal tersebut merupakan hal yang berbeda sehingga tidak dapat dicampur adukan dalam sebuah gugatan, Penggugat tampak bingung dan tidak konsisten dalam mengajukan gugatannya, sehingga hal ini menimbulkan kerancuan atas keinginan penggugat dalam gugatannya, maka atas hal tersebut gugatan tersebut patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Halaman 145 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



Menimbang, bahwa sebaliknya Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat menolak dalil Eksepsi Para Tergugat tersebut dikarenakan suatu Gugatan harus memenuhi syarat Formil Pengajuan Gugatan, hal mana dalam Petitum Gugatan Para Penggugat sudah terlebih dahulu menguraikan peristiwa *a quo* sebagaimana terdapat pada Posita Para Penggugat, sehingga Gugatan Para Penggugat memiliki memiliki dasar hukum yang jelas dan berdasarkan pada suatu sengketa hukum, bahwa Penggugat merupakan Pembeli atas 17 (tujuh belas) sertifikat hak milik atas nama Teh Siaw Lim dan 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik atas nama Hendy Kurniawan. Bahwa Gugatan Para Penggugat sangat jelas baik nama dan Alamat Para Tergugat. Bahwa Para Tergugat telah mengerti dengan jelas mengenai Gugatan Penggugat sebagaimana Para Tergugat jelaskan dalam jawabanya (*vide* halaman 2 dan 3 point 1 dari 25 halaman) Para Tergugat mengetahui fakta hukum telah terjadi jual beli tanah dan ada Perbuatan melawan hukum yang timbul, akibat perbuatan Para Tergugat yang akan kami buktikan dalam persidangan. Oleh karena itu sangatlah tidak beralasan apabila Majelis Hakim yang kami muliakan dalam persidangan ini menerima Exsepsi Para Tergugat. Hal mana sangatlah tidak berdasar secara hukum, sehingga beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Para Penggugat maka diketahui bahwa Para Penggugat telah menggabungkan antara pengesahan jual beli dengan perbuatan melawan hukum. Namun oleh karena Para Penggugat dalam bagian posita telah menguraikan dengan jelas tentang proses jual beli dan juga timbulnya perbuatan melawan hukum maka menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak lah menyebabkan surat gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa akan tetapi setelah Majelis Hakim mencermati antara bagian posita gugatan dan petitum-petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat maka Majelis Hakim mendapatkan hal-hal yang menjadi pertentangan antara posita dengan petitum gugatan maupun antara petitum satu dengan petitum lainnya yakni antara lain sebagai berikut :

Halaman 146 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam dalam surat gugatan di bagian posita pada halaman 13 sampai dengan halaman 21 Para Penggugat pada pokoknya menguraikan bahwa antara Para Penggugat dan Para Tergugat membuat Perjanjian dibawah tangan di hadapan Turut Tergugat II bertempat di kantor Turut Tergugat II dan dihadiri oleh Para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III (selaku penerima kuasa Tergugat I) yang isinya menerangkan tahap Pembayaran dan rincian 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek Jual Beli dengan rincian antara lain:

1. Sertifikat Hak Milik no.01142/ Desa Manggahang, Luas 2.585 m2
2. Sertifikat Hak Milik no 01133/ Desa Manggahang, Luas 2.610 m2
3. Sertifikat Hak Milik no. 1208/ Desa Manggahang, Luas 8.885 m2
4. Sertifikat Hak Milik no.01141/ Desa Manggahang, Luas 3.080 m2
5. Sertifikat Hak Milik no.1760/ Desa Manggahang, Luas 11.350 m2
6. Sertifikat Hak Milik no. 568 / Desa Manggahang, Luas 867 m2
7. Sertifikat Hak Milik no.72 / Desa Manggahang, Luas 15.440 m2
8. Sertifikat Hak Milik no.1217/ Desa Manggahang, Luas 9.245 m2
9. Sertifikat Hak Milik no.32 / Desa Manggahang, Luas 24.550 m2
10. Sertifikat Hak Milik no.294/ Desa Manggahang, Luas 5.005 m2
11. Sertifikat Hak Milik no.291/ Desa Manggahang, Luas 4.890 m2
12. Sertifikat Hak Milik no.01106 / Desa Manggahang, Luas 1.360 m2
13. Sertifikat Hak Milik no.1289/ Desa Manggahang, Luas 2.730 m2
14. Sertifikat Hak Milik no.1234/ Desa Manggahang, Luas 551 m2
15. Sertifikat Hak Milik no.1235 / Desa Manggahang, Luas 1.520 m2
16. Sertifikat Hak Milik no.1233 / Desa Manggahang, Luas 1.340 m2
17. Sertifikat Hak Milik no.1215/ Desa Manggahang, Luas 1.075 m2

Kesemuanya atas nama THE SIAW LIM

18. Sertifikat Hak Milik no.296 / Desa Manggahang, Luas 3.200 m2
19. Sertifikat Hak Milik no.287/Desa Manggahang,Luas 6.720 m2
20. Sertifikat Hak Milik no.292 / Desa Manggahang, Luas 5.355 m2
21. Sertifikat Hak Milik no.289 / Desa Manggahang, Luas 11.360 m2
22. Sertifikat Hak Milik no.295 / Desa Manggahang, Luas 10.830 m2
23. Sertifikat Hak Milik no.288 / Desa Manggahang, Luas 5.300 m2
24. Sertifikat Hak Milik no.290 / Desa Manggahang, Luas 11.580 m2
25. Sertifikat Hak Milik no.293 / Desa Manggahang, Luas 14.100 m2

Kesemuanya atas nama HENDY KURNIAWAN

Halaman 147 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam bagian petitum gugatan angka 2 halaman 47 Para Penggugat pada pokoknya memohon supaya dinyatakan sah kesepakatan jual beli antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat II
- Bahwa dalam bagian petitum gugatan angka 3 halaman 48 Para Penggugat pada pokoknya memohon supaya dinyatakan batal demi hukum perjanjian dibawah tangan antara Tergugat I dengan Penggugat I, Penggugat II atas delapan Sertifikat Hak Milik Hendy Kurniawan dan/ atau Tergugat I pada tanggal 5 Mei 2020;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian diatas maka tampak pertentangan antara bagian posita dengan petitum gugatan dan juga antara petitum angka 2 dengan petitum angka 3 dikarenakan Para Penggugat memohon supaya kesepakatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat II dinyatakan sah sedangkan disisi lain Para Penggugat juga meminta dinyatakan batal demi hukum perjanjian bawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 5 Mei 2020. Padahal baik kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat II dan juga antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut semuanya bersumber dari perjanjian bawah tangan yang sama yakni perjanjian bawah tangan tertanggal 5 Mei 2020 sehingga perjanjian tersebut dinyatakan batal maka petitum angka 2 gugatan Para Penggugat tidak dapat dikabulkan, begitu pula sebaliknya apabila perjanjian tersebut dinyatakan sah maka petitum angka 3 gugatan tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pertentangan antara posita dan petitum-petitum gugatan sebagaimana terurai diatas maka gugatan Para Penggugat tersebut menjadi tidak sempurna dan dikategorikan sebagai surat gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*). Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 76 K/Sip/1975 yang mempunyai kaidah hukum sebagai berikut : *"Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak sempurna dikarenakan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) maka tentunya menurut hukum gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima maka oleh Majelis Hakim tidak akan dipertimbangkan apa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini termasuk juga petitum-petitum surat gugatan Para Penggugat;

Halaman 148 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/ dahulu Para Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat rekonpensi/ Para Tergugat dalam Konpensi maka pihak Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi menolak dengan tegas;

Menimbang, bahwa atas dua pandangan hukum yang berbeda tersebut maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konpensi dengan rekonpensi dan putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konpensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima, atas alasan gugatan mengandung cacat formil (*error in personal, obscur libel*, tidak berwenang mengadili, dan sebagainya) maka dalam kasus seperti ini putusan Rekonpensi mengikuti putusan konpensi (*M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 476*)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti materi gugatan Para Penggugat Rekonpensi/ dahulu Para Tergugat Konpensi telah ternyata terdapat hubungan erat atau koneksitas dengan materi gugatan Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi, dengan kata lain apa yang dipermasalahkan dalam gugatan Rekonpensi ternyata identik dengan yang dimasalahkan dalam gugatan Konpensi sehingga apabila dihubungkan dengan pendapat M. Yahya Harahap, SH tersebut diatas maka oleh karena gugatan Konpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim maka terhadap gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/ dahulu Para Tergugat Konpensi pun juga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/ dahulu Para Tergugat dalam Konpensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka keseluruhan petitum gugatan Penggugat Rekonpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat dalam Rekonsensi berada dipihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Memperhatikan, HIR dan Undang-undang yang berlaku serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonsensi/ Para Tergugat Konpensi tidak dapat diterima

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.630.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung kelas 1A, pada hari Rabu, tanggal 11 September 2024, oleh kami, Teguh Arifiano, S.H., MH sebagai Hakim Ketua, Kusman, SH.,M.H., dan Jasael, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 24 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi hakim-hakim anggota, dibantu Hendi Fiirlandy, S.E., S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 150 dari 147 Putusan Nomor 248/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

TTD

Kusman, S.H., M.H.

TTD

Teguh Arifiano, S.H., M.H.

TTD

Jasael, SH, M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Hendi Firlandy, S.E., S.H

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
Biaya PNBP	: Rp.	100.000,00
Biaya sumpah	: Rp.	50.000,00
Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	365.000,00
Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	<u>990.000,00</u>
J u m l a h	: Rp.	1.630.000,00

(satu juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah)