



PUTUSAN

Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

HADI WIRIADINATA, Wiraswasta, Kartu Tanda Penduduk No. 3216095709840008, beralamat di Jl. Taman Flamboyan No. 2 Kelurahan Babakan, Kecamatan babakan Ciparay Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIZAL FIRMANSYAH,SH.- SUHERMAN ISKANDAR, S.H., SUHERMAN ISKANDAR, S.H. dan WAWAN GUNAWAN BRE, S.E., S.H., M.H., semuanya Advokat dan Penasehat Hukum yang tergabung dalam Law Office RIZAL FIRMANSYAH, SH & Associates, beralamat kantor di Jl. Margahayu Kencana Raya G I No. 9 Kabupaten Bandung - Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **FAUZI IMAM**, Swasta, dengan Kartu Tanda Pemduduk Nomor: 3216092707790016, terakhir diketahui beralamat di Perumahan BCL Jl. Arjuna XIII Blok B 38 No.6 Desa Waluya Kecamatan Cikarang Utara Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAWALUYO, S.H., M.H., ZULFIKRI, S.H., ADE SUSANTO, S.H., dan JULIANA PANJAITAN, S.H., para Advokat – Konsultan Hukum pada Law Office W & P, beralamat di STC Senayan Lantai 2 Ruang 89 Jl. Asia Afrika Pintu IX Gelora Senayan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **NY CICIH SUANCHI**, Ibu Rumah Tangga pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 321609570840008, terakhir diketahui beralamat di Perumahan BCL Jl. Arjuna XIII Blok B 38 No.6 Desa Waluya Kecamatan

Halaman 1 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Cikarang Utara Kabupaten Bekasi (keduanya suami istri), dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAWALUYO, S.H., M.H., ZULFIKRI, S.H., ADE SUSANTO, S.H., dan JULIANA PANJAITAN, S.H., para Advokat – Konsultan Hukum pada Law Office W & P, beralamat di STC Senayan Lantai 2 Ruang 89 Jl. Asia Afrika Pintu IX Gelora Senayan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **PT. BANK INTIDANA SUKSES MAKMUR CABANG FATMAWATI JAKARTA SELATAN** beralamat di Jl. Fatmawati No. 8A Gandaria Selatan, Cilandak Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada D. FIRDAUS, S.H., M.H. dan GALIH FAUZAN, S.H., para Advokat dari Kantor FIRDAUS & Partner, beralamat di Jalan kelapa Muda No. 41-A, Jagakarsa, Jakarta Selatan 12620, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
4. **KANTOR ADMINISTRASI TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI**, beralamat di Komplek Lippo Cikarang Blok B4 Jl. Daha, Cibatu, Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Setelah mendengar keterangan dari Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Para Turut Tergugat;

Tentang Duduknya Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dengan surat gugatan tanggal 11 November 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 25 November 2022 di bawah Nomor Register 273/Pdt.G/2022/PN Ckr, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- 1) Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2022 Penggugat dengan pihak Tergugat I dan telah mendapat persetujuan dari Tergugat II selaku istrinya telah sepakat dan membuat PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK mengenai jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan BCL jalanArjuna XIII Blok B 38 No.6 Rt.015 Rw.013 Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WaluyaKecamatan Cikarang Utara,Kabupaten Bekasi, SHGB No: 3141/Desa Waluya, dengan nilai total seluruhnya seharga Rp. 997.599.848,-(Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta limaratus sembilan puluh sembilan ribu depalan ratus empat puluh delapan rupiah), dengan disertai lampiran berisi rincian perhitungan nilai uangnya;

- 2) Bahwa dalam PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK tanggal 8 Agustus 2022 dengan nilai pembayaran sebesar Rp. 997.599.848,-(Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta limaratus sembilan puluh sembilan ribu depalan ratus empat puluh delapan rupiah), meliputi pembayaran dua objek barang yaitu pertama untuk pembayaran saham Pt. Nio Teknik Indonesia sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) berdsarkan Akta perjanjian No. 2 tanggal 1 Agustus 2022 oleh Notarislwah Ahmad Dwikora,SH. Dan yang kedua untuk tanah diatasnya berdiri bangunan rumah setempat dikenal dengan Perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No.6 Rt.015 Rw.013 Desa Waluya Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No: 3141/Desa Waluya;
- 3) Bahwa walaupun dalam Perjanjian Jual Beli tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah sebagaimana tersebut, dalam PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK tanggal 8 Agustus 2022 dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I yang telah disetujui oleh Tergugat II selaku istrinya dibuat dibawah tangan, karena dilakukan dengan sadar dan tanpa ada paksaan dari dan oleh siapapun, maka secara hukum PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK tanggal 8 Agustus 2022 mohon dinyatakan sah dan mengikat secara hukum dengan mempunyai kekuatan eksukotorial sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli umumnya;
- 4) Bahwa dalam Jual beli mana oleh penggugat telah dibayar lunas pada Tergugat I , dengan telah disebutkan pula dalam PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK tersebut sebagai bukti kuitansi pembayarannya yang sah. Sebagaimana dalam Pasal 1 PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK menyatakan bahwa "*mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan tersebut diatas telah menjadi milik pihak kedua (Penggugat) ...*", oleh karena demikian maka secara hukum harus dinyatakan bahwa tanah diatasnya berdiri bangunan rumah setempat dikenal dengan Perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No.6 Rt.015 Rw.013 Desa Waluya Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No: 3141/Desa Waluya adalah sah milik Penggugat;

Halaman 3 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



- 5) Bahwa namun demikian faktanya walaupun Tergugat I dan Tergugat II telah berjanji untuk membantu memproses sampai pada perjanjian secara notariil, tanpa ada sebab yang jelas oleh Penggugat sering dihubungi dan termasuk menyuruh orang untuk menemui di rumahnya pihak Tergugat I dan Tergugat II telah tidak ada dirumahnya dan tidak pernah menemui pihak Penggugat untuk melanjutkan menyelesaikan proses jual beli tersebut secara Notariil dan membalik nama SHGB tanah rumah objek jual beli tersebut ke BPN (Turut Tergugat II) dan penyelesaiannya dengan pihak PT. Bank Intidana Sukses Makmur Cabang Fatmawati Jakarta Selatan (Turut Tergugat I), oleh karena hal demikian maka tidak ada jalan lain bagi Penggugat, demi untuk mengurangi kerugian yang lebih besar yang akan dialami bagi Penggugat, dan lain dari pada itu Penggugat menganggap jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah selesai maka Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan secara hukum orang yang tidak beritikad baik pada akhirnya demi kepastian hukum Penggugat memutuskan mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cikarang. ;
- 6) Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 telah disebutkan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan II atas tanah di atasnya berdiri bangunan rumah setempat dikenal dengan Perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No.6 Rt.015 Rw.013 Desa Waluya Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 3141/Desa Waluya aslinya masih berada di pihak Turut Tergugat II sebagai jaminan atas pinjaman pihak Tergugat I dan II dahulu dan Penggugat telah berjanji sebagai tanggungannya untuk melunasinya setelah perjanjian jual beli tersebut pihak Penggugat lah yang membayar cicilan pembayaran pada Turut Tergugat I. Namun demikian demi kepastian hukum pihak Penggugat berencana akan melunasi pinjaman tersebut pada Turut Tergugat I sesuai dengan perjanjian Jual Beli Mutlak tetapi karena keberadaan Tergugat I dan II sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal demikian akan sangat merugikan Penggugat, oleh karena demikian maka apabila nanti pinjaman Tergugat I dan II pada Turut Tergugat I lunas maka mohon agar dengan kekuatan putusan ini memberikan hak dan kuasa pada Penggugat untuk menerima, menandatangani surat-surat, akta dan turutannya untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 3141/Desa Waluya asli atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan atau memerintahkan pada Turut Tergugat I untuk memberikan Sertikat tersebut pada Penggugat;

- 7) Bahwa selain dari pada itu demi untuk kepastian hukum tentang hak-hak yang telah dijamin oleh undang-undang atas pembelian atas tanah diatasnya berdiri bangunan rumah setempat dikenal dengan Perumahan BCL jalanArjuna XIII Blok B 38 No.6 Rt.015 Rw.013 Desa Waluya Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 3141/Desa Waluya, SU No. 243152009 tgl 18-05-2009, luas 72 M2 atas nama Fauzi Imam (Tergugat I) oleh Penggugat. Karena PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK tanggal 8 Agustus 2022 telah dinyatakan sah dan mengikat secara hukum, maka mohon agar dengan kekuatan putusan ini agar memerintahkan BPN Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat II) memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 3141/Desa Waluya, SU No. 243152009 tgl 18-05-2009, luas 72 M2 dari atas nama Fauzi Imam (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah paragraph 6 mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan Pasal 55 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“ Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan ketua pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah di daftar atau satu rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikat dan daftar daftar lainnya “;

(2) menyatakan:

“ Pencatatan sebagaimana dimaksud yat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salina penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada kepala kantor pertanahan”;

- 8) Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan autentik, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan terhadap putusan perkara ini agar dapat dijalankan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada banding ataupun kasasi;

Halaman 5 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr

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

- 9) Bahwa terhadap perkara ini ternyata melibatkan para pihak yang termasuk didalamnya adalah PT. Bank Intidana Sukses Makmur Cabang Fatmawati Jakarta Selatan) selaku Turut Tergugat I dan Kantor Administrasi Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi selaku Turut Tergugat II, oleh karena itu kiranya beralasan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tundak dan taat pada putusan ini;

Bahwa berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Cikarang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I dan tergugat II sebagai orang yang tidak beritikad baik;
- 3) Menyatakan secara hukum bahwa PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK tanggal 8 Agustus 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat secara hukum dengan mempunyai kekuatan eksukotorial sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli umumnya;
- 4) Menyatakan secara hukum tanah diatasnya berdiri bangunan rumah setempat dikenal dengan Perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No.6 Rt.015 Rw.013 Desa Waluya Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No: 3141/Desa Waluya adalah sah milik Penggugat;
- 5) Menetapkan secara hukum apabila nanti pinjaman Tergugat I dan II pada Turut Tergugat I lunas maka dengan kekuatan putusan ini memberikan hak dan kuasa pada Penggugat untuk menerima, menandatangani surat-surat, akta dan turutannya untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 3141/Desa Waluya asli atas nama Tergugat I dan atau memerintahkan pada Turut Tergugat I untuk memberikan Sertikat tersebut pada Penggugat;
- 6) Menetapkan secara hukum agar dengan kekuatan putusan ini memerintahkan BPN Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat II) memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 3141/Desa Waluya, SU No. 243152009 tgl 18-05-2009, luas 72 M2 dari atas nama Fauzi Imam (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat;
- 7) Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij Vooraad*);

Halaman 6 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8) Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

9) Biaya menurut hukum;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Cikarang *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya menghadap di persidangan, sedangkan Turut Tergugat I hadir kuasanya pada saat persidangan dengan acara pembuktian, kemudian untuk Turut Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap di persidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut masing-masing melalui relaas panggilan sidang nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr tanggal 21 Desember 2022, tanggal 11 Januari 2023 dan tanggal 1 Februari 2023;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini dimulai, oleh Majelis Hakim telah diupayakan agar perkara ini diselesaikan oleh para pihak yang telah hadir di persidangan dengan perdamaian melalui mediasi dan Majelis Hakim telah menunjuk Isnandar S. Nasution, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator dan ternyata setelah diberikan waktu yang cukup, mediasi yang telah dilakukan tidak berhasil untuk menyelesaikan perkara ini dengan perdamaian, sesuai dengan Laporan dari Hakim Mediator tanggal 15 Februari 2023, oleh karenanya pemeriksaan terhadap perkara ini dimulai dengan Penggugat membacakan gugatan, yang isinya tetap dipertahankan olehnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat dengan dalil –dalil sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas-tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dali Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II dan dapat dibuktikan secara Hukum, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
2. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : “ Pada tanggal 8 Agustus 2022 Penggugat dengan pihak Tergugat I dan telah mendapat persetujuan dari Tergugat II selaku istrinya telah sepakat dan membuat Perjanjian Jual Beli

Halaman 7 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutlak mengenai jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW.013 Desa Waluya, Kec. Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No. 3141/Desa Waluyo, dengan Nilai total seluruhnya seharga Rp. 997.599.848,-(Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta limaratus sembilan puluh Sembilan ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah) dengan disertai lampiran berisi rincian perhitungan nilai uangnya ”

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat I dan Tergugat II pertegasakan sampai saat ini tidak pernah menjual dan tidak pernah berniat untuk menjual Tanah dan Bangunan rumah yang terletak diperumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW.013 Desa Waluya, Kec. Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No. 3141/Desa Waluyo dimaksud kepada Penggugat karena rumah tersebut didapat oleh para Tergugat melalui KPR (Kredit Perumahan) selama puluhan tahun lamanya dan merupakan satu-satunya rumah untuk tempat tinggal bersama keluarga;

Bahwa selain para Tergugat tidak pernah berniat untuk menjual tanah dan bangunan dimaksud, para Tergugat saat ini masih terikat perjanjian kredit modal usaha dengan Bank Intidana (Turut Tergugat I) sejak tahun 2013 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3141/Desa Waluya **DIJAMINKAN** sebagai Agunan Bank diletakan Hak Tanggungan sehingga tidak mungkin para Tergugat menjual Tanah dan Bangunan rumah yang terletak diperumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW.013 Desa Waluya, Kec. Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi tersebut kepada Penggugat;

PERJANJIAN JUAL BELI MULTLAK dan Kwitansi pembayaran senilai Rp. 997.599.848,-(Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta limaratus sembilan puluh Sembilan ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah) tersebut dibuat oleh Penggugat yang kemudian disodorkan untuk ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II sebagai jaminan karena Tergugat I telah bekerja kepada Penggugat agar Tergugat I bekerja lebih baik;

SAMPAI SAAT INI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II DEMI ALLAH BERSUMPAH TIDAK PERNAH MENERIMA UANG DIMAKSUD DARI PENGGUGAT.

3. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2 yang pada pokoknya

Halaman 8 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan sebagai berikut : “Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 dengan nilai pembayaran sebesar 997.599.848,- (Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta limaratus sembilan puluh Sembilan ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah) meliputi pembayaran 2 Objek Barang yaitu pertama untuk pembayaran saham PT. Nio Teknik Indonesia sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian No. 2 tanggal 1 Agustus 2022 oleh Notaris Iwah Ahmad Dwikora, SH. dan yang kedua untuk tanah diatasnya berdiri bangunan rumah setempat dikenal dengan perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW.013 Desa Waluya, Kec. Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No. 3141/Desa Waluya”;

DASAR PENOLAKAN TURUT TERGUGAT I ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat I jelaskan kronologisnya terjadinya Perjanjian Jual Beli Mutlak dimaksud : pada awalnya Tergugat I pernah bekerja pada sebuah perusahaan dibidang Teknik selama bertahun-tahun Tergugat I cukup mempunyai pengalaman kemudian Tergugat I mulai merintis usaha dibidang Teknik dimulai dari Nol dengan modal pinjaman dari Bank dengan nama PT. Neo Teknik Indonesia sejak awal berjalan lancar tetapi akibat covid 19 PT. Neo mengalami kesulitan keuangan, kemudian untuk membayar gaji karyawan Tergugat I sempat mendapat pinjaman dari Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah), yang ditranper oleh Penggugat kerekening PT. Neo Teknik Indonesia, pada akhirnya PT. Neo Teknik Indonesia dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan harga yang diberikan oleh Penggugat sendiri meliputi mesin-mesin, tagihan yang masih ada pada Customer dan juga utang yang dimiliki oleh PT. Neo Teknik Indonesia kepada supplier atas penilaian tersebut Penggugat membeli PT. Neo Teknik Indonesia sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kemudian dibuat perjanjian di Notaris di Bandung dan Tergugat I telah menyerahkan semua dokumen PT. Neo Teknik Indonesia kepada Penggugat Tetapi Tergugat I tidak pernah mendapatkan salinan Akta Notaris di Bandung tersebut. selanjutnya Penggugat mengangkat Tergugat I menjadi General Manager PT. Neo Teknik Indonesia seminggu kemudian Penggugat menyodorkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli Mutlak dan kwitansi tersebut dengan maksud yang dikatakan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II agar Tergugat I dapat bekerja di PT. Neo Teknik Indonesia lebih baik itu yang menyebabkan

Halaman 9 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Tergugat I dan Tergugat II Akhirnya Percaya WALAUPUN Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengetahui apa isi yang ditandangani tersebut karena Penggugat tidak memberikan kesempatan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membacanya dan sejak awal Penggugat telah mengetahui kalau Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dalam Jaminan Bank Intidana (Turut Tergugat I) Karena Penggugat telah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat II sebesar Rp. 28.000.000,-(dua puluh delapan juta rupiah) yang akan digunakan oleh Tergugat II untuk membayar Angsuran kepada Bank Intidana;

BAHWA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II BELUM PERNAH MENERIMA PEMBAYARAN UANG DARI PENGGUGAT TERHADAP PENJUALAN PT. NEO TEKNIK INDONESIA SEBESAR RP. 400.000.000,- (EMPAT RATUS JUTA RUPIAH) TERGUGAT I DAN TERGUGAT II HANYA MENERIMA UANG PINJAMAN SEBESAR RP. 75.000.000,-(TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH) DAN RP. 28.000.000,-(DUA PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)

TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TIDAK PERNAH MENJUAL TANAH DAN RUMAH SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 3141/DESA WALUYA DIPERUMAHAN BCL JALAN ARJUNA XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW.013 DESA WALUYA, KEC. CIKARANG UTARA, KABUPATEN BEKASI KEPADA PENGGUGAT;

4. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 3 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *“Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I yang telah disetujui oleh Tergugat II selaku istrinya dibuat dibawah tangan, karena dilakukan dengan sadar dan tanpa ada paksaan dari dan oleh siapapun, maka secara hukum Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 mohon dinyatakan sah dan mengikat secara Hukum dengan mempunyai kekuatan eksukotorial sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Umumnya”;*

DASAR PENOLAKAN TURUT TERGUGAT I ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat I dan Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan **Kitab Undang-undang Hukum Perdata** sebagaimana dimaksud pada **Pasal 1320** menyatakan : *“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*

Halaman 10 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu Hal Tertentu
4. Suatu Sebab Yang Halal;

Pasal 1321 menyatakan : *"Tiada Sepakat yang Sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan"*

Pasal 1328 menyatakan : *"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut."*

Berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 7 menyatakan : *" Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun Objek tersebut berada";*

BAHWA PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT I, TERGUGAT II TIDAK TERPENUHI KETENTUAN PASAL 1320 KUHPER KARENA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II **TIDAK PERNAH MENYATAKAN SEPAKAT UNTUK MENJUAL TANAH DAN BANGUNAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 3141/DESA WALUYA DIPERUMAHAN BCL JALAN ARJUNA XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW.013 DESA WALUYA, KEC. CIKARANG UTARA, KABUPATEN BEKASI KEPADA PENGUGAT;**

5. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 4 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"Bahwa dalam jual beli mana oleh Penggugat telah dibayar Lunas pada Tergugat I dengan telah disebutkan pula didalam Perjanjian Jual Beli Mutlak tersebut sebagai bukti kuitansi pembayarannya yang sah. sebagaimana dalam Pasal 1 perjanjian Jual Beli Mutlak menyatakan bahwa "mulai hari ini Objek jual beli yang diuraikan tersebut diatas telah menjadi milik pihak kedua (Penggugat)--- oleh karena demikian maka secara hukum harus dinyatakan bahwa tanah diatasnya berdiri bangunan rumah setempat dikenal dengan perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 NO. 06 RT. 015/RW.013 Desa Waluya, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, SHGB No. 3141/Desa Waluya adalah Sah Milik Penggugat";*

DASAR PENOLAKAN TURUT TERGUGAT I ADALAH :

Halaman 11 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu Tergugat I dan Tergugat II Tegaskan kembali untuk penjualan PT. Neo Teknik Indonesia sesuai kesepakatan di Notaris di Bandung seharga Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) Tergugat I menerima uang dari Penggugat dalam bentuk pinjaman sebesar Rp. 75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah) dan Tergugat II menerima dari Penggugat dalam bentuk pinjaman sebesar Rp. 28.000.000,-(dua puluh delapan juta rupiah) SELURUHNYA TOTAL diterima Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 103.000.000,-(seratus tiga juta rupiah) sehingga Penggugat masih mempunyai kewajiban untuk membayar Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 297.000.000,-(dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah); Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membuat kesepakatan dengan Penggugat untuk menjual Tanah dan Bangunan Rumah di perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 N0. 06 RT. 015/RW.013 Desa Waluya, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, SHGB No. 3141/Desa Waluya; Bahwa Penggugat menyatakan telah membayar lunas melalui kuitansi... Dengan ini Tergugat I dan Tergugat II menyatakan **Demi ALLAH bersumpah** belum pernah menerima uang sesuai kuitansi tersebut. Jika Penggugat telah membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II bagaimana cara pembayarannya kalau ditransfer rekening atas nama siapa...? berapa nomor Rekeningnya....?, mana bukti tranpernya...? kalau dibayar tunai siapa yang menerima....? dibayar dimana....? siapa saksi yang melihatnya....?;

BAHWA JIKA DALAM SUMPAAH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II MELAKUKAN KEBOHONGAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II BERSEEDIA MENERIMA AZAB DARI ALLAH SWT;

6. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *“Namun demikian faktanya walaupun Tergugat I dan Tergugat II telah berjanji untuk membantu memproses sampai pada perjanjian secara notarial, tanpa ada sebab yang jelas oleh Penggugat sering dihubungi dan termasuk menyuruh orang untuk menemui dirumahnya pihak Tergugat I dan Tergugat II telah tidak ada dirumahnya dan tidak pernah menemui pihak Penggugat untuk melanjutkan menyelesaikan proses jual beli tersebut secara Notarial dan membalik nama SHGB tanah rumah objek jual beli tersebut ke BPN (Turut Tergugat II) dan penyelesaiannya dengan pihak PT. Bank Intidana Sukses Makmur Cabang Fatmawati Jakarta Selatan (Turut Tergugat I), oleh*

Halaman 12 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr

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)



karena hal demikian maka tidak ada jalan lain lagi Penggugat, demi untuk mengurangi kerugian yang lebih besar yang akan dialami bagi Penggugat, dan lain dari pada itu Penggugat menganggap jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah selesai maka Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan secara hukum orang yang tidak beritikad baik pada akhirnya demi kepastian hukum Penggugat memutuskan mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cikarang”;

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat I dan Tergugat II per jelaskan setelah PT. Neo Teknik Indonesia dialihkan kepada Penggugat walaupun dalam jual beli tersebut Tergugat I belum mendapatkan pembayaran dari Penggugat tetapi Justru Tergugat I langsung diangkat menjadi General Manager di PT. Neo Teknik Indonesia oleh Penggugat, setelah Tergugat I bekerja Penggugat meminta agar Tergugat I datang ke Bandung untuk meeting dengan bayer setelah Tergugat I sampai di Bandung ternyata Tergugat I diinterogasi oleh seseorang yang mengaku sebagai anggota kepolisian yang menanyakan kepada Tergugat I terhadap pendirian perusahaan baru oleh Tergugat I setelah diketahui Tergugat I berencana akan mendirikan perusahaan baru Tergugat I mendapatkan tekanan dan ancaman untuk mengosongkan rumah terletak di perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 NO. 06 RT. 015/RW.013 Desa Waluya, Kec. Cikarang Utara, setelah meeting selesai pada tengah malam Tergugat I pulang dari Bandung ke Cikarang diantar oleh Anggota TNI menggunakan mobil dinas dalam keadaan ketakutan Tergugat I malam itu juga keluar dari rumah miliknya tersebut baru kemudian Tergugat II dan anak-anaknya menyusul sehingga Rumah tersebut betul-betul dikosongkan setelah rumah dimaksud kosong Penggugat datang kerumah dimaksud dan menyampaikan kepada warga sekitar, Ketua RT, juga kepada Customer PT. Neo Teknik Indonesia bahwa Tergugat I telah diPenjara, padahal Tergugat I dan Tergugat II dalam keadaan tidak mempunyai tempat tinggal, tidak mempunyai uang Tergugat I dan Tergugat II terlantar bersama anak-anaknya ditolong oleh suadaranya di Banten, Tergugat I yang dalam keadaan ketakutan, trauma berat dan depresi tidak mempunyai KTP karena sita oleh Penggugat bertemu kemudian berkonsultasi dengan anggota LPBH NU DKI kemudian mendapatkan bantuan hukum dari kantor Hukum W&P untuk menghadiri persidangan A quo;

Halaman 13 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



7. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 6 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *“Dalam perjanjian jual beli mutlak tanggal 8 Agustus 2022 telah disebutkan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan II atas tanah diatasnya berdiri bangunan rumah setempat dikenal dengan perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No. 6 RT.015/RW.013 Desa Waluya, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Sertifikat Hak Guna Bangunan NO. 3141/Desa Waluya aslinya masih berada dipihak Turut Tergugat II.-----Namun demikian demi kepastian hukum pihak Penggugat berencana akan melunasi pinjaman tersebut pada Turut Tergugat I sesuai dengan perjanjian Jual Beli Mutlak tetapi karena keberadaan Tergugat I dan Tergugat II sekarang sudah tidak diketahui keberadaanya, sehingga hal demikian akan sangat merugikan Penggugat, oleh karena demikian maka apabila nanti pinjaman Tergugat I dan II pada Turut Tergugat I lunas maka mohon agar dengan kekuatan putusan memberikan hak dan kuasa pada Penggugat untuk menerima, menandatangani surat-surat, akta dan turunanya untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan NO. 1341/Desa Waluya asli atas nama Tergugat I dan atau memerintahkan pada Turut Tergugat I untuk memberikan Sertifikat tersebut pada Penggugat”;*

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat I dan Tergugat II tegaskan oleh karena tidak terdapat kesepakatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perjanjian Jual beli Mutlak yang dibuat secara sepihak oleh Penggugat kemudian dimintakan tandatangan kepada Tergugat I dan Tergugat II tanpa diberikan kesempatan untuk membaca terlebih dahulu, sedangkan yang disampaikan Penggugat kepada para Tergugat bukan kesepakatan jual beli, hal tersebut menyebabkan Perjanjian Jual Beli Mutlak tersebut tidak Sah karena tidak terpenuhi syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dimaksud sudah sesuai dengan hukum apabila Yang Mulia Majelis pemeriksa perkara Aquo menolak Posita Penggugat pada angka 6 halaman 4 dimaksud;

8. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 7, 8 dan 9 halaman 4 dan halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *“Karena Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 telah dinyatakan sah*

Halaman 14 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengikat secara hukum, maka mohon agar dengan kekuatan putusan ini agar memerintahkan BPN Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat II) memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3141/Desa Waluya, SU No. 243152009 tanggal 18 -05-2009, luas 72 M2 dari atas nama Fauzi Imam (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat”;

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat I dan Tergugat II tegaskan oleh karena tidak terdapat kesepakatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perjanjian Jual beli Mutlak yang dibuat secara sepihak oleh Penggugat kemudian dimintakan tandatangan kepada Tergugat I dan Tergugat II tanpa diberikan kesempatan untuk membaca terlebih dahulu, sedangkan yang disampaikan Penggugat kepada para Tergugat bukan kesepakatan jual beli, hal tersebut menyebabkan Perjanjian Jual Beli Mutlak tersebut tidak Sah karena tidak terpenuhi syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dimaksud sudah sesuai dengan hukum apabila Yang Mulia Majelis pemeriksa perkara Aquo menolak Posita Penggugat pada angka 7, 8 dan 9 halaman 4 dan 5 dimaksud;

B. DALAM REKONVENSI

9. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban Konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekovensi ini;
10. Bahwa Dalam Gugatan Rekonvensi kedudukan Tergugat I dan Tergugat II Konvensi menjadi Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi atau dapat juga disebut sebagai para Penggugat Rekonvensi sedangkan Kedudukan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa **Perjanjian Jual Beli Mutlak dan Kuitansi** tanggal 8 Agustus 2022 yang dibuat sepihak oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kemudian dimintakan tandatangan kepada Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi /para Tergugat Konvensi hanya sebagai Jaminan supaya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bekerja lebih baik di PT. Neo Teknik Indonesia;

Bahwa **Perjanjian Jual beli Mutlak dan Kuitansi** yang dibuat **SEPIHAK** oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/para Tergugat Konvensi **SAMA SEKALI TIDAK ADA KESEPAKATAN JUAL BELI DAN PARA**

Halaman 15 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT REKONVENSI TIDAK PERNAH MENERIMA PEMBAYARAN UANG;

Bahwa berdasarkan ketentuan KUHPdata **Pasal 1320** menyatakan :

"untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu Hal Tertentu*
- 4. Suatu Sebab Yang Halal;*

Pasal 1321 menyatakan : *"Tiada Sepakat yang Sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan";*

Pasal 1328 menyatakan : *"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut";*

Pasal 1335 menyatakan : *"Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan";*

BAHWA PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK DAN KUITANSI DIMAKSUD
TIDAK TERPENUHI KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA
KARENA TIDAK ADA KESEPAKATAN JUAL BELI ANTARA PENGUGAT
I DAN PENGUGAT II REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI
DENGAN TERGUGAT REKONVENSI;

12. Bahwa oleh karena **Perjanjian Jual Beli Mutlak dan Kuitansi tanggal 8 Agustus 2022** tidak memenuhi syarat-syarat Sahnya suatu Perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPdata karena **TIDAK PERNAH ADA NYA KESEPAKATAN** dalam Perjanjian Jual Beli Mutlak dan Kuitansi dimaksud sudah sesuai hukum apabila Perjanjian Jual Beli Mutlak dan Kuitansi tanggal 8 Agustus 2022 dinyatakan Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
13. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah menjual PT. Neo Teknik Indonesia kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana **posita gugatan A quo pada angka 2 halaman 2** (Vide : *Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 dengan nilai pembayaran sebesar 997.599.848,-(Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus sembilan puluh Sembilan ribu delapan ratus empat puluh*

Halaman 16 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



delapan rupiah) meliputi pembayaran 2 Objek Barang yaitu **pertama Untuk pembayaran saham PT. Nio Teknik Indonesia sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian No. 2 tanggal 1 Agustus 2022 oleh Notaris Iwah Ahmad Dwikora, SH);** Bahwa **PENGAKUAN** Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dimaksud membuktikan pada saat dilaksanakan penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli PT. Neo Teknik Indonesia No. 2 tanggal 1 Agustus 2022 di Hadapan Notaris Iwah Ahmad Dwikora, SH. Notaris di Bandung antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Pembeli dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi belum pernah ada pembayaran;

14. Bahwa sebagaimana telah dibacakan oleh Notaris Iwah Ahmad Dwikora, SH. Notaris di Bandung dalam Akta Perjanjian jual beli PT. Neo Teknik Indonesia Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mempunyai kewajiban untuk membayar uang kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan membayar utang-utang PT. Neo Teknik Indonesia; **(sampai saat ini Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum menerima salinan Akta perjanjian dimaksud);**
15. Bahwa sampai saat ini Penggugat I Rekonvensi baru menerima uang dalam bentuk pinjaman dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 75. 000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah) dan Penggugat II Rekonvensi menerima pinjaman dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 28.000.000,-(dua puluh delapan juta rupiah) sehingga seluruh jumlah pinjaman Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi adalah sebesar Rp. 103.000.000,-(seratus tiga juta rupiah);
16. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih mempunyai kewajiban untuk membayar pembelian PT. Neo Teknik Indonesia kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. **297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dan membayar utang – utang PT. Neo Teknik Indonesia yang sampai saat ini BELUM DIBAYARKAN oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan suplaiyer PT. Neo Teknik Indonesia;**
17. Bahwa Perjanjian Jual Beli Mutlak dan Kuitansi tanggal 2 Agustus 2022 yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara sepihak yang tidak sesuai dengan KUHPerdara dan Perjanjian jual beli



PT. Neo Teknik Indonesia Akta No. 2 tanggal 1 Agustus 2022 di Hadapan Notaris Iwah Ahmad Dwikora, SH. Notaris di Bandung Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dan membayar utang-utang PT. Neo Teknik Indonesia yang tidak dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan juga menyita KTP atas nama Fauzi Imam telah nyata-nyata merugikan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/para Tergugat Konvensi;

18. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi telah TELAH NYATA-NYATA DIRUGIKAN OLEH PERBUATAN Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dimaksud sehingga berdasarkan ketentuan :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata **Pasal 1365 menyatakan** : *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI;

19. Bahwa **Bahwa akibat perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyebabkan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian :

- Materiil senilai Rp. Rp. 297.000.000,-(dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) sebagai pembayaran jual beli PT. Neo Teknik Indonesia yang sampai saat ini belum dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- inmaterial senilai Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dan keluarga telah hidup tidak menentu akibat dipaksa oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk meninggalkan rumahnya pribadi;

20. Bahwa selain kerugian Materiil dan inmaterial dimaksud Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga mengalami kerugian karena KTP atas nama Fauzi Imam telah diambil oleh Tergugat Rekonvensi dan belum dikembalikan, selain itu Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi masih ditagih oleh Suplaiyer terhadap utang PT. Neo Teknik Indonesia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, dengan ini Tergugat I dan Tergugat II mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas II Cikarang u.p Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Penjanjian Jual Beli Mutlak dan Kuitansi tanggal 2 Agustus 2022 karena dibuat dengan cara melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti seluruh kerugian Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dengan :
- Membayar Kerugian Materiil senilai Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) sebagai pembayaran jual beli PT. Neo Teknik Indonesia yang sampai saat ini belum dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- Membayar kerugian inmaterial senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dan keluarga telah hidup tidak menentu akibat dipaksa oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk meninggalkan rumahnya pribadi.
- Mengembalikan KTP atas nama Fauzi Imam kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan membayar utang PT. Neo Teknik Indonesia;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 19 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu Tanggal 29 Maret 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan Duplik pada Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu tanggal 05 April 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti-bukti Surat hari Rabu, tanggal 10 Mei 2023 tanpa menghadirkan saksi sebagai berikut:

1. Bukti P.DK – 1/ T.DR – 1 :Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022, antara Fauzi Imam (Tergugat I Dk, Penggugat Dr) sebagai Pihak Pertama atau Penjual yang telah mendapatkan persetujuan isterinya Cicih Cuancih (Tergugat II Dk/ Penggugat Dr) dengan Hadi Wiriadinata (Penggugat Dk/ Tergugat Dr) sebagai Pihak Kedua atau Pembeli ;
2. Bukti P.DK – 2/ T.DR – 2 :Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3141/Desa Waluya, Kelurahan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Surat Ukur tanggal 02-06-2009 Nomor 5321/Waluya/2009, Luas 71 M² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Fauzi Imam, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Utara, Desa Waluya ;
3. Bukti P.DK – 3/ T.DR – 3 :Poto Poto Tergugat I Dk/ Penggugat Dr dan Tergugat II Dk/ Penggugat Dr sesaat setelah penandatanganan perjanjian jual beli mutlak tanggal 8 Agustus 2022 ;
4. Bukti P. DK – 4/ T.DR – 4 :Akta Perjanjian Nomor 2, tanggal 1-8-2022 yang dibuat oleh Iwan Ahmad Dwikora, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bandung ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti

Halaman 20 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat P.DK – 2/ T.DR – 2 dan P.DK – 3/ T.DR – 3 merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat I dan II dalam pemeriksaan perkara ini juga mengajukan bukti-bukti Surat tanpa menghadirkan saksi sebagai berikut:

1. Bukti T-I dan T-II – 1 : Sertifikat Hak guna Bangunan No. 3141 Desa Waluya atas nama Fauzi Imam ;
2. Bukti T-I dan T-II – 2 : Surat Tanda Terima Jaminan Bank Intidana tanggal 18 Maret 2016 ;
3. Bukti T-I dan T-II – 3 : Surat Perjanjian Kredit Nomor 49146/ISM/ PK-KMK/0316 Antara BPR Intidana Sukses Makmur dengan Fauzi Imam, tanggal 18 Maret 2016 ;
4. Bukti T-I dan T-II – 4 : Surat Pernyataan Hadi Wiriadinata (Penggugat) tanggal 1 Agustus 2022 ;
5. Bukti T-I dan T-II – 5 : Surat Pernyataan Fauzi Imam selaku Pemilik PT Nio Teknik Indonesia, tertanggal 01 Agustus 2022 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti surat T-I & T-II – 1 dan T-I & T-II – 3 merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Turut Tergugat I dalam pemeriksaan perkara ini juga mengajukan bukti-bukti Surat tanpa menghadirkan saksi sebagai berikut:

1. Bukti T.T.I – 1 : Perjanjian kredit nomor 49146/ISM/PK/KMK/03316 tanggal 18 Maret 2016, dengan nilai kredit sebesar Rp. 250.000.000.,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam bulan) dan angsuran Rp. 10.569.444,00/ bulan;
2. Bukti T.T.I – 2 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3141/Waluya, terletak di Kelurahan Waluya, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi;

Halaman 21 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T.T.I – 3 : Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09496/2016 tertanggal 14 Juni 2016 Peringkat 1 dengan nilai sebesar Rp. 375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 313/2016 tanggal 14 Juni 2016;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa pada persidangan pada hari Selasa tanggal 27 Juni 2023 Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II serta Kuasa Hukum Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya pada Sistem Informasi Pengadilan;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok gugatan Penggugat ini, terlebih dahulu akan dipertimbangkan formulasi gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 134HIR berbunyi "Sebaliknya jika sengketa itu adalah mengenai suatu hal yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka dalam semua tingkatan pemeriksaan dapat diajukan tuntutan agar Hakim menyatakan dirinya tidak berwenang, malahan Hakim itu sendiri berkewajiban karena jabatannya menyatakan dirinya tidak berwenang";

Menimbang, bahwa mengacu ketentuan tersebut diatas, maka diketahui apabila suatu perkara bukan merupakan wewenang secara absolut dari suatu Pengadilan, maka walaupun tidak diajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut, Majelis Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini setelah Majelis Hakim setelah mencermati dan mempelajari jawaban yang diajukan oleh Tergugat I dan

Halaman 22 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, dapat diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu memeriksa apakah Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang berwenang untuk memeriksa perkara ini atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2022 Penggugat telah sepakat membuat "Perjanjian Jual Beli Mutlak" dengan Tergugat I atas sepengetahuan istrinya selaku Tergugat II, yang dilakukan secara dibawah tangan, mengenai jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW. 013, Desa Waluya, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No: 3141/Desa Waluya;
- Bahwa Perjanjian Jual Beli Mutlak tersebut meliputi pembayaran 2 (dua) objek barang yaitu Pertama untuk pembayaran saham PT. Nio Teknik Indonesia sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) berdasarkan Akta perjanjian No. 2 tanggal 1 Agustus 2022 oleh Notaris Iwah Ahmad Dwikora, S.H. dan yang kedua untuk tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW. 013, Desa Waluya, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No: 3141/Desa Waluya;
- Bahwa Jual beli tersebut oleh Penggugat telah dibayar lunas pada Tergugat I, dengan telah disebutkan pula dalam Perjanjian Jual Beli Mutlak dengan bukti kuitansi pembayarannya yang sah dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah berjanji untuk membantu memproses sampai pada perjanjian secara notariil;
- Bahwa tanpa ada sebab yang jelas Penggugat sering menghubungi dan termasuk menyuruh orang untuk menemui di rumahnya pihak Tergugat I dan Tergugat II tetapi tidak ada dirumahnya dan tidak pernah menemui pihak Penggugat untuk melanjutkan menyelesaikan proses jual beli tersebut secara Notariil dan membalik nama SHGB tanah rumah objek jual beli tersebut ke BPN (Turut Tergugat II) dan penyelesaiannya dengan pihak PT. Bank Intidana Sukses Makmur Cabang Fatmawati Jakarta Selatan (Turut Tergugat I);

Halaman 23 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan secara hukum orang yang tidak beritikad baik dan pada akhirnya demi kepastian hukum, Penggugat memutuskan mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cikarang;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban dan dupliknya pada pokoknya membantah telah melakukan Perjanjian Jual Beli Mutlak kepada Penggugat karena perjanjian tersebut tidak memenuhi Pasal 1320 KUHperdata. Selain itu Tergugat I dan Tergugat II juga menolak telah melakukan jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan BCL jalan Arjuna XIII Blok B 38 No. 6 RT. 015 RW. 013, Desa Waluya, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, SHGB No: 3141/Desa Waluya, dengan alasan bahwa rumah tersebut merupakan rumah satu-satunya milik Tergugat I dan Tergugat II yang diperoleh dengan cara KPR dan sampai dengan saat ini masih diletakkan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit kepada Bank Intidana (Turut Tergugat I). Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II juga belum pernah menerima pembayaran uang dari Penggugat terhadap penjualan PT. Nio Teknik Indonesia sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bahwa atas keadaan saling berbantah tersebut, dapat dinilai bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah terdapat sengketa perihal jual beli sebagaimana termuat dalam Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 dan Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2022 (vide bukti P.DK-1/T.DR-1 dan bukti P.DK-4/T.DR-4);

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdata mengatur bahwa "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Menimbang, bahwa apabila mengacu jawab jinawab antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, jelas dan nyata adalah Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 dan Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2022, oleh karenanya penyelesaian sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dipandang sangat perlu memperhatikan isi dari kedua surat perjanjian tersebut yang telah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sun servanda*);

Halaman 24 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hakikatnya kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili perkara perdata (in casu) gugatan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang mengatur bahwa “Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama”;

Menimbang, bahwa sebelum menentukan apakah Pengadilan Negeri Cikarang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebagaimana ketentuan tersebut diatas, terlebih dahulu akan dilihat apakah dalam Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 dan Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2022, para pihak yaitu Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah menyepakati adanya suatu pilihan penyelesaian apabila terjadi sengketa yang berhubungan dengan kedua perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati, meneliti dan mempelajari Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 (bukti P.DK-1/T.DR-1), dapat diketahui bahwa dalam Pasal 5 terdapat klausul arbitrase sebagai berikut: “Kedua belah pihak sepakat mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya memilih tempat tinggal yang umum dan tetap pada Kantor Arbitrase Nasional Indonesia”, demikian pula dalam Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2022 (bukti P.DK-4/T.DR-4), ternyata juga terdapat klausul arbitrase dalam Pasal 10 sebagai berikut: “Apabila timbul suatu akibat dari dibuatnya perjanjian ini, para pihak memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI BANDUNG) di Bandung”;

Menimbang, bahwa mengacu akan adanya klausul arbitrase dalam Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 8 Agustus 2022 dan Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2022, dan oleh karena perjanjian tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk penyelesaian sengketa dalam perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, terikat melalui forum Arbitrase yang merupakan kewenangan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);

Menimbang, bahwa oleh karena penyelesaian sengketa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat melalui forum Arbitrase, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang mengatur bahwa “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para

Halaman 25 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”, maka Majelis Hakim harus menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara ini dan sekaligus menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Pasal 134 HIR, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta ketentuan hukum lain yang berlaku dan bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara ini;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini sejumlah Rp745.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Jumat, tanggal 28 Juli 2023 oleh Suhadi Putra Wijaya, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H., dan Vita Deliana, S.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 01 Agustus 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Khalid Soroinda, S.H., dan Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H., sebagai Hakim Anggota, melalui system Informasi Pengadilan, dengan dibantu Urip Sarjianto, S.H Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II dalam Sistem Informasi Pengadilan ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Khalid Soroinda, S.H., M.H.

Suhadi Putra Wijaya, S.H.

Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H

Panitera Pengganti,

Urip Sarjianto, S.H.

Halaman 26 dari 27 Halaman
Putusan Nomor 273/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp15.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
5. PNBP Surat Kuasa	:	Rp10.000,00;
6. Panggilan	:	Rp600.000,00;
7. PNBP Panggilan	:	<u>Rp10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp745.000,00;
(Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah)		