



PUTUSAN

Nomor: 265 /PDT/2020/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Agus Wijaya, S.H., M.H., berkedudukan di Jalan Pakis Raya Blok H VI No 1, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Wijaya, S.H., M.H., Dkk beralamat di Jalan Pakis Raya Blok H VI No 1, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2019 Nomor : 314/ SK Pdt/2019 ,selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

1. **Novrita**, bertempat tinggal di Jl. Lembah Sari No. 17 RT.004/009 Kel.Kalisari, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oktovianus Boboy, S.H., M.Kn, Vega L. Octavia, S.E., S.H., M.H. di Kantor Okto Boboy & Rekan beralamat M.T.H Square Lt. UG – City Walk B Jl. M.T. Haryono KAV. 10 Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 8 Mei 2019 selanjutnya sebagai Terbanding semula Tergugat I ;
2. **Meiellsa**, bertempat tinggal di Jl. Lembah Sari No. 17 RT.004/009 Kel. Kalisari, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oktovianus Boboy, S.H., M.Kn, Vega L. Octavia, S.E., S.H., M.H. di Kantor Okto Boboy & Rekan beralamat M.T.H Square Lt. UG – City Walk B Jl. M.T. Haryono KAV. 10 Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 8 Mei 2019 selanjutnya sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Kepala Desa Tamansari**, bertempat tinggal di Jl. Taman No. 14 Kecamatan Taman Sari Kabupaten Bogor, sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
4. **Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor**, berkantor di Jl. Tegar Beriman, Komp Pemda Cibinong dalam hal ini memberikan kuasa kepada Liskiman, S.H. berdasarkan surat kuasa yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 6 Mei 2019, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 Mei 2020 Nomor. 265 /PEN/PDT/2020/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 88/Pdt.G/2019/PN.Cbi, dan surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 Maret 2019 dalam Register Nomor 88/Pdt.G/2019/PN.Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun mengenai duduk perkaranya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan anak kandung dan merupakan ahli waris Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud yang meninggal pada bulan Maret 2017;
2. Bahwa Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud menerima pemberian 1 (satu) bidang tanah kebun seluas 3 Ha oleh Tuan Syamsuudin dan dibuatkan bukti peralihan dalam bentuk Syarat Over Alih Garap (setara dengan surat jual/beli) tertanggal 1 Maret 2007 atas bidang tanah yang dahulu di Desa Pasir Eurih, Kec. Ciomas, Kab. Bogor dan karena pemekaran wilayah desa sekarang terletak di Kp. Calobak/Kabayan Persil 120 darat, kelas III RT. 002/ RW. 007 Desa Tamansari, Kec. Tamansari, Kab. Bogor, (untuk selanjutnya disebut sebagai "OBYEK") dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dahulu dengan tanah PMC/garapan Ginting, sekarang tanah Benny;
 - Timur berbatasan dengan rencana jalan desa/garapan Bustaman.
 - Selatan berbatasan dengan jalan desa;
 - Barat berbatasan dengan tanah PMC;
3. Bahwa sejak tahun 2007 terhadap tanah tersebut Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud memberikan kesempatan kepada masyarakat sekitar untuk mengarap dan ditanami tanaman perkebunan, selanjutnya pada tahun 2010 dilakukan pemecahan surat menjadi 3 bidang dengan perincian sebagai berikut:
- a. Tanah seluas 7.500 M2 atas nama Novrita;
 - b. Tanah seluas 7.500 M2 atas nama Meiellsa;
 - c. Tanah seluas 15.000 M2 atas nama Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud;
4. Bahwa pada tahun 2013 Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud berniat menjual keseluruhan tanah tersebut dan menawarkan kepada Sdr. H Haromaen supaya dicarikan pembeli kemudian Sdr. H Haromaen menawarkan kepada Penggugat untuk membeli OBYEK tersebut yang selanjutnya Penggugat tertarik serta berniat untuk membeli yang diperuntukan guna keperluan sosial sebagai panti rehabilitasi narkoba yang akan dibangun bersama dengan teman baik Penggugat yaitu Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti;
5. Bahwa sebagai perantara Sdr. H Haromaen mempertemukan antara Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud sebagai Penjual dengan Pengugat sebagai Pembeli dan setelah melalui beberapa kali pertemuan dan pembicaraan akhirnya Penggugat menyetujui untuk membeli tanah tersebut dan menyerahkan uang sebagai berikut:
- a. Pada tanggal 17 November 2013 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud sebagai tanda jadi;
 - b. Pada tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Haromaen;
 - c. Pada tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) kepada Novrita;
 - d. Pada tanggal 06 Januari 2014 sebesar Rp. 51.850.000,- (lima puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Haromaen;
 - e. Pada tanggal 06 Januari 2014 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Haromaen;

Halaman 3 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.

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

- f. Pada tanggal 07 Januari 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Haromaen;
6. Bahwa setelah pembayaran tersebut diterima oleh Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud kemudian Penggugat (sebagai Pihak I) dan Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud (sebagai Pihak II) membuat kesepakatan untuk melakukan Jual-Beli Obyek yang disaksikan oleh Sdr. H. Haromaen yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama pada tanggal 9 Januari 2014 yang isinya sebagai berikut:
1. Pihak Kedua akan memberi oper alih tanah di Desa Tamansari seluas + 3 Ha (tiga hektar) dan menjamin tidak ada masalah mengenai tanah dimaksud dalam bentuk apapun maupun orang lain yang mengakhiri serta tidak ada tumpang tindih surat dengan pihak manapun.
 2. Bahwa Pihak Kesatu sepakat dengan Pihak Kedua mengenai biaya oper alih adalah sebesar Rp. 50.000,- per meter persegi dan urusan sertifikat hak Milik Rp. 10.000,- per meter persegi (sepuluh ribu rupiah), total yang harus dibayar seluruhnya adalah Rp. 60.000,- x 3 Ha = Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah).
 3. Pembayaran dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu:
 1. Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dilakukan jika pihak kesatu menerima oper alih garap atau minimal 1 (satu) minggu titipan pembayaran melalui rekening Bp. H. Haromaen.
 2. Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dilakukan jika pihak kesatu diperlihatkan aspek tanah dari BPN Kabupaten Bogor dan patok tanah BPN ditancapkan dilokasi tanah serta surat ukur.
 3. Pelunasan Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) setelah pihak kedua memperlihatkan surat keputusan Sertifikat oleh BPN dan dibuat Berita Acara diperlihatkan sertifikat (SK) paling lambat dari Berita Acara memperlihatkan surat keputusan ditandatangani bersama para pihak dalam waktu 2 (dua) minggu, jika lewat maka seluruh pembayaran tadi milik pihak kedua dan proses jual beli tidak pernah terjadi.
 4. Bahwa jika dikemudian hari ada masalah terhadap tanah tersebut maka pihak kedua akan mengembalikan seluruh uang, biaya jalan, dan lainnya penuh kepada pihak kesatu.

Halaman 4 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pihak kedua menyadari bahwa seluruh pembayaran diakui sebagai titipan uang yang dapat diambil setiap waktu jika terjadi masalah terhadap tanah tersebut misalnya: sertifikat tidak jadi.

Demikian kesepakatan bersama ini dibuat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun, seluruh penerimaan/ pengiriman uang ditranfer ke rek BCA atas nama H. Haromaen.

7. Bahwa dengan adanya Surat Kesepakatan Bersama maka sesungguhnya Jual-Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud telah terjadi sebagaimana diatur dalam: Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW").

"Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar".

8. Bahwa kemudian Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud melakukan pengurusan terhadap surat-surat yang dijanjikannya balik nama surat over alih garap menjadi nama Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti sebagaimana permintaan Penggugat dan Penggugat mulai menempati OBYEK atas persetujuan dan sepengetahuan dari Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud, yang mana Penggugat bersama temannya merencanakan persiapan pembangunan pusat rehabilitasi narkoba dengan membuat jalan untuk melintas, melakukan penanaman dengan pohon damar disekitar tanah serta meletakan 1 buah peti kemas yang digunakan untuk tempat pos penjagaan;

9. Bahwa pada bulan Maret 2014 Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud menemui Penggugat dan menunjukan hasil berupa beberapa copy surat yang telah dilakukan pengurusan sebagai berikut:

- a. Surat Pernyataan Oper Garap dan Jual-Beli Tanaman Diatas Lahan Tanah Garapan tertanggal 10 Maret 2014 dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Ny. Licke Widyanti yang dicatatkan oleh Kepala Desa Tamansari;
- b. Surat Pernyataan Oper Garap dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Julius Martono Sugiharto yang dicatatkan oleh Kepala Desa Tamansari;
- c. Surat Pernyataaan Hibah/Garapan tertanggal 25 Desember 2013 dari Jesman Ginting kepada Bustaman Mahmud yang dicatatkan oleh Kepala Desa Tamansari;
- d. Surat Pernyataan Oper Garap dari Bustaman Mahmud kepada Julius Martono Sugiharto yang dicatatkan oleh Kepala Desa Tamansari.

Halaman 5 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.

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

10. Bahwa setelah menunjukan copy surat tersebut Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud menyatakan surat-surat Asli tersebut ada padanya dan meminta kepada Penggugat untuk segera melakukan pembayaran selanjutnya tetapi Penggugat menolak dengan alasan tidak sesuai dengan perjanjian yang ada karena pembayaran kewajiban pertama sudah dilakukan tetapi belum diserahkan surat-surat asli tersebut kepada Penggugat sehingga sudah jelas Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud telah melanggar:

Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 9 Januari 2014 Pasal 3 Pembayaran dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu:

1. Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dilakukan jika pihak kesatu menerima oper alih garap atau minimal 1 (satu) minggu titipan pembayaran melalui rekening Bp. H. Haromaen.

11. Bahwa karena Penggugat menolak melakukan pembayaran selanjutnya sehingga Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud mencoba menghubungi dan menemui Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti ke rumah mereka karena beranggapan merekalah pembeli yang sebenarnya sedangkan Penggugat hanyalah calo atau makelar penjualan tanah dan karenanya meminta pembayaran selanjutnya tetapi mereka menolak untuk berurusan dengan Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud dan menyatakan untuk pembelian tanah tersebut bukan urusan mereka melainkan urusan Penggugat;

12. Bahwa dengan tidak dipenuhi permintaannya oleh Penggugat dan teman baik Penggugat sehingga Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud menjadi marah dan menyatakan kepada Penggugat menaikkan harga tanah tersebut menjadi Rp. 70.000,- per M2 dengan total Rp. 2.100.000.000,- dan atas kenaikan tersebut Penggugat menyetujui dan meminta untuk segera dilakukan pengurusan surat over alih garap menjadi nama Penggugat dan dilakukan pengurusan sertifikat terhadap OBYEK, atas permintaan Penggugat tersebut Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud menyanggupinya dan kemudian meminta uang kepada Penggugat untuk biaya pengurusan Over Alih Garap serta biaya pengukuran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang diberikan oleh Penggugat melalui Tergugat I pada tanggal 13 Januari 2014 sebesar Rp. 75.000.000,-; sehingga sudah jelas sudah merupakan bagian dari pembayaran pertama Penggugat yang termasuk panjar sehingga tidak dapat dibatalkan begitu saja sebagaimana dinyatakan dalam:

Halaman 6 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.



Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW")

"Jika pembelian-pembelian dilakukan dengan uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memilik atau mengembalikan uang panjarnya."

13. Bahwa setelah beberapa bulan tanpa ada kabar berita tiba-tiba Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud menghubungi Penggugat dan menyatakan menaikkan harga lagi menjadi Rp. 90.000,- per M2 dengan total Rp.2.700.000.000,- tetapi Penggugat menyatakan keberatan dan menolak karena telah ada kesepakatan harga antara mereka sebagaimana diatur dalam:

Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 9 Januari 2014 Pasal 2

Bahwa Pihak Kesatu sepakat dengan Pihak Kedua mengenai biaya oper alih adalah sebesar Rp. 50.000,- per meter persegi dan urusan sertifikat hak Milik Rp. 10.000,- per meter persegi (sepuluh ribu rupiah), total yang harus dibayar seluruhnya adalah Rp. 60.000,- x 3 Ha = Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah).

14. Bahwa dikarenakan Penggugat belum menerima surat asli over alih garap tanah menjadi namanya, terjadinya perubahan harga, dan tidak adanya pengukuran terhadap OBYEK oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai prosedur awal pembuatan sertifikat padahal biaya telah diberikan oleh Penggugat sehingga Penggugat meminta pengembalian uang yang pernah dikeluarkan olehnya sebagaimana yang disepakati dalam Surat Kesepakatan Bersama tetapi Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud tidak mau melakukan pengembalian malah menyatakan tidak akan mengembalikan uang tersebut sehingga Penggugat melaporkannya ke Kepolisian atas adanya dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan;
15. Bahwa setelah sekian lama Penggugat tidak mendapatkan hak nya berupa surat Asli Oper Alih Garap ataupun pengembalian uang yang sudah diberikannya kepada Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud sehingga Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 5 April 2016 yang meminta penyelesaian permasalahan yang terjadi tetapi tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat I, Tergugat II, dan Alm Bustaman Mahmud Bin Mahmud bahkan tidak berapa lama kemudian Penggugat mendapatkan relaas panggilan dari Pengadilan Negeri Cibinong adanya Surat Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Cibinong yang teregister No. 102/Pdt.G/2016/PN. Cibinong tertanggal 20 April 2016 yang

Halaman 7 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud terhadap Penggugat, H. Haromaen, Julius Martono Sugiharto, dan Ny. Licke Widyanti sebagai Para Tergugat;

16. Bahwa pada saat proses pemeriksaan perkara di persidangan, Bustaman Mahmud Bin Mahmud sebagai Penggugat meninggal dunia sehingga perkara dilanjutkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai Penggugat selaku anak kandung dan ahli warisnya, yang mana terhadap perkara ini telah diputus pada tanggal 24 Mei 2017 oleh Majelis Hakim yaitu Gugatan tidak dapat Diterima/NO (Niet Ontvankelijk Verklaard) dengan pertimbangan masih ada kewajiban yang harus dipenuhi dan belum sampai masanya (premature) sebagaimana dinyatakan dalam Pertimbangan halaman 51 Putusan;
17. Bahwa setelah putusan terhadap perkara tersebut dengan itikad baik Penggugat mencoba menyelesaikan permasalahan dengan mengirimkan surat undangan untuk mengadakan pertemuan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:
 - a. Surat No. 0107/SP-AWP/2018 tertanggal 27 April 2018;
 - b. Surat No. 0109/SP-AWP/2018 tertanggal 17 Mei 2018;
18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menunjukkan itikad tidak baik dengan tidak mengindahkan surat tersebut dan Penggugat mengetahui informasi adanya pengurusan pembuatan sertifikat terhadap OBYEK yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 5 Juli 2017;
19. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2018 Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat III selaku Kepala Desa Tamansari, Kec. Tamansari, Kab. Bogor untuk mempertanyakan status OBYEK yang kemudian mendapatkan tanggapan dan jawaban dari Plt. Kepala Desa Taman Sari berdasarkan Surat No. 300/03/2004/2019 tertanggal 7 Januari 2019 yang menerangkan terhadap tanah tersebut sedang dalam proses pembuatan sertifikat yang pengurusannya dilakukan pada saat Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud masih hidup;
20. Bahwa dengan perbuatan Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat sehingga secara jelas dan nyata Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam hukum perdata sebagaimana diatur dalam:

Halaman 8 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.

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)



Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW")

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

21. Bahwa berdasarkan pasal diatas maka Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Adanya Perbuatan

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengetahui adanya penjualan OBYEK oleh Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud kepada Penggugat yang sebagian luasnya sebesar 15.000 M2 atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang mana Tergugat I telah menerima sebagian pembayaran serta melakukan over alih garap menjadi nama Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti sesuai permintaan Penggugat dan dicatatkan oleh Tergugat III.

b. Melawan Hukum

Bahwa Para Tergugat secara sepihak membatalkan peralihan hak atas surat Over Alih Garap yang telah tercatat atas nama Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti tanpa dasar hukum sehingga Tergugat I dan Tergugat II dapat mengajukan pembuatan sertifikat hak milik atas OBYEK kepada Kantor Pertanahan kabupaten Bogor.

c. Adanya Kerugian (schadel)

Bahwa dengan adanya kesalahan yang disengaja oleh Para Tergugat sedangkan Penggugat telah melakukan pembayaran pembelian tanah, biaya pembelian pohon damar, biaya pembelian material, biaya pembelian 1 unit peti kemas untuk pos penjagaan, biaya upah pekerja, biaya jasa Lawyer dalam menghadapi upaya hukum dan biaya operasional Penggugat untuk pengurusan permasalahan hukum telah menimbulkan kerugian yang sangat banyak bagi Penggugat.

d. Antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (causaliteitverband)

Bahwa kerugian yang diderita Penggugat disebabkan kesalahan yang sengaja dilakukan oleh Para Tergugat dengan melakukan perubahan surat over alih Garap dari nama Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti menjadi nama Tergugat I dan Tergugat II tanpa dasar hukum sehingga dapat dilakukan proses pembuatan sertifikat dan telah



keluarnya sertifikat hak milik terhadap OBYEK atas nama Tergugat I dan Tergugat II oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

22. Bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan tindakannya sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata Penggugat berhak untuk meminta penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagai berikut:

I. MATERIIL

A. KERUGIAN

- Kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah uang yang telah dibayarkan kepada Alm. Bustaman dan Tergugat I sebesar Rp.344.850.000 (tiga ratus empat puluh empat delapan ratus lima puluh ribu rupiah).
- Keuntungan yang harusnya diperoleh Penggugat dikarenakan harga OBYEK yang semakin meningkat setiap tahunnya dari harga saat melakukan pembelian yang bila dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat apabila OBYEK tersebut dibangun tempat penginapan yang akan digunakan mensubsidi panti rehabilitasi narkoba senilai Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) per tahun selama 5 tahun dengan total sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

B. BIAYA.

- Bahwa disebabkan perbuatan Tergugat yang telah merugikan Penggugat maka sudah sepatutnya Para Tergugat membayar penggantian biaya (Vide KUHPPerdata Pasal 1267) sebagai berikut:
- Biaya pembelian pohon damar yang telah ditanami di Obyek sebesar Rp.43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah);
- Biaya pembelian material batu untuk pembuatan jalan di Obyek sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Biaya pembelian 1 unit peti kemas untuk pos penjagaan di Obyek sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Biaya upah pekerja untuk pekerjaan pembangunan jalan, penanaman pohon, dan penjagaan tempat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya jasa Lawyer dalam menghadapi upaya hukum terhadap Alm. Bustaman Mahmud Bin Mahmud, Tergugat I dan Tergugat II serta pihak lainnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);



- Biaya Operasional Penggugat untuk pengurusan permasalahan hukum yang timbul akibat tindakan Tergugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

II. KERUGIAN IMMATERIIL:

Dengan adanya peristiwa yang telah diuraikan diatas menyebabkan Penggugat kehilangan banyak waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengurus peristiwa tersebut selain itu juga kehilangan nama baik sebagai pemilik tanah seluas 10 Ha yang tersebar di daerah tersebut dimata masyarakat sekitar dan teman-temannya mengakibatkan kerugian immaterial yang sebenarnya sukar dinilai secara materiil yang diderita oleh Penggugat dan apabila dinilai sangatlah wajar dengan nilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;

23. Bahwa dalil-dalil Penggugat diatas sudah didukung berdasarkan hukum positif Republik Indonesia. Lihat Prof Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, cetakan XXIII, Intermasa, 1991 Bahwa yang dimaksud kerugian yang dapat dimintakan penggantian tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (konsten), kerugian (schaden), tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan (interessen);
24. Bahwa adanya kekhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan dan agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (illusoir) serta Para Tergugat tidak dapat melepaskan diri dari kewajibannya untuk membayar ganti kerugian yang diputuskan oleh pengadilan maka Penggugat mohonkan agar Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas aset-aset milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu:
- a. 1 (satu) bidang tanah kebun seluas 3 Ha terletak di Kp. Calobak/Kabayan Persil 120 darat, kelas III RT. 002/ RW. 007 Desa Tamansari, Kec. Tamansari, Kab. Bogor, yang telah dicatatkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 730 atas nama Novrita, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 729 atas nama Meillsa, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 735 atas nama Meillsa yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara berbatasan dahulu dengan tanah PMC/garapan Ginting, sekarang tanah Benny.
 - Timur berbatasan dengan rencana jalan desa/garapan Bustaman



- Selatan berbatasan dengan jalan desa
 - Barat berbatasan dengan tanah PMC
- b. Sebuah bangunan beserta tanah pekarangannya yang terletak di Jl. Lembah Sari No. 17 RT.004/009 Kel. Kalisari, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur.
25. Bahwa berdasarkan asas kepatutan (billijkheid), kebiasaan (gebruik) dan keadilan, Gugatan Penggugat adalah sesuatu yang kiranya dapat dilaksanakan (enforced) oleh Pengadilan dikarenakan asset yang disita yang sekiranya dapat dipertanggung jawabkan (clean asset liable) adalah layak diajukan untuk menjaminkan nilai total pokok kewajiban yang harus dikembalikan oleh Tergugat dan menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (illusoir);
26. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran pembelian OBYEK dan telah dilakukannya peralihan Surat Over Garap dari Tergugat I, Tergugat II dan Alm, Bustaman Mahmud Bin Mahmud yang dicatatkan oleh Tergugat III sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga surat-surat sebagai berikut:
- a. Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 9 Januari 2014 antara Agus Wijaya dengan Bustaman Mahmud Bin Mahmud;
 - a. Surat Pernyataan Oper Garap dan Jual-Beli Tanaman Diatas Lahan Tanah Garapan tertanggal 10 Maret 2014 dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Ny. Licke Widyanti;
 - b. Surat Pernyataan Oper Garap dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Julius Martono Sugiharto;
 - c. Surat Pernyataaan Hibah/Garapan tertanggal 25 Desember 2013 dari Jesman Ginting kepada Bustaman Mahmud;
 - d. Surat Pernyataan Oper Garap dari Bustaman Mahmud kepada Julius Martono Sugiharto.
27. Bahwa dengan adanya peralihan Surat Oper Alih Garap menjadi atas nama Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti sudah seharusnya tidak dapat dilakukan peralihan kecuali oleh Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti karena sudah dicatatkan oleh Tergugat III di buku desa sehingga Tergugat III tidak dapat mengeluarkan lagi Surat Over Alih Garap tanpa dasar peralihan yang jelas menjadi nama Tergugat I dan Tergugat II tanpa persetujuan pemegang hak garap sehingga digunakan



sebagai dasar proses pembuatan sertifikat hak milik menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II;

28. Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan telah dibuatnya sertifikat hak milik terhadap OBYEK atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan cacat dan tidak sah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 730 atas nama Novrita, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 729 atas nama Meillsa, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 735 atas nama Meillsa yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
29. Bahwa dengan cacat dan tidak sah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 730 atas nama Novrita dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 729 atas nama Meillsa yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor maka seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan Turut Tergugat untuk menghapus Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 730 atas nama Novrita, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 729 atas nama Meillsa, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 735 atas nama Meillsa dari daftar register;
30. Bahwa untuk mencegah Para Tergugat lalai atau tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara bersama-sama membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan keputusan provisi Pengadilan;
31. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti otentik yang tidak dapat di sangkal lagi akan kebenarannya, karenanya adalah wajar apabila gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya, dan dinyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorrad).

Berdasarkan seluruh uraian yang telah kami sampaikan diatas dan berdasarkan kedaulatan hukum bahwa sumber hukum ialah rasa keadilan maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara aquo, agar memanggil Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat kepersidangan untuk selanjutnya memeriksa perkara aquo dan selanjutnya berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 14 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan Conservatoir Beslag yang telah diletakkan pada:
 - a. 1 (satu) bidang tanah kebun seluas 3 Ha terletak di Kp. Calobak/Kabayan Persil 120 darat, kelas III RT. 002/RW. 007 Desa Tamansari, Kec. Tamansari, Kab. Bogor, yang telah dicatatkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 730 atas nama Novrita, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 729 atas nama Meillsa, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 735 atas nama Meillsa yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dahulu dengan tanah PMC/garapan Ginting, sekarang tanah Benny.
 - Timur berbatasan dengan rencana jalan desa/garapan Bustaman.
 - Selatan berbatasan dengan jalan desa.
 - Barat berbatasan dengan tanah PMC.
 - b. Sebuah bangunan beserta tanah pekarangannya yang terletak di Jl. Lembah Sari No. 17 RT.004/009 Kel. Kalisari, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur.
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 4. 344.850.000 (empat milyar tiga ratus empat puluh empat delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atas biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat adalah sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Ganti Rugi Immateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menyatakan sah dan berharga surat-surat sebagai berikut:
 - b. Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 9 Januari 2014 antara Agus Wijaya dengan Bustaman Mahmud Bin Mahmud;
 - c. Surat Pernyataan Oper Garap dan Jual-Beli Tanaman Diatas Lahan Tanah Garapan tertanggal 10 Maret 2014 dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Ny. Licke Widyanti;
 - d. Surat Pernyataan Oper Garap dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Julius Martono Sugiharto;

Halaman 15 dari 37 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.

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

- e. Surat Pernyataan Hibah/Garapan tertanggal 25 Desember 2013 dari Jesman Ginting kepada Bustaman Mahmud;
- f. Surat Pernyataan Oper Garap dari Bustaman Mahmud kepada Julius Martono Sugiharto .
8. Menyatakan cacat dan tidak sah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 730 atas nama Novrita, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 729 atas nama Meillsa, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 735 atas nama Meillsa yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menghapus Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 730 atas nama Novrita, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 729 atas nama Meillsa, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 735 atas nama Meillsa atas nama Meillsa dari daftar register;
10. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini pada Pengadilan Negeri Cibirong berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya, Turut Tergugat hadir kuasanya sedangkan untuk Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan Sidang Tergugat III telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I & II membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam posita-posita gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui Tergugat I & II dengan alasan-alasan sebagai berikut:



I. GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

1. Mengenai posita 5:

“..... Bahwa sebagai perantara Sdr.H.Haromaen mempertemukan antara Alm.Bustaman Mahmud bin Mahmud sebagai penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli dan setelah melalui beberapa kali pertemuan dan perbicaraan akhirnya Penggugat menyetujui untuk membeli tanah tersebut dan menyerahkan uang sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 17 November 2013 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- b. Pada tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Haromaen
- c. Pada tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta) ke Novrita
- d. Pada tanggal 06 Januari 2014 sebesar Rp.51.850.000,- (lima puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- e. Pada tanggal 06 Januari 2014 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- f. Pada tanggal 07 Januari 2014 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Haromaen ;

2. Mengenai Posita 6 :

“..... Demikian kesepakatan bersama ini dibuat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun seluruh penerimaan/pengiriman uang ditransfer ke rek BCA atas nama H.Haromaen”;

3. Mengenai Posita 8 :

“ Alm.Bustaman Mahmud bin Mahmud melakukan pengurusan terhadap surat-surat yang dijanjikannya balik nama surat Julius Martono Sugiharto dan Ny. Licke Widyanti”;

4. Mengenai Posita 9:

“..... pembayaran dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu: Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dilakukan jika pihak kesatu;

5. Mengenai Petitum 7 memohon agar:

“ Menyatakan sah dan berharga surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 9 Januari 2014 antara Agus Wijaya dengan Bustaman Mahmud bin Mahmud;
- b. Surat Pernyataan Oper Garap dan Jual Beli Tanaman diatas lahan tanah garapan tertanggal 10 Maret 2014 dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Ny.Licke Widyanti;



- c. Surat Pernyataan Oper Garap dari Tergugat I dan Tergugat II Kepada Julius Martono Sugiharto;
 - d. Surat Pernyataan Hibah/Garapan tertanggal 25 Desember 2013 dari Jesman Ginting kepada Bustaman Mahmud;
 - e. Surat Pernyataan Oper Garap dari Bustaman Mahmud kepada Julius Martono Sugiharto ;
6. Berdasarkan Posita 5, 6, 8 dan 9 yang kemudian dimintakan dalam Petitum 7 tersebut , bahwa menurut hemat Tergugat I & II semestinya GUGATAN DIKLASIFIKER SEBAGAI GUGATAN KURANG PIHAK dengan alasan : semestinya Sdr. H. HAROMAEN, Bank BCA, Licke Widyanti dan Julius Martono Sugiharto juga ditarik sebagai PIHAK DALAM PERKARA INI oleh karena ada keterkaitan langsung dengan uraian posita-posita gugatan ; akan tetapi justru Penggugat tidak menarik para pihak tersebut untuk dijadikan Pihak, dengan demikian menjadi jelas terlihat bahwa gugatan a quo menjadi Kurang Pihak ;
7. Dari gambaran para Tergugat tentang “Gugatan Kurang Pihak” sebagaimana uraian dalam Eksepsi diatas maka guna memperkuat dalil sangkalan Tergugat I & II tersebut tatkala dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 dan Putusan Mahkamah Agung No.621K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 tentang gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena pihaknya tidak lengkap, karenanya gugatan penggugat sangat patut dan sudah tidak dapat dipertahankan lagi dari sisi Formilnya suatu surat gugatan ;
8. Sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1979 jo Nomor 1423 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan “ bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat namun belum digugat dan atau tidak ditarik selaku pihak “ ;

II. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG SALAH ALAMAT /ERROR IN PERSONA/ERROR IN SUBJECTUM :

1. Bahwa tindakan Penggugat yang mendudukkan TERGUGAT I dan II dalam perkara gugatan ini adalah sebagai tindakan yang keliru (error in persona), sebab antara Tergugat I dan II dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum atau setidaknya tidak ada keterkaitan antara Tergugat I dan II dari sengketa hukum yang dibangun Penggugat dalam perkara ini, oleh karenanya adalah cukup beralasan



jika Tergugat I dan II mohon sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

bahwa Tergugat I dan II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini karena tidak mempunyai Legal Standing dalam Rancangan Perjanjian antara Penggugat dengan alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud ;

2. Bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama 9 Januari 2014, para pihaknya adalah Penggugat/Agus Wijaya (Penggugat selaku Pihak yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Jual beli bidang tanah), dan Alm Bustaman Mahmud bin Mahmud selaku Pemilik, serta H.Haromaen sebagai perantara (Biong) dengan transaksi pembayaran Penggugat terhadap alm. Bustaman bin Mahmud dengan menggunakan rekening Bank BCA H. Haromaen, sedangkan Tergugat I dan II BUKAN SEBAGAI PIHAK karena tidak ada Peran terkait Perjanjian dimaksud ;
3. Bahwa suatu gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti keterkaitan / permulaan yang mendukung (prima faciecase), dari gambaran Tergugat I, II diatas disangkal bahwa ajuan gugatan yang oleh Penggugat telah salah alamat (Error in Persona /Error in Subjectum) karena menarik NOVRITA (in casu TERGUGAT I) dan MEIELLSA (in casu Tergugat II) yang sama sekali tidak ada hubungan hukum maupun hubungan perdata dengan PENGGUGAT sebagaimana didalilkan Penggugat didalam uraian surat Gugatan a quo, karena faktanya bahwa Penggugat sama sekali TIDAK ADA HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I & II ;
4. Bahwa berdasarkan kaidah Yurisprudensi MARI No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 berbunyi :
“ Perlawanan Penggugat harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum “.
5. Bahwa sebagaimana Surat Kesepakatan Bersama tanggal 9 Januari 2014 Penggugat telah keliru telah menarik Tergugat I & II, karena tidak ada hubungan hukum dalam sengketa ini, karena syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah apabila adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak dan baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain;
Dengan demikian terbukti secara *de facto* dan *de yure* kedudukan Tergugat I & II tidak memiliki hubungan apapun secara causaliteit



dengan Penggugat karena tidak terdapat peranan yang merugikan Penggugat ;

6. Bahwa Penggugat dalam pengajuan gugatan perkara, ini telah salah dalam menempatkan pihak-pihak Tergugat I dan II dalam perkara ini karena fakta-fakta hukum diatas gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak karena gugatan Penggugat telah salah alamat (Error in Persona/Error In Subjectum) atas gambaran sebagaimana disebutkan di atas maka Eksepsi Tergugat I dan II sangat beralasan hukum, karenanya gugatan Penggugat patut ditolak Yang Mulia Majelis Hakim ;
7. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud adalah suatu hubungan yang sebenarnya telah berakhir (Wanprestasi 1243 KUHPdata) ketika tidak terpenuhinya Perjanjian Penggugat terhadap alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud;
8. Bahwa Penggugat ketika terjadinya wanprestasi dalam Tahap Perjanjian Pertama terhadap alm. Bustaman, telah pernah secara lisan untuk kesekian kalinya memberikan teguran (Somasi Lisan) agar Penggugat segera merampungkan pembayar Tahap Pertama Yang Nilainya Belum Rampung, namun Penggugat tetap saja tidak penuhi teguran (somasi lisan) sesaat sebelum kematian Bustaman Mahmud bin Mahmud ;
9. Penyampaian somasi dimaksud oleh karena Perjanjian Jual Beli bidang Tanah dipilah dalam 3 (tiga) Tahap Pembayaran namun ternyata hingga berakhirnya masa Pembayaran Tahap Pertama yang dijanjikan Penggugat terhadap alm. Bustaman ternyata Penggugat tetap tidak sanggup melanjutkan pembayaran yang telah disepakati (Penggugat melaksanakan apa yang dijanjikannya akan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya) dengan demikian terdapat unsur wanprestasi yang dilakukan Penggugat ;
10. Bahwa dalam Pernjanjian (Surat Kesepakatan Bersama tgl 9 Januari 2014 tidak ada klausul yang mewajibkan ahli waris alm. Bustaman untuk melanjutkan Perjanjian ;
11. Bahwa dengan adanya wanprestasi dimaksud maka alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud setelah tenggang waktu yang disepakati pada Pembayaran Tahap Pertama semakin tidak menentu maka timbul kerugian yang besar terhadap kekayaannya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1324 KUHPdata) ;



12. Bahwa Tergugat I, II merasa bahwa telah terjadi suatu bentuk paksaan (1324 KUHPer) menurut maksud Surat Kesepakatan Bersama 9 Januari 2014 terhadap ayah Tergugat I, II oleh karena wujud dari Butir-butir Kesepakatan tersebut adalah sepihak, yang intinya Penggugat belum membayar Kewajibannya Dalam Tahap Pertama sesuai Tahap Pembayaran sebagaimana yang dijanjikannya namun Versi Penggugat dalam 3 (tiga) kali Tahap Pembayaran tersebut menginginkan agar Bidang Tanah Yang dijadikan Obyek jual beli tersebut harus dialihkan kepada pihak lain (Julius Martono Sugiharto, dan Lieke Widyanti (sebagaimana petitum 7 gugatan Penggugat) hal ini menimbulkan kekuatiran yang terang dan nyata ;
13. Bahwa dengan demikian tidak menjadi beban kewajiban apapun yang patut dipikul Tergugat I dan II terhadap wanprestasi yang dilakukan Penggugatsendiri dari Penjanjiannya terhadap alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud (ayah Tergugat I, II) ;
14. Bahwa dengan demikian secara formil Surat Kesepakatan Bersama tgl. 9 – 1 – 2014 tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan mengikat terhadap obyek yang diperjanjikan oleh terjadi (wanprestasi) Penggugat sendiri terhadap ayah Tergugat I, II, lagi pula karena salah satu pihak telah meninggal dunia ;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala bantahan Tergugat I dan II yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dari uraian dalam pokok perkara, dengan demikian Tergugat I dan II melalui Tim Kuasa Hukumnya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud adalah suatu hubungan yang sebenarnya telah berakhir (Wanprestasi 1243 KUHPerdata) ketika tidak terpenuhinya Perjanjian Penggugat terhadap alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud;
2. Bahwa Penggugat ketika terjadinya wanprestasi dalam Tahap Perjanjian Pertama terhadap alm. Bustaman, telah pernah secara lisan untuk kesekian kalinya memberikan teguran (Somasi Lisan) agar Penggugat segera merampungkan pembayar Tahap Pertama Yang Nilainya Belum Rampung, namun Penggugat tetap saja tidak penuhi teguran (somasi lisan) sesaat sebelum kematian Bustaman Mahmud bin Mahmud;



3. Penyampaian somasi dimaksud oleh karena Perjanjian Jual Beli bidang Tanah dipilah dalam 3 (tiga) Tahap Pembayaran namun ternyata hingga berakhirnya masa Pembayaran Tahap Pertama yang dijanjikan Penggugat terhadap alm. Bustaman ternyata Penggugat tetap tidak sanggup melanjutkan pembayaran yang telah disepakati (Penggugat melaksanakan apa yang dijanjikannya akan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya) dengan demikian terdapat Unsur wanprestasi yang dilakukan Penggugat ;
4. Bahwa dalam Pernjanjian (Surat Kesepakatan Bersama tgl 9 Januari 2014 tidak ada klausul yang mewajibkan ahli waris alm. Bustaman untuk melanjutkan Perjanjian ;
5. Bahwa dengan adanya wanprestasi dimaksud maka alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud setelah tenggang waktu yang disepakati pada Pembayaran Tahap Pertama semakin tidak menentu maka timbul kerugian yang besar terhadap kekayaannya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1324 KUH Perdata) ;
6. Bahwa Tergugat I, II merasa bahwa telah terjadi suatu bentuk paksaan (1324 KUHPer) menurut maksud Surat Kesepakatan Bersama 9 Januari 2014 terhadap ayah Tergugat I, II oleh karena wujud dari Butir-butir Kesepakatan tersebut adalah sepihak, yang intinya Penggugat belum membayar Kewajibannya Dalam Tahap Pertama sesuai Tahap Pembayaran sebagaimana yang dijanjikannya namun Versi Penggugat dalam 3 (tiga) kali Tahap Pembayaran tersebut menginginkan agar Bidang Tanah Yang dijadikan Obyek jual beli tersebut harus dialihkan kepada pihak lain (Julius Martono Sugiharto, dan Lieke Widyanti (sebagaimana petitum 7 gugatan Penggugat) hal ini menimbulkan kekuatiran yang terang dan nyata ;
7. Bahwa dengan demikian tidak menjadi beban kewajiban apapun yang patut dipikul Tergugat I dan II terhadap wanprestasi yang dilakukan Penggugat sendiri dari Penjanjiannya terhadap alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud (ayah Tergugat I, II) ;
8. Bahwa dengan demikian secara formil Surat Kesepakatan Bersama tgl. 9 – 1 – 2014 tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan mengikat terhadap obyek yang diperjanjikan oleh terjadi (wanprestasi) Penggugat sendiri terhadap ayah Tergugat I, II, lagi pula karena salah satu pihak telah meninggal dunia ;



9. Bahwa Obyek Perjanjian berupa 1 (satu) Bidang Tanah Yang diperjanjikan antara Penggugat dengan alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud sebagaimana tertuang dalam Surat Kesepakatan Bersama tgl. 9 – 1 – 2014 adalah benar milik alm. ayah Tergugat I,II yang diperoleh sejak tahun 2007 untuk dimiliki secara turun temurun, oleh karenanya kini diwarisi Tergugat I, II sebagai warisan milik alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud selaku Pewaris ;
10. Bahwa Bustaman Mahmud bin Mahmud/ ayah Tergugat I dan II bertemu dengan H.Haromaen dan menyampaikan ingin menjual tanah milik Bustaman Mahmud bin Mahmud/ ayah Tergugat I dan II kemudian H.Haromaen memperkenalkan Penggugat kepada Bustaman Mahmud bin Mahmud/ ayah Tergugat I dan II dan Bustaman Mahmud bin Mahmud/ ayah Tergugat I dan II memperlihatkan surat kepemilikan atas bidang tanah yang dikuasainya ;
11. Bahwa setelah pertemuan tersebut, H.Haromaen menyampaikan kepada Bustaman Mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I dan II bahwa Penggugat berminat untuk membeli 3 (tiga) Hectoare bidang tanah milik Bustaman Mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I dan II akhirnya disepakati dalam Bentuk Surat Kesepakatan Bersama tgl 9 –1–2014 seharga Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) kemudian pada tanggal 9 Januari 2014 Penggugat merancang Surat Kesepakatan Bersama (SKB) 9-1-2014 (SKB 9-1-2014) antara Penggugat dengan Bustman Mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I dan II dengan cara pembayaran melalui rekening Bank BCA atas nama H.Haromaen dengan cara Pembayaran dilakukan dalam 3 (tiga) Tahap yakni :
- 1) Rp 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dilakukan jika pihak kesatu menerima oper alih garap atau minimal 1 (satu) minggu titipan pembayaran melalui rekening Bp.H.Haromaen ;
 - 2) Rp 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dilakukan jika pihak kesatu diperlihatkan aspek tanah dari BPN Kabupaten Bogor dan Patok tanah BPN ditancapkan dilokasi tanah serta surat ukur;
 - 3) Pelunasan Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
12. Bahwa Tergugat I dan II MENOLAK dalil gugatan posita 5 yang menguraikan bahwa:
- a. Pada tanggal 17 November 2013 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);



- b. Pada tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Haromaen;
- c. Pada tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta) ke Novrita ;
- d. Pada Tanggal 06 Januari 2014 sebesar Rp.51.850.000,- (lima puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- e. Pada tanggal 06 Januari 2014 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- f. Pada tanggal 07 Januari 2014 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada HAROMAEN;

Bahwa uraian gugatan terkait tanggal-tanggal transaksi melalui cara transfer Bank BCA milik sdr. H. Haromaen tersebut diatas tidak ada kaitannya dengan jual beli bidang tanah milik Bustaman Mahmud bin Mahmud/Ayah Tergugat I dan II dan Penggugat ;

Karena Surat Kesepakatan Bersama BARU ditandatangani antara Penggugat dan Bustaman Mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I dan II pada tanggal 9 Januari 2014 ;

Dengan demikian ketika ajuan gugatan ini oleh Penggugat yang telah menarik Tergugat I, II selaku pihak maka menjadi tidak patut, yang oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengatakan MENOLAK dengan alasan data transfer Bank BCA yang diajukan sebagai alasan gugatan adalah keliru ;

PENGUGAT TELAH WANPRESTASI

13. Bahwa kesepakatan jangka waktu pembayaran Tahap I (Pertama) oleh Penggugat adalah satu minggu setelah SKB 9-1-2014 yakni sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun Penggugat melakukan pembayaran dengan cara mengangsur hal ini tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, Penggugat Baru melaksanakan pembayaran sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

No	Tanggal	Jumlah uang ditransfer	Ketetapan
1.	10-1- 2014	Rp. 25.000.000,-	Rek.BCA an.Novrita
2.	13-1-2014	Rp. 75.000.000,-	Rek.BCA an.Novrita
3.	13-1-2014	Rp. 25.000.000,-	Rek.BCA an.Bustaman



4.	14-1-2014	Rp. 25.000.000,-	Rek BCA.an.Bustaman
5.	15-1-2014	Rp. 25.000.000,-	Rek BCA an.Bustaman
	JUMLAH	Rp.175.000.000,-	

TENTANG TANGGAL PEMBAYARAN TAHAP PERTAMA OLEH PENGUGAT TIDAK TERPENUHI WAKTUNYA

Kemudian oleh Penggugat baru melaksanakan pembayaran lagi pada tanggal 14 Oktober 2014 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga baru melakukan pembayaran sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan tidak dilaksanakannya Pembayaran Tahap Pertama sebagaimana yang telah dijanjikan senilai Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) karenanya merupakan wanprestasi yang telah dilakukan Penggugat terhadap Bustaman Mahmud bin Mahmud ;

Dengan demikian ketika Perkara ini dijadikan sebagai alasan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum maka dasar ajuan gugatan dalam perkara ini tidak memenuhi unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan hukum ;

Dari beberan data dalam tabel transferan Penggugat kepada Bustaman Mahmud bin Mahmud melalui Rekening Bank BCA sdr. Haromaen tersebut diatas, terbukti bahwa Penggugat "Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan"

Sehingga dengan demikian ketika merujuk pada Surat Kesepakatan Bersama untuk dilakukan Pembayaran tahap pertama tgl 9-1-2014 s/d 15-1- 2014 (seminggu yang dimaksud) yang seharusnya dibayar Penggugat senilai Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ternyata tidak dipenuhi Penggugat ; itulah penyebab sebenarnya terdapat wanprestasi yang telah dilakukan Penggugat terhadap Bustaman Mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I, II dengan demikian belum waktunya bagi Bustaman Mahmud bin Mahmud untuk mengurus terbitan Jenis Surat-surat apapun termasuk Surat Over Alih Garap ; karenanya bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

14. Bahwa Tergugat I dan II menolak gugatan posita 8, sebagaimana versi Surat Kesepakatan Bersama (SKB 9-1-2014) didalamnya tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati bahwa Surat Over Alih Garap akan menjadi nama Julius Martono Sugiharto dan Ny.Licke Widyanti selaku Pembeli, karena Julius Martono Sugiharto dan Ny.Licke Widyanti bukanlah pihak didalam SKB 9 - 1- 2014 bahkan pihak H. Haromaen secara sepihak telah melampaui batas kewenangannya mengurus terbitan Surat Over Alih Garap yang tiba-tiba saja oleh H. Haromaen mengunjuk kepada Bustaman Mahmud bin Mahmud bahwa "suratnya sudah selesai dirancang" namun belum ditandatangani Bustaman maka Bustaman keberatan dan tidak menandatangani dengan alasan bahwa :

- a. nama-nama seperti Julius Martono Sugiharto dan Lieke Widyanti tidak dikenal dan bukan pihak dalam SKB 9-1-2014 ;
- b. Cara Pembayaran Penggugat Tahap Pertama (yang belum selesai senilai Rp 300.000.000) terhadap Bustaman Mahmud bin Mahmud tidak ada kaitan perjanjian dengan pihak Julius dan Lieke, sehingga Bustaman Mahmud bin Mahmud keberatan untuk menandatangani Surat yang diurus sepihak oleh H. Haromaen (pasal 1324 KUHPer) mengaenai Kebatalan Karena Paksaan, karena terdapat paksaan dan terancam kerugian yang terang dan nyata terhadap kekayaanya Bustaman Mahmud bin Mahmud/Pewaris oleh Penggugat (terkait petitum 7) ;
- c. Bahwa paksaan dimaksud Tergugat I, II sejalan dengan ketentuan pasal 1323 KUHPer terkait Terbitan Surat Over Alih Garap yang dilakukan sepihak oleh H. Haromaen dan Penggugat tersebut adalah:
Paksaan yang dilakuka terhadap orang yang membuat suatu persetujuan merupakan alasan untuk alasan batalnya persetujuan, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga untuk kepentingan siapa persetujuan tersebut tidak telah dibuat ;
15. Bahwa Asli Surat Over Alih Garap (2 ex) tersebut diatas tidak memenuhi ketentuan pasal 320 KUHPer karenanya ditarik dan belum ditandatangani oleh Bustaman Mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I dan II karena dibuat tanpa persetujuan dan diluar kewenangan Bustaman Mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I dan II ;
16. Bahwa akibat Penggugat Wanprestasi, Bustaman Mahmud bin Mahmud mengalami kerugian karena bidang Tanah yang dimaksud untuk dijual namun terhalang waktu dalam masa wanprestasi. oleh

Halaman 26 dari 34 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.



Penggugat karena tidak dibayar sesuai kesepakatan bersama, demikian tat kala merujuk pada ketentuan Pasal 1239 KUHP :

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan pengantian biaya, rugi dan bunga”;

yang seharusnya Bustaman bin Mahmud menikmati hasil penjualan bidang tanahnya namun terhalang hingga meninggal dunia dari itikad buruk Penggugat didalam melaksanakan beban kewajibannya ;

17. Bahwa Tergugat I dan II Menolak posita 12 berikut petitum gugatan Penggugat ;
18. Bahwa Perjanjian antara Penggugat dan Bustaman Mahmud bin Mahmud sebagaimana SKB 9-1-2014, tentang jangka waktu Pembayaran Tahap Pertama adalah satu minggu setelah SKB 9-1-2014, berikut ini perhitungan Uang Penggugat yang diterima oleh Bustaman Mahmud bin Mahmud /ayah Tergugat I dan II melalui Rek Bank Tergugat I / Novrita tanggal 9 januari 2014 sampai dengan 13 januari 2014 adalah sebagai berikut :

No	Tanggal	Jumlah uang ditrasfer	Keterangan
1.	10-1- 2014	Rp. 25.000.000,-	Rek.BCA an.Novrita
2.	13-1-2014	Rp. 75.000.000,-	Rek.BCA an.Novrita
3.	13-1-2014	Rp. 25.000.000,-	Rek.BCA an.Bustaman
Total		Rp.100.000.000,-	

Apabila merujuk pada tabel tersebut diatas, jumlah uang yang diterima Bustaman mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I dan II melalui Rekening Tergugat I/Novrita adalah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga gugatan Penggugat sangat mengada-ada dan tidak masuk akal karena mohon dikesampingkan Majelis Hakim ;

19. Bahwa Tergugat I dan II menolak posita 14 yang menyatakan bahwa Bustaman Mahmud bin Mahmud tidak mau melakukan pengembalian malah menyatakan tidak akan mengembalikan uang tersebut sehingga penggugat melaporkannya ke kepolisian atas adanya dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan,yang sebenarnya adalah Penggugat telah Wanprestasi dalam SKB 9-1-2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga putusan perkara pidana nomor 2080/Pdt.G/2015/PN.Jkt Brt Pengadilan Negeri Jakarta Barat amarnya menyatakan:

- 1) Menyatakan Terdakwa BUSTAMAN MAHMUD Bin MAHMUD tersebut diatas terbukti melakukan perbuatan sebagaimana tersebut dalam dakwaan Alternatif Pertama atau Kedua melanggar Pasal 378 KUHP atau Pasal 372 KUHP tetapi perbuatan itu tidak merupakan tindak pidana;
 - 2) Melepaskan Terdakwa BUSTAMAN MAHMUD Bin MAHMUD oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;
 - 3) Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan;
 - 4) Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
 - 5) Menetapkan barang bukti 1 (satu) slip pemindahan dana antar Rekening BCA dan 1 (satu) buah buku tabungan BCA atas nama AGUS WIJAYA, SH, No. Rek. 3721-4043-72, dikembalikan kepada Saksi AGUS WIJAYA;
 - 6) Membebankan biaya perkara kepada Negara;
20. Bahwa pengaduan pidana berikut putusan pidana tersebut, Bustman Mahmud bin Mahmud /ayah Tergugat I telah memberikan peringatan secara lisan (Somasi lisan) kepada Penggugat namun tidak melaksanakan pembayaran justru melaporkan Bustaman Mahmud bin Mahmud /ayah Tergugat I dan II seolah-olah melakukan penipuan dan pengelapan hal ini sangat merugikan secara Materiil dan Immaterial bagi kepentingan Bustman Mahmud bin Mahmud/ayah Tergugat I dan II sebagai pemilik tanah harus berjuang mempertahankan haknya ;
21. Bahwa Penggugat telah Wanprestasi dari tenggang waktu 5 (lima) tahun dari terbitnya SKB 9-1-2014 hanya melakukan pembayaran sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari kesepakatan pembayaran tahap I dan Penjual tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar) atas ingkar janji dan melawan hukum yang merugikan Bustaman Mahmud bin Mahmud termasuk pihak Tergugat I dan II, hal ini sejalan dengan:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2661 K/Perdata/2004 tanggal 28 Februari 2006, dengan pertimbangan hukum:
- “karena ternyata Penggugat/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar

Halaman 28 dari 34 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.



Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/ Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/Terbanding”;

- b. Putusan PN Tanjung Karang No. 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk (telah berkekuatan hukum tetap) tanggal 31 Agustus 2015, menyatakan: “Bahwa oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar (lihat Putusan MA.RI. Nomor 2661 K/Perdata/2004)”;

22. Bahwa Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas gugatan dalam posita 22 dan petitum 4,5,10 yang menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dan II, dengan alasan :

- Bahwa Penggugat telah Wanprestasi dan Penggugat tidak menjelaskan dengan sempurna mengenai tuntutan ganti rugi tersebut dan juga tidak disertai dengan dalil atau alasan serta tidak ada pembuktian yang meyakinkan mengenai dasar perhitungan atau perincian kerugian materiil, immateriil dan jumlah ganti kerugian yang diderita Penggugat ;
- Bahwa Tergugat I dan II menolak tentang penggantian biaya yakni biaya pembelian pohon damar, material baru, 1 (unit) peti kemas dan pembangunan jalan dan jasa lawyer tidak dapat dibebankan kepada Tergugat I dan II hal tersebut **TIDAK TERTUANG** dalam Surat Kesepakatan Bersama (SKB 9-1-2014) antara Penggugat dan Alm.Bustaman Mahmud bin Mahmud /ayah Tergugat I dan II ;

Terkait tuntutan ganti rugi dari Penggugat tersebut, ketika dikaitkan dengan :

Yurisprudensi MA RI No. 1954 K /Pdt/1987 :

“Menimbang bahwa kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat harus ditolak.”

Yurisprudensi MA RI No.117 K/Sip/1971 :



“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

Yurisprudensi MA RI No.1720 K/Pdt/1986 :

“Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”
Maka tuntutan ganti kerugian yang diuraikan Penggugat hanyalah merupakan mimpi balaka ;

23. Bahwa Tergugat I & II menolak gugatan pada petitum 11, tuntutan Penggugat yang menyatakan agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi (Provisi) bahwa sangat berlebihan tuntutan Penggugat karena disamping bertentangan dengan ketentuan SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv lagi pula beban hutangnya tidak pernah dibayar Penggugat ;
24. Bahwa oleh karena bantahan Tergugat I & II ternyata dari bukti dan fakta bahwa Penggugat telah Ingkar Janji (wanprestasi) maka sebaliknya Penggugat tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkannya, oleh karena itu tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dalam posita gugatan tidak beralasan hukum yang kesannya sangat tidak masuk akal, dan konsekuensi yuridisnya adalah posita maupun petitum gugatan dalam perkara *a quo* harus ditolak Yang Mulia Majelis Hakim untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI, dan DALAM KONVENSI

1. Dalam Eksepsi :
 - a. Menerima dan mengabulkan bantahan Tergugat I, II untuk seluruhnya ;
 - b. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
 - c. Menetapkan menurut hukum bahwa gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* ;
 - d. Menetapkan menurut hukum bahwa gugatan penggugat salah alamat/
ERROR IN PERSONA/ERROR IN SUBJECTUM;
2. Dalam Konvensi :



- a. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
- b. Menyatakan sebaliknya menurut hukum bahwa adalah justru Penggugat Wanprestasi terhadap Perjanjiannya dengan kesepakatan yang dibuat dengan alm. Bustaman Mahmud bin Mahmud ;
- c. Menyatakan hubungan antara Penggugat dengan Bustaman Mahmud bin Mahmud putus karena kematian salah satu pihak ;
- d. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Kesepakatan/SKB 9-1-2014 antara Penggugat dengan Alm.Bustaman Mahmud bin Mahmud dibatalkan menurut hukum akibat Penggugat telah Wanprestasi ;
- e. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Kesepakatan berupa / SKB 9-1-2014 antara Penggugat dengan Alm.Bustaman Mahmud bin Mahmud tidak dapat digantikan perannya oleh Julius Martono Sugiharto, dan Licke Widyanti karena Penggugat sendiri telah Wanprestasi dan merupakan CACAT KEHENDAK ;
- f. Menyatakan menurut hukum bahwa 2 (dua) Surat Over alih garap yang telah diterbitkan sepihak oleh H. Haromaen dan Penggugat dan (tidak ditandatangani Bustaman bin Mahmud) yakni :
 - Konsep/Rancangan sepihak berupa Surat Pernyataan Over alih garap antara Julius Martono dengan Alm.Bustaman Mahmud bin Mahmud /ayah Tergugat I dan II ;
 - Konsep/Rancangan Sepihak berupa Surat Pernyataan Over alih garap antara Licke Widyanti dengan Tergugat I dan II,adalah tidak Sah menurut hukum, dan Tergugat I, II mohon pula agar Pengadilan Negeri Cibinong BERKENAN MENYATAKAN MENURUT HUKUM BAHWA SIFAT HUKUM DARI 2 JENIS SURAT TERSEBUT TIDAK LAGI MENGIKAT OBYEK JUAL BELI DAN TIDAK PULA MENGIKAT TERGUGAT I dan II KARENA ADANYA WANPRESTASI OLEH PENGGUGAT ;
- g. Menyatakan menurut hukum pula bahwa pembayaran Penggugat hanya sebatas Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) merupakan uang panjar yang tidak penuh dibayar tersebut tidak mewajibkan Tergugat I, II untuk mengembalikan kepada Penggugat oleh karena Penggugat sendiri telah tidak memenuhi Pembayaran Pertama dan telah lewatnya waktu yang diperjanjikannya karenanya merupakan Wanprestasi ;



- h. Menyatakan sah Bukti-bukti kepemilikan atas bidang tanah milik Bustaman Mahmud bin Mahmud ;
- i. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

D. SUBSIDAIR

ATAU

Bilamana setelah menyidangkan perkara ini ternyata Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat I dan Tergugat II melalui Tim Kuasa Hukumnya mohon dengan hormat agar dapat dijatuhi putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono – naar redelijkheid en billikheid*);

Menimbang, atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 25 September 2019, dan kemudian Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 16 Oktober 2019;

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang keadaan duduk perkaranya sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 16 Maret 2020, Nomor 88 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbi yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ***Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)*** ;

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II, ***Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)***

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

1. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai Putusan ini diucapkan sebesar Rp. 5.581.000,00 (lima juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 88/ Pdt.G / 2019 / PN Cbi yang dibuat oleh Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Maret 2020 Pembanding, semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat III, Tergugat II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal, pada tanggal, 22 April 2020, 7 April 2020 dan tanggal, 6 April 2020 ;

Membaca Surat Keterangan nomor : 8/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tanggal, 11 Mei 2020, yang menyatakan bahwa sampai berkas perkara a quo di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung Pembanding tidak mengajukan memori bandingnya;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Pengadilan negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa telah memberitahukan dan memberi kesempatan kepada:

Kuasa Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 5 Mei 2020, dan Para Terbanding semula Tergugat I, II, dan III pada tanggal, 22 April 2020, 7 April 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 6 April 2020 ;

bahwa berkas pemeriksaan perkara telah selesai diminutasi (*geminuteerd*) dan ia/mereka dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 88/Pdt.G/2019/PN.Cbi, yang diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 16 Maret 2020, yang dimohonkan banding pada tanggal 30 Maret 2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan lebih lanjut dalam peradilan tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan keterangan

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.

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

saksi-saksi yang berhubungan dengan perkara ini, kesimpulan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 16 Maret 2020 nomor 88/Pdt.G/2019/PN.Cbi, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, karena tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi, karenanya pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 16 Maret 2019, Nomor 88/Pdt.G / 2019 / PN.Cbi, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan tingkat banding, putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, hal mana berarti Pembanding, semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR, Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR, Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, *juncto* Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Atas Undang-undang nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 16 Maret 2020, Nomor 88 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbi. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding, semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Selasa **tanggal 16 Juni 2020** oleh Kami: Eddy Pangaribuan, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Aoeng Rahardjo, S.H.,Syamsull Bahri Borut, S.H.,M.H.. masing - masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari Kamis **tanggal 18 Juni 2020** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan dibantu oleh Sukarjo, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Agoeng Rahardjo, S.H.

Eddy Pangaribuan, S.H.,M.H.

Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Sukarjo, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai Rp. 6.000,00
 2. Biaya Redaksi putusanRp. 10.000,00
 3. Biaya proses lainnya..... Rp.134.000,00
- JumlahRp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)



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

Halaman 36 dari 34 Putusan Nomor 265/PDT/2020/PT.BDG.

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 36