



## PUTUSAN.

No : 519/PDT.G/2019/PN.Bks.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. Nama : Tn. Drs. Iping Nuryadin  
Tempat / Tgl Lahir : Bandung, 25-5-1943  
Pekerjaan : Pensiunan  
Alamat : Jl. H. Iskat No. 3 RT. 008 / RW. 006  
Kel. Pasir Kaliki Kec. Cicendo Bandung
2. Nama : Ny, Siti Maria.  
Tempat / Tgl Lahir : Bandung, 15 Mei 1943  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
Alamat : Jl. H. Iskat No. 3 RT. 008 / RW. 006  
Kel. Pasir Kaliki Kec. Cicendo Bandung.

dalam hal ini diwakili oleh Dr. M. Sianturi, SH, MH, MM, dan Rimson Manullang, SH, Advokat-Konsultan Hukum dari "LEMBAGA BANTUAN HUKUM" ASSOSIASI SINAR PERS REPUBLIK INDONESIA, yang beralamat di Jl. Inspeksi Kalimalang No. 12 (B), Jakasampurna, Bekasi Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

### L a w a n :

1. PT. AJ KENZ PRATAMA yang berkedudukan di Jl. Mayor Oking No. 5 C RT. 002/RW 02 Kel. Margahayu Bekasi, selanjutnya disebut Tergugat I ;
2. Ahli Waris dari Alm Maksum Bin Sain dan Senih (5 orang) yaitu : AGUS Bin MAKSUM semula beralamat di Jl. Kemandoran Pekayonjaya RT. 008/RW 022 Kelurahan Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik di Indonesia maupun diluar negeri selanjutnya disebut Tergugat II ;
3. LALAN Bin MAKSUM semula beralamat di Jl. Kemandoran Pekayonjaya RT. 008/RW 022 Kelurahan Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik di

#### Disclaimer

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



- Indonesia maupun diluar negeri selanjutnya disebut Tergugat III ;
4. NURMALY YUSUF Bin MAKSUM beralamat di Jl. Kemandoran Pekayonjaya RT. 008/RW 022 Kelurahan Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, selanjutnya disebut Tergugat IV ;
  5. MASMURI Bin MAKSUM beralamat di RT.1 /RW 1 Kelurahan Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, selanjutnya disebut Tergugat V ;
  6. NANA SUKARNA Bin MAKSUM beralamat di Kayuringin, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, selanjutnya disebut Tergugat VI ;
  7. WIDI JATMIKO, beralamat di Jl. Pembina No. 41, RT 012/RW 002, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Untuk selanjutnya disebut Tergugat VII
  8. Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat di Jakarta, cq Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Barat di Bandung, cq Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi di Jalan Chairil Anwar No. 25 Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT I.
  9. Pemerintah Kota (Pemkot) Kota Bekasi. Berkedudukan di Jl. Jend. Ahmat Yani Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.
  10. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Tk II Kota Bekasi ( DPRD Tk II Kota Bekasi), berkedudukan di Jl. Chairul Anwar No 112 Margahayu, Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT III.
  11. Notaris AMBIATI, SH, berkedudukan di Komplek Duta Permai Blok 02 No. 4 Jalan Kalimalang Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT IV.
  12. Notaris NELLY HUTAHURUK, SH, berkedudukan di Jalan Inspeksi Kalimalang No. 12 B Jakasempurna Bekasi Barat, Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT V.

#### PENGADILAN NEGERI TERSEBUT :

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;  
Halaman 2 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.

#### 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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;
- Telah mendengar keterangan saksi saksi dan kedua belah pihak ;
- Telah melihat surat surat bukti ;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 4 Nopember 2019 yang telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi di bawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor 519/Pdt.G/2019/PN.Bks, telah mengemukakan dalil-dalil yang menjadi alasan gugatannya sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah calon Pemilik Tanah Girik C. No. 52 Persil 152 D III luas 11.180 m2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kp. Teluk Angsan Jl. Raya KH. Agus Halim (Jl.Rumah Sakit Mekar Sari) Kel. Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH. Notaris berkedudukan di Kota Bekasi.
2. Bahwa Penggugat membuat Akte PPJB dengan Tergugat II atas tanah a quo oleh karena Tergugat II telah memenangkan Perkara sesuai dengan Putusan No. 12/Pdt. G/1999/PN. Bks. Jo. Putusan No. 441/Pdt/1999/PT. Bdg. Jo. Putusan No. 2811. K/Pdt/2002 adalah benar milik atas nama MAKSUN bin SAINo.121/Eks/2003/PN. Bks Tanggal 29 Desember 2003 dan Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan No.121/Eks/2003/PN. Bks tanggal 20 Nopember 2004.
3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH, Notaris di Kota Bekasi sesuai fakta menyatakan bahwa Sdr. MAKSUN bin SAIN (Tergugat II) telah sepakat dengan Penggugat melakukan Jual-Beli atas tanah termaktub pada poin 1 (satu) diatas dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan dibayar secara bertahap berdasarkan butir-butir yang tertera dalam perjanjian dimaksud.
4. Bahwa adapun pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai perjanjian dimaksud, oleh karena obyek tanah yang akan diperjual-

Halaman 3 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



belikan masih sebatas menang perkara dan telah dilaksanakan eksekusi akan tetapi obyek tanah belum bersertifikat dan masih dibutuhkan pengurusannya supaya tanah tersebut bisa diterbitkan sertifikatnya.

5. Bahwa sesuai dengan PPJB butir c halaman 6 (enam) pembayaran atas tanah tersebut dilakukan secara cicil selama 12 (dua belas bulan) terhitung setelah sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan. Akan tetapi walaupun didalam perjanjian PPJB ini bunyinya demikian akan tetapi Penggugat berupaya melakukan pembayaran secara bertahap kepada Tergugat II hingga saat ini jumlah uang kontan yang diterima oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah) ditambah biaya lain-lainnya termasuk untuk pembatalan sertifikat ditingkat peradilan sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap ditaksir lebih Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa pembayaran pelunasan PPJB berjalan alot dan lama oleh karena tanah aquo belum mendapat sertifikat karena terganjal adanya sertifikat lama No. 12/1995 atas nama Pemda Kabupaten Bekasi (sebelum dimekakan menjadi Kota Bekasi) atau Tutut Tergugat II belum dibatalkan keabsahannya walaupun pada Putusan No. 12 / Pdt. G/ 1999/ PN. Bks dalam pertimbangannya disebutkan penerbitan tersebut didasarkan dari prosedur yang bertentangan dari ketentuan perundang-undangan dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Maret 1992 No. 522 K/Pdt/1990, sertifikat tanah yang berasal dari pihak yang bertentangan dengan peraturan pertanahan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Bahwa didalam PPJB tersebut juga dituangkan segala akibat hukumnya dimana Penggugat dan Tergugat II saling mengikatkan diri untuk patuh dan tunduk atas PPJB yang dibuatnya. Selanjutnya dalam PPJB tersebut juga mengatur bila-mana salah satu pihak tidak patuh dan tunduk maka yang ditempuh selain musyawarah maka para pihak sesuai Pasal 12 dalam perjanjian ini segala akibatnya diselesaikan melalui gugatan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi.

Halaman 4 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



8. Bahwa sesuai dengan Pasal 12 dalam PPJB ini, para pihak tidak sampai saat ini tidak memperlakukan tentang perjanjian yang dibuatnya. Hal ini dapat dilihat tidak ditemukan adanya musyawarah kedua belah pihak atas PPJB dimaksud atau kedua belah pihak tidak pernah membuat gugatan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi untuk pembatalan PPJB ini. Oleh karena tidak ada pembatalan atas PPJB dimaksud maka secara hukum PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutaeruk, SH, Notaris di Kota Bekasi masih sah dan berkekuatan hukum.
9. Bahwa oleh karena PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 tersebut masih sah dan berkekuatan hukum, maka segala perbuatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II atas tanah a quo secara hukum tidak sah dan tidak berlaku menurut hukum.
10. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Pakai No. 12 / 1995 dimaksud belum BATAL secara hukum, maka Penggugat dengan dasar PPJB mengajukan gugatan ke PTUN Bandung untuk membatalkan sertifikat yang tidak sah dimaksud dan oleh Majelis Hakim PTUN mengabulkan gugatan tersebut.
11. Bahwa berdasarkan Putusan No. 90/G/2007/PTUN. BDG, tanggal 20 Pebruari 2008, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
- Menyatakan Batal Surat Keputusan Tergugat No. 630.1- 412- 2007 tertanggal 24 September 2007, perihal Penerbitan Sertifikat Baru.
- Menyatakan batal Sertifikat Hak Pakai Nomor: 12/Bekasi Jaya, Tanggal 6-9-1995 Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m2 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Halaman 5 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.

- Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan memcoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m2 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
  - Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Surat Keputusan Tergugat Nomor: 630.1-412-2007 tertanggal 24 September 2007, perihal penerbitan sertifikat baru.
  - Memerintahkan Tergugat untuk memproses Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat sesuai dengan Permohonan Para Penggugat tanggal 22-8-2008 menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.589.000,00 ( dua juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);
12. Bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan No.143/B/2008/PT.TUN.JKT, tanggal 22 September 2008, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut;

Mengadili:

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat II Intervensi/ Pembanding.
- Menguatkan Putusan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 90?G/2007/PTUN. BDG, tanggal 20 Pebruari 2008 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat/Turut Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini dikedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 182.000,- (seratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Halaman 6 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



13. Bahwa kemudian ditingkat kasasi berdasarkan Putusan No. 85 K/TUN/2009 tanggal 19 Juli 2009, oleh Mahkamah Agung dalam perkara a quo juga memutuskan sengan amar putusan sebagai berikut;

Mengadili:

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Walikota Bekasi tersebut;
  - Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
14. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor: 85 K/TUN/2009 tanggal 19 Juli 2009 maka sesuai dengan hukum perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Artinya Penggugat telah memenangkan perkara dan dapat memohon pengurusan sertifikat atas tanah a quo menjadi atas nama Pemohon sesuai amar putusan.
15. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi ternyata Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan Jual-Beli kepada Tergugat III sebidang Tanah Hak Milik Adat Persil 52 Persil 152 D III luas 11.180 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) dengan alasan bahwa PPJB yang dibuatnya Bersama Penggugat dinyatakan batal secara sepihak.
16. Bahwa adapun batas-batas tanah yang menjadi obyek perkara adalah sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Jl. Raya Rumah Sakit Mekar Sari
  - Sebelah Timur : Tanah Bapak Bayudin
  - Sebelah Selatan : Tanah Bapak Timblo
  - Sebelah Barat : Jl. Raya KH. Agus Halim.
17. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat I adalah merupakan Pejabat Negara dibidang tanah di Kota Bekasi, sehingga patut mengetahui tentang tanah a quo saat ini telah beralih haknya atau belum. Bilamana Turut Tergugat I mengetahui telah beralih haknya atas tanah a quo dan tidak menghambat atas peralihan tersebut sehingga dikeluarkan Sertifikatnya, padahal sejak awal Turut Tergugat I sangat paham

Halaman 7 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



tentang status tanah dimaksud oleh karena telah jadi pihak di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka patut diduga perbuatan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan yang melawan hukum.

18. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat II pada awalnya sebagai pihak dan pemilik buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
19. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat III mengetahui tentang tanah a quo untuk mencabut dan mencoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi. Sebab yang dicabut dan dicoret adalah asset dari pada Pemda Kota Bekasi maka Turut Tergugat III terlibat didalamnya. Oleh karena itu Penggugat pada waktu itu pernah diundang oleh Turut Tergugat III dalam penyelesaian tanah a quo.
20. Bahwa Turut Tergugat IV diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena timbulnya Akta Jual Beli (AJB) No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi ternyata Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan Jual-Beli kepada Tergugat III sebidang Tanah Hak Milik Adat Persil 52 Persil 152 D III luas 11.180 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) dengan alasan bahwa PPJB yang dibuatnya Bersama Penggugat dinyatakan batal secara sepihak. Padahal secara yuridis PPJB yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II masih berlaku oleh karena diselesaikan oleh kedua belah pihak baik secara musyawarah atau melalui gugatan kepaniteaan Pengadilan Bekasi

Halaman 8 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





sesuai kesepakatan atau arahan PPJB dimaksud.

21. Bahwa sesuai fakta dilapangan saat ini tanah a quo telah dipagar dengan tembok keliling dan telah berdiri Plang nama atas PT. AJ KENZ PRATAMA (Tergugat I) yang menyatakan bahwa tanah a quo adalah miliknya. Penggugat sangat kuatir adanya Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dengan dasar AJB No. 44 / 2009 yang mana menurut Penggugat bahwa AJB tersebut adalah CACAT HUKUM oleh karena PPJB No. 4 tanggal 17 Mei 2004 yang dimiliki oleh Penggugat sampai saat ini kedudukannya masih sah dan berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum.
22. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang telah melahirkan AJB No. 44 / 2009 tanggal 11 September 2009 dan melaksanakan Pemagaran dengan cara mendirikan tembok serta membuat Plang Nama bertuliskan “ TANAH INI MILIK PT. AJ KENZ PRATAMA “ tanpa menyebut asal haknya terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini merujuk kepada ketentuan Pasal 1313 Jo. Pasal 1338 *Burgerlijk Wetboek*, yakni sebagai berikut:

“ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

“ Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu “

“ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikat baik “

Merujuk pada ketentuan hukum dan doktrin hukum di atas dan disandingkan dengan uraian dalil diatas maka jelas bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang melakukan jual-beli atas tanah a quo dengan cara tidak merujuk pada PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 kepada PENGGUGAT terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
23. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No.04 tertanggal 17 Maret 2004 maka PENGGUGAT sudah selayaknya dan wajar apabila PENGGUGAT menuntut haknya untuk mendapatkan Haknya atas tanah a quo.

Halaman 9 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



24. Bahwa hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bekasi, PARA TERGUGAT tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi segala kewajiban sesuai isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang telah disepakati bersama Penggugat;

25. Bahwa adapun keterlibatan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara ini :

Untuk Turut Tergugat I:

Bahwa tanah a quo dikuatirkan akan diurus sertifikatnya menjadi atas nama Tergugat III. Pada kesempatan ini Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat I sebagai pihak agar mengurungkan niat para pemohon atas a quo oleh karena sesuai PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH, Notaris di Kota Bekasi masih berlaku dan sah menurut hukum;

Untuk Turut Tergugat II:

Bahwa awalnya permasalahan tanah a quo bersumber dari adanya Sertifikat Hak Pakai Bo. 12 / 1995 atas nama Pemda Bekasi. Sedangkan sesuai dengan Girik C. 52 Persil 152 D III luas 11.180 M2 bahwa tanah a quo merupakan tanah milik adat MAKSUN bin SAIN. Karena ada kepemilikan ganda atas tanah a quo maka MAKSUN bin SAIN membuat gugatan ke Pengadilan Bekasi dan akhirnya perkara tersebut dimenangkan oleh MAKSUN dan sudah berkekuatan hukum tetap;

Untuk Turut Tergugat III;

Bahwa sesuai dengan PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutauruk SH, Notaris di kota Bekasi sepatutnya Turut Tergugat III mengetahui akan akibatnya bila mengeluarkan AJB atas tanah a quo. AJB No. 44 tanggal 11 September 2009 yang diterbitkan oleh Tergugat III dianggap cacat hukum oleh karena PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 telah lahir terlebih dahulu dan masih sah berlaku menurut hukum. PPJB yang dibuatnya bersama Penggugat dinyatakan oleh Tergugat II telah BATAL adalah pernyataan sepihak dan tidak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara.

26. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian diatas Gugatan *a quo*, telah jelas dan nyata bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual-  
Halaman 10 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- Beli No. 04 tertanggal 17 Maret 2004 yang telah disepakati bersama PENGGUGAT dan dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH, Notaris di Bekasi.
27. Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat yaitu:
- a. Melawan Hukum:

Para Tergugat menguasai / menduduki tanah a quo berdasarkan AJB No. 44 / 2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi (Turut Tergugat III). Padahal sejujurnya Tergugat II masih memiliki tanggung jawab hukum yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 tanggal 17 Maret 2004 hingga saat ini masih berlaku dan belum pernah dibatalkan menurut hukum.
  - b. Adanya Kesalahan:

Perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menduduki tanah a quo adalah suatu kesengajaan karena Para Tergugat mengetahui sebenarnya bahwa Akta PPJB atas tanah tersebut telah ada sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat II.
  - c. Adanya sebab akibat:

Dalam hal sebab akibat, sangat jelas dan tegas bahwa kerugian yang timbul dan diderita oleh Penggugat adalah sebab adanya Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
28. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini sia-sia dan tidak dipindahkan-tanggalkan kepada orang perorangan atau badan hukum perdata, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Bekasi kiranya dapat melakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah obyek perkara yaitu:
- Tanah Girik C. 52 Persil 152 D III luas 11.180 M2 Tanah Milik Adat Maksun bin Sain terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
29. PERMOHONAN PROVISI.
- Bahwa saat ini Tanah Obyek Sengketa sedang dipasarkan untuk diperjual-belikan kepada konsumen dan sedang giat-giatnya dilakukan Pembangunan dengan membawa alat-alat berat untuk melakukan pengerukan atas tanah a quo. Sedangkan menurut

Halaman 11 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Penggugat sesuai dalil diatas Tanah Obyek Sengketa telah dibuat PPJBnya dan PPJB tersebut sesuai hukum masih sah dan belum pernah dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena kepemilikan tanah a quo masih bersengketa, kiranya mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menyetop kegiatan pembangunan diatas tanah a quo sambil menunggu adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum yang tetap,

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menetapkan, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 04 tertanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutaauruk, SH, Notaris di Bekasi yang disepakati oleh PARA PIHAK merupakan perjanjian yang sah dan mengikat PARA PIHAK;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT karena tidak memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 tanggal 17 Maret 2004 kepada PENGGUGAT;
4. Menyatakan AJB No. 44 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi dan turunannya tidak sah dan Cacat menurut hukum.
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah)perhari setiap kali PARA TERGUGAT mangkir/lalai dalam memenuhi Putusan Pengadilan semenjak teguran pertama sampai terlaksananya Putusan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah a quo yang dimohonkan Penggugat;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, selambat-lambatnya di dalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pengadilan Negeri Bekasi membacakan isi putusan ini, menyerahkan  
Halaman 12 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



obyek tanah garap aquo kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, yang apabila diperlukan maka penyerahan ini dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat negara.

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari, setiap keterlambatan sampai memenuhi bunyi putusan ini;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

#### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka Pihak Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, pihak penggugat hadir kuasanya seperti tersebut diatas dan untuk :

1. Tergugat I hadir kuasanya Ika Rahmawati SH.MH Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat Dr. Nyana Waangsaa, SH, MH berkantor di jalan Tuparev No. 459 Kerawang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2020 ;
2. Tergugat II s/d Tergugat VI hadir kuasanya Rudi Gunawan, SH Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat Rudi Gunawan, SH berkantor di Perumahan Griya Mas Lestari Blok AA1 Kondang Jaya Kecamatan Kerawang Timur Kabupaten Kerawang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2020 ;
3. Tergugat VII hadir sendiri di Persidangan ;
4. Turut Tergugat I hadir kuasanya Rio Darmawan Dwi Putro, SH selaku Kuasa Hukum Turut Tergugat I berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2020 ;
5. Turut Tergugat II hadir kuasanya Melania Sari SH dan Muhammad Asgar, SH selaku tim kuasa Hukum pemerintah Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 180/467/Sekda.Huk tanggal 21 Januari 2020 ;
6. Turut Tergugat III tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut sesuai dengan :

Halaman 13 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- a. Relas panggilan tanggal 21 Nopember 2019 untuk sidang tanggal 10 Desember 2019,
  - b. Relas panggilan tanggal 23 Januari 2020 untuk sidang tanggal 18 Pebruari 2020 dan
  - c. Relas panggilan tanggal 4 Mei 2020 untuk sidang tanggal 12 Mei 2020 ;
  - d. Relas panggilan tanggal 17 Juni 2020 untuk sidang tanggal 30 Juni 2020 ;
7. Turut Tergugat IV tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut sesuai dengan :
- a. Relas panggilan tanggal 21 Nopember 2019 untuk sidang tanggal 10 Desember 2019,
  - b. Relas panggilan tanggal 16 Januari 2020 untuk sidang tanggal 18 Pebruari 2020 dan
  - c. Relas panggilan tanggal 30 April 2020 untuk sidang tanggal 12 Mei 2020 ;
  - d. Relas panggilan tanggal 17 Juni 2020 untuk sidang tanggal 30 Juni 2020 ;
8. Turut Tergugat V tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut sesuai dengan :
- a. Relas panggilan tanggal 21 Januari 2020 untuk sidang tanggal 18 Pebruari 2020 ;
  - b. Relas panggilan tanggal 21 Maret 2020 untuk sidang tanggal 7 April 2020 dan
  - c. Relas panggilan tanggal 5 Mei 2020 untuk sidang tanggal 12 mei 2020 ;
  - d. Relas panggilan tanggal 17 Juni 2020 untuk sidang tanggal 30 Juni 2020 ;

Bahwa Turut Tergugat III, IV dan V tidak hadir dipersidangan, dan ketidak hadiran Turut Tergugat III, IV dan V tersebut, tanpa alasan yang sah, dan juga tidak pula mewakilkan pada kuasanya yang sah sehingga menurut

Halaman 14 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Majelis, bahwa Turut Tergugat III, IV dan V tidak mau mempertahankan haknya dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan diputus tanpa hadirnya Turut Tergugat III, IV dan V ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang hadir tersebut, telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup untuk menyelesaikan sengketa di antara mereka secara damai melalui mediasi dengan perantaraan Mediator ;

Menimbang, bahwa dipersidangan, Majelis telah menunjuk Abdul Rofik, SH.MH, Hakim Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Mediator untuk memberikan kesempatan guna melaksanakan perdamaian kepada kedua belah pihak yang berperkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Hakim Mediator yang ditunjuk Majelis telah memberikan laporannya mengenai hasil mediasi kedua belah pihak yang berperkara tersebut, yang pada pokoknya menyatakan tidak berhasil berdamai dan selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dimana Penggugat menyatakan ada perubahan dan perbaikan gugatan khususnya mengenai pihak Tergugat yang telah meninggal dunia yang perbaikannya sebagai berikut :

Perbaikan Gugatan Tertanggal 14 Januari 2020

1. Semula tertulis:

PT AJ KENZ PRATAMA yang berkedudukan di Jl. Mayor Oking No.6 C RT.002/RW.02 Kel. Margahayu Bekasi.

Diganti Menjadi:

PT. AJ KENZ PRATAMA, berkedudukan di Jl. Mayor Oking No. 5 C RT. 002/RW 02 Kel. Margahayu Bekasi Kota Bekasi. Selanjutnya disebut TERGUGAT I.

2. Semula Tertulis:

MAKSUM bin SAIN beralamat di Jl. Kemandoran Pekayonjaya RT. 008/RW 022 Kelurahan Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi.

Halaman 15 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Karena MAKSUM bin SAIN telah meninggal dunia maka diganti menjadi Ahliwaris MAKSUM bin SAIN yaitu:

- 2.1. SENIH, Semula Beralamat di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008/ Rw. 022 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan. Kota Bekasi. Saat ini sudah tidak diketahui lagi baik di Indonesia maupun di Luar Negeri. Selanjutnya disebut Tergugat II.
- 2.2 AGUS bin MAKSUM, di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008 / Rw. 022 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan. Kota Bekasi. Saat ini sudah tidak diketahui lagi baik di Indonesia maupun di Luar Negeri. Selanjutnya disebut Tergugat III.
- 2.3 LALAN bin MAKSUM, di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008 / Rw. 022 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan. Kota Bekasi. Saat ini sudah tidak diketahui lagi baik di Indonesia maupun di Luar Negeri. Selanjutnya disebut Tergugat IV

Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV ini Selanjutnya disebut PARA TERGUGAT.

3. Semula Tertulis:

WIDI JATMIKO, beralamat di Jl. Pembina No. 41, RT 012/RW 002, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Untuk selanjutnya disebut Tergugat III.

Dirubah menjadi:

WIDI JATMIKO, Beralamat di Jl. Pembina No. 41 RT 012/ RW 002, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Untuk selanjutnya disebut Tergugat V.

4. Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat di Jakarta, cq Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Barat di Bandung, cq Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi di Jalan Chairil Anwar No. 25 Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT I.
5. Pemeritahan Kota (Pemkot) Kota Bekasi. Berkedudukan di Jl. Jend. Ahmat Yani Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.

Halaman 16 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.

Disclaimer

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





6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Tk II Kota Bekasi ( DPRD Tk II Kota Bekasi), berkedudukan di Jl. Chairul Anwar No 112 Margahayu, Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT III.
7. Notaris AMBIATI, SH, berkedudukan di Komplek Duta Permai Blok 02 No. 4 Jalan Kalimalang Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT IV.
8. Adanya Penambahan Pihak:

Notaris NELLY HUTAURUK, SH, berkedudukan di Rukan Sinpasa Blok D / 022 Summarecon Bekasi 17143. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT V.

Bahwa oleh karena Para Pihak dalam gugatan ini terjadi Perubaham maka REDAKSI gugatan ini yaitu POSITA dan PETITUM menjadi berubah. Adapun Perubahannya adalah sebagai berikut:

1. Semula Tertulis:

Bahwa Penggugat adalah calon Pemilik Tanah Girik C. No. 52 Persil 152 D III luas 11.180 m2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kp. Teluk Angsan Jl. Raya KH. Agus Halim (Jl. Rumah Sakit Mekar Sari) Kel. Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi dengan dasar Akta Peijanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutaauruk, SH. Notaris berkedudukan di Kota Bekasi.

Diganti Menjadi:

Bahwa Penggugat adalah calon Pembeli Tanah Girik C. No. 52 Persil 152 D III luas 11.180 m2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang teletak di Kp. Teluk Angsan Jl. Raya KH. Agus Halim (Jl. Rumah Sakit Mekar Sari) Kel. Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat V.

2. Semula Tertulis:

Bahwa Penggugat membuat Akte PPJB dengan Tergugat II atas tanah a quo oleh karena Tergugat II telah memenangkan Perkara sesuai dengan

Halaman 17 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Putusan No. 12/Pdt. G/1999/PN. Bks. Jo. Putusan No. 441/Pdt/1999/PT. Bdg. Jo. Putusan No. 2811. K/Pdt/2002 adalah benar milik atas nama MAKSUN bin SAINo.121/Eks/2003/PN. Bks Tanggal 29 Desember 2003 dan Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan No. 121/Eks/2003/PN. Bks tanggal 20 Nopember 2004.

Diganti Menjadi:

Bahwa Penggugat membuat Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) atas tanah a quo oleh karena Para Tergugat telah memenangkan Perkara sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 12/Pdt. G/1999/PN. Bks. Tgl 21 Juli 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 441/Pdt/1999/PT. Bdg. Tgl 15 Pebruari 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2611. K/Pdt/2002 Tanggal 25 April 2002 adalah sah Milik SAIN bin BALOK dan telah dilakukan Eksekusi berdasarkan Penetapan No: 121/Eks/2003/PN. Bks Tanggal 29 Desember 2003 dan Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan No. 121/Eks/2003/PN. Bks. Tanggal 20 Nopember 2004.

3. Semula Tertulis:

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH, Notaris di Kota Bekasi sesuai fakta menyatakan bahwa Sdr. MAKSUM bin SAIN (Tergugat II) telah sepakat dengan Penggugat melakukan Jual-Beli atas tanah termaktub pada poin 1 (satu) diatas dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan dibayar secara bertahap berdasarkan butir-butir yang tertera dalam perjanjian dimaksud.

Diganti Menjadi:

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat Turut Tergugat V, menyatakan bahwa Para Tergugat telah sepakat dengan Penggugat akan melakukan jual-beli atas tanah termaktub pada poin 1 (satu) diatas dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- dan dibayar secara bertahap berdasarkan butir-butir yang tertera dalam perjanjian dimaksud.



4. Bahwa adapun pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai perjanjian dimaksud, oleh karena obyek tanah yang akan diperjual-belikan masih sebatas menang perkara dan telah dilaksanakan eksekusi akan tetapi obyek tanah belum bersertifikat dan masih dibutuhkan pengurusannya supaya tanah tersebut bisa diterbitkan sertifikatnya.

5. Dahulu Tertulis:

Bahwa sesuai dengan PPJB butir c halaman 6 (enam) pembayaran atas tanah tersebut dilakukan secara cicil selama 12 (dua belas bulan) terhitung setelah sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan. Akan tetapi walaupun didalam perjanjian PPJB ini bunyinya demikian akan tetapi Penggugat berupaya melakukan pembayaran secara bertahap kepada Tergugat II hingga saat ini jumlah uang kontan yang diterima oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah) ditambah biaya lain-lainnya termasuk untuk pembatalan sertifikat ditingkat peradilan sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap ditaksir lebih Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Diganti Menjadi:

Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dimaksud pada butir c halaman 6 (enam) pembayaran atas tanah tersebut dilakukan secara cicil selama 12 (dua belas bulan) terhitung setelah setelah sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan atas nama Para Tergugat. Akan tetapi walaupun didalam perjanjian tersebut bunyinya demikian akan tetapi Penggugat selalu berupaya melakukan pembayaran secara bertahap bilamana Para Tergugat membutuhkan kebutuhan hidup. Hingga saat ini jumlah uang kontan yang diterima oleh Para Penggugat dari Para Penggugat lebih kurang Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) ditambah biaya lain-lainnya termasuk biaya untuk Kuasa Hukum dan administrasi dalam Pembatalan Sertifikat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jawa Barat dan Mahkamah Agung ( sampai memiliki kekuatan hukum yang tetap) ditaksir lebih Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga totalnya lebih kurang Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah).

Halaman 19 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



6. Dahulu Tertulis:

Bahwa pembayaran pelunasan PPJB bejalan alot dan lama oleh karena tanah aquo belum mendapat sertifikat karena terganjal adanya sertifikat lama No. 12/1995 atas nama Pemda Kabupaten Bekasi (sebelum dimekakan menjadi Kota Bekasi) atau Tutut Tergugat II belum dibatalkan keabsahannya walaupun pada Putusan No. 12 / Pdt. G/ 1999/ PN. Bks dalam pertimbangannya disebutkan penerbitan tersebut didasarkan dari prosedur yang bertentangan dari ketentuan perundang-undangan dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Maret 1992 No. 522 K/Pdt/1990, sertipkat tanah yang berasal dari pihak yang bertentangan dengan peraturan pertanahan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Diganti Menjadi:

Bahwa Pembayaran Pelunasan sesuai Akta pada PPJB berjalan alot dan lama oleh karena tanah a quo belum menjadi Sertifikat atas nama Para Tergugat dan masih terganjal dengan Sertifikat Lama No. 12 / 1995 atas nama Pemda Kabupaten Bekasi (sebelum dimekakan menjadi Pemda Kota Bekasi) belum dibatalkan keabsahannya. Walaupun memang sertifikat tersebut sesuai Putusan No. 12 / Pdt. G/ 1999 / PN. Bks dalam pertimbangannya disebutkan penerbitan sertifikat tersebut didasarkan dari prosedur yang bertentangan dari ketentuan perundang-undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Maret 1992 No. 522. k/Pdt/1990 yang menyatakan bahwa "sertifikat tanah yang berasal dari pihak yang bertentangan dengan Peraturan Pertanahan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum".

7. Semula Tertulis:

Bahwa didalam PPJB tersebut juga dituangkan segala akibat hukumnya dimana Penggugat dan Tergugat II saling mengikatkan diri untuk patuh dan tunduk atas PPJB yang dibuatnya. Selanjutnya dalam PPJB tersebut juga mengatur bila-mana salah satu pihak tidak patuh dan tunduk maka yang ditempuh selain musyawarah maka para pihak sesuai Pasal 12 dalam perjanjian ini segala akibatnya diselesaikan melalui gugatan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi.

Halaman 20 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Diganti Menjadi:

Bahwa didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tersebut juga dituangkan segala akibat hukumnya dimana Penggugat dan Para Tergugat saling mengikatkan diri untuk patuh dan tunduk atas Perjanjian yang dibuatnya. Selanjutnya dalam Perjanjian tersebut juga mengatur bilamana salah satu pihak tidak patuh dan tunduk atas kesepakatan yang dibuat pihak-pihak ini maka yang ditempuh selain musyawarah maka para pihak sesuai Pasal 12 dalam perjanjian ini segala akibatnya diselesaikan melalui gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi.

8. Bahwa sesuai dengan Pasal 12 dalam PPJB ini, para pihak tidak sampai saat ini tidak mempermasalahkan tentang perjanjian yang dibuatnya. Hal ini dapat dilihat tidak ditemukan adanya musyawarah kedua belah pihak atas PPJB dimaksud atau kedua belah pihak tidak pernah membuat gugatan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi untuk pembatalan PPJB ini. Oleh karena tidak ada pembatalan atas PPJB dimaksud maka secara hukum PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH, Notaris di Kota Bekasi masih sah dan berkekuatan hukum.

Posita poin 8 ini yang dirubah hanya 2 (dua kata) yang 1 untuk dihilangkan dan yang satu lagi untuk dihilangkan dan diganti dengan kata yang baru yaitu:

Bahwa.....dst, para pihak tidak sampai saat ini .....dst, yang dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH, Notaris di Kota Bekasi.....dst.

Dirubah menjadi:

Bahwa.....dst, para pihak sampai saat ini.....dst, yang dibuat oleh Turut Tergugat V ..... dst.

9. Semula Tertulis:

Bahwa oleh karena PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 tersebut masih sah dan berkekuatan hukum, maka segala perbuatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II atas tanah a quo secara hukum tidak sah dan tidak berlaku menurut hukum.

Dirubah Menjadi:

Halaman 21 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Bahwa oleh karena PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 masih sah dan berlaku sesuai hukum atau belum batal secara hukum, maka segala perbuatan yang dibuat oleh Para Tergugat yang tidak sesuai dengan perjanjian ini atas tanah secara hukum bahwa perbuatan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku menurut hukum.

10. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Pakai No. 12 / 1995 dimaksud belum BATAL secara hukum, maka Penggugat dengan dasar PPJB mengajukan gugatan ke PTUN Bandung untuk membatalkan sertifikat yang tidak sah dimaksud dan oleh Majelis Hakim PTUN mengabulkan gugatan tersebut.
11. Bahwa berdasarkan Putusan No. 90/G/2007/PTUN. BDG, tanggal 20 Pebruari 2008, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
- Menyatakan Batal Surat Keputusan Tergugat No. 630.1- 412- 2007 tertanggal 24 September 2007, perihal Penerbitan Sertifikat Baru.
- Menyatakan batal Sertifikat Hak Pakai Nomor: 12/Bekasi Jaya, Tanggal 6-9-1995 Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m2 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
- Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan memcoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m2 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.

Halaman 22 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Surat Keputusan Tergugat Nomor: 630.1-412-2007 tertanggal 24 September 2007, perihal penerbitan sertifikat baru.
- Memerintahkan Tergugat untuk memproses Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat sesuai dengan Permohonan Para Penggugat tanggal 22-8-2008 menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.589.000,00 ( dua juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

12. Bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan No.143/B/2008/PT.TUN.JKT, tanggal 22 September 2008, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut;

Mengadili:

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat II Intervensi/ Pembanding.
- menguatkan Putusan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 907G/2007/PTUN. BDG, tanggal 20 Pebruari 2008 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat/Turut Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini dikedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 182.000,- (seratus delapan puluh dua ribu rupiah);

13. Bahwa kemudian ditingkat kasasi berdasarkan Putusan No. 85 K/TUN/2009 tanggal 19 Juli 2009, oleh Mahkamah Agung dalam perkara a quo juga memutuskan sengan amar putusan sebagai berikut;

Mengadili:

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Walikota Bekasi tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 23 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



14. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor: 85 K/TUN/2009 tanggal 19 Juli 2009 maka sesuai dengan hukum perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Artinya Penggugat telah memenangkan perkara dan dapat memohon pengurusan sertifikat atas tanah a quo menjadi atas nama Pemohon sesuai amar putusan.

15. Semula Tertulis:

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi ternyata Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan Jual-Beli kepada Tergugat III sebidang Tanah Hak Milik Adat Persil 52 Persil 152 D III luas 11.180 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) dengan alasan bahwa PPJB yang dibuatnya Bersama Penggugat dinyatakan batal secara sepihak.

Dirubah Menjadi:

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi ( Turut Tergugat IV ) ternyata Para Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan Jual-Beli atas tanah yang diperjanjikan pada PPJB dimaksud kepada Tergugat V yaitu: Sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 52 Persil 152 D III luas 11.180 m<sup>2</sup> ( sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi ) dengan alasan bahwa PPJB yang dibuatnya bersama dengan Penggugat dinyatakan telah batal, padahal sesuai hukum PPJB dimaksud secara hukum masih sah dan masih berlaku. Hal ini (pembatalan ini) dilakukan oleh Para Tergugat secara sepihak.

16. Bahwa adapun batas-batas tanah yang menjadi obyek perkara adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Raya Rumah Sakit Mekar Sari
- Sebelah Timur : Tanah Bapak Bayudin
- Sebelah Selatan : Tanah Bapak Timblo
- Sebelah Barat : Jl. Raya KH. Agus Halim.

17. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat I adalah merupakan Pejabat Negara dibidang tanah di Kota Bekasi, sehingga patut mengetahui tentang tanah a quo saat ini telah beralih haknya atau belum. Bilamana Turut Tergugat I mengetahui

Halaman 24 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





telah beralih haknya atas tanah a quo dan tidak menghambat atas peralihan tersebut sehingga dikeluarkan Sertifikatnya, padahal sejak awal Turut Tergugat I sangat paham tentang status tanah dimaksud oleh karena telah jadi pihak di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka patut diduga perbuatan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan yang melawan hukum.

18. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat II pada awalnya sebagai pihak dan pemilik buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
19. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat III mengetahui tentang tanah a quo untuk mencabut dan mencoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi. Sebab yang dicabut dan dicoret adalah asset dari pada Pemda Kota Bekasi maka Turut Tergugat III terlibat didalamnya. Oleh karena itu Penggugat pada waktu itu pernah diundang oleh Turut Tergugat III dalam penyelesaian tanah a quo.
20. Bahwa Turut Tergugat IV diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena timbulnya Akta Jual Beli (AJB) No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi ternyata Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan Jual-Beli kepada Tergugat III sebidang Tanah Hak Milik Adat Persil 52 Persil 152 D III luas 11.180 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) dengan alasan bahwa PPJB yang dibuatnya Bersama Penggugat dinyatakan batal secara sepihak. Padahal secara yuridis PPJB yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II masih berlaku oleh karena diselesaikan oleh kedua belah pihak

Halaman 25 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



baik secara musyawarah atau melalui gugatan kepaniteaan Pengadilan Bekasi sesuai kesepakatan atau arahan PPJB dimaksud.

Posita No. 20 ini hanya menghapus 1 (satu) kata dan mengganti sebuah kata baru yaitu:

Semula Tertulis:

Bahwa.....dst,

Tergugat II tanpa sepengetahuan.....dst.

Diganti Menjadi:

Bahwa.....dst,

Para Tergugat tanpa sepengetahuan.....dst.

21. Posita No. 21 ini adalah posita baru dan posita No.21 yang sebelumnya telah berubah menjadi No. 22 dan demikian urutan selanjutnya menjadi berubah sehingga menjadi sampai ke No. 30.

Bahwa Turut Tergugat V diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena timbulnya sebuah Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 Tahun 2004 Tanggal 17 Maret 2004 dibuat oleh Turut Tergugat V. Selanjutnya atas dasar PPJB tersebut diterbitkan, sehingga Penggugat dengan Para Tergugat memiliki hubungan hukum yang harus taat dan tunduk sesuai dengan yang disepakati Bersama dalam perjanjian dimaksud.

22. Bahwa sesuai fakta dilapangan saat ini tanah a quo telah dipagar dengan tembok keliling dan telah berdiri Plang nama atas PT. AJ KENZ PRATAMA (Tergugat I) yang menyatakan bahwa tanah a quo adalah miliknya. Penggugat sangat kuatir adanya Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dengan dasar AJB No. 44 / 2009 yang mana menurut Penggugat bahwa AJB tersebut adalah CACAT HUKUM oleh karena PPJB No. 4 tanggal 17 Mei 2004 yang dimiliki oleh Penggugat sampai saat ini kedudukannya masih sah dan berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum.

Posita No. 22 yang dihapus hanya 1 (satu) kata dan diganti dengan kata lain yaitu:

Semula Tertulis:

Halaman 26 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Bahwa..... dst,  
adanya Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III..... dst.

Diganti menjadi:

Bahwa.....dst,  
adanya Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat V.....dst.

23. Bahwa perbuatan PARA TERDUGAT yang telah melahirkan AJB No. 44 / 2009 tanggal 11 September 2009 dan melaksanakan Pemagaran dengan cara mendirikan tembok serta membuat Plang Nama bertuliskan " TANAH INI MILIK PT. AJ KENZ PRATAMA " tanpa menyebut asal haknya terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini merujuk kepada ketentuan Pasal 1313 Jo. Pasal 1338 *Burgerlijk Wetboek* , yakni sebagai berikut:
- " Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih " " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya"*
- " Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu "*
- " Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik "*
- Merujuk pada ketentuan hukum dan doktrin hukum di atas dan disandingkan dengan uraian dalil diatas maka jelas bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang melakukan jual-beli atas tanah a quo dengan cara tidak merujuk pada PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 kepada PENGUGAT terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- Posita No. 23 ini yang dihapus hanya 1 (satu) kata dan diganti dengan beberapa pihak yaitu:

Semula Tertulis:

Bahwa Perbuatan Para Tergugat .....dst.

Diganti menjadi:

Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V .....dst.



24. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No.04 tertanggal 17 Maret 2004 maka PENGUGAT sudah selayaknya dan wajar apabila PENGUGAT menuntut haknya untuk mendapatkan Haknya atas tanah a quo.
25. Bahwa hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bekasi, PARA TERGUGAT tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi segala kewajiban sesuai isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang telah disepakati bersama Penggugat;

Posita No. 25 ini yang dihapus hanya 1 (satu) kata dan diganti dengan beberapa pihak yaitu:

Semula Tertulis:

Bahwa ..... dst,  
PARA TERGUGAT tidak menunjukkan itekad baik ..... dst.

Diganti Menjadi:

Bahwa ..... dst,  
Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak menunjukkan itekad baik ..... dst.

26. Semula Tertulis:

Bahwa adapun keterlibatan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara ini :

Diganti Menjadi:

Bahwa adapun keterlibatan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV dalam perkara ini:

Untuk Turut Tergugat I:

Bahwa tanah a quo dikuatirkan akan diurus sertifikatnya menjadi atas nama Tergugat III. Pada kesempatan ini Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat I sebagai pihak agar mengurungkan niat para pemohon atas a quo oleh karena sesuai PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutaeruk, SH, Notaris di Kota Bekasi masih berlaku dan sah menurut hukum;

Halaman 28 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Posita No. 26 bagian Untuk Turut Tergugat I ini yang dihapus hanya 1 (satu) kata dan diganti kata baru yaitu:

Semula Tertulis:

Bahwa ..... dst,

Tergugat III ..... dst.

Diganti Menjadi:

Bahwa ..... dst,

Tergugat I ..... dst.

Untuk Turut Tergugat II:

Bahwa awalnya permasalahan tanah a quo bersumber dari adanya Sertifikat Hak Pakai Bo. 12 / 1995 atas nama Pemda Bekasi. Sedangkan sesuai dengan Girik C. 52 Persil 152 D III luas 11.180 M2 bahwa tanah a quo merupakan tanah milik adat MAKSUN bin SAIN. Karena ada kepemilikan ganda atas tanah a quo maka MAKSUN bin SAIN membuat gugatan ke Pengadilan Bekasi dan akhirnya perkara tersebut dimenangkan oleh MAKSUN dan sudah berkekuatan hukum tetap;

Semula Tertulis:

Untuk Turut Tergugat III;

Bahwa sesuai dengan PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutaaruk SH, Notaris di kota Bekasi sepatutnya Turut Tergugat III mengetahui akan akibatnya bila mengeluarkan AJB atas tanah a quo. AJB No. 44 tanggal 11 September 2009 yang diterbitkan oleh Tergugat III dianggap cacat hukum oleh karena PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 telah lahir terlebih dahulu dan masih sah berlaku menurut hukum. PPJB yang dibuatnya bersama Penggugat dinyatakan oleh Tergugat II telah BATAL adalah pernyataan sepihak dan tidak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara.

Dirubah Menjadi:

Untuk Turut Tergugat IV:

Bahwa sesuai dengan PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat V, sepatutnya Turut Tergugat IV mengetahui akan akibatnya bila mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah a quo. Akta

Halaman 29 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Jual Beli (AJB) No. 44 Tanggal 11 September 2009 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV secara hukum dinyatakan cacat hukum oleh karena PPJB No. 4 Tahun 2004 Tanggal 17 Maret 2004 yang lahir terlebih dahulu masih sah berlaku menurut hukum. PPJB yang dibuat oleh Para Tergugat bersama dengan Penggugat secara hukum masih sah keabsahannya dan belum pernah dibuat pembatalannya sesuai hukum. Bahwa adapun pernyataan Para Tergugat yang menyatakan PPJB telah BATAL hanya pernyataan sepihak dan tidak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerd.

27. Semula ditulis:

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian diatas Gugatan *a quo*, telah jelas dan nyata bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 04 tertanggal 17 Maret 2004 yang telah disepakati bersama PENGGUGAT dan dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH, Notaris di Bekasi.

Diganti Menjadi:

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian diatas Gugatan *a quo*, telah jelas dan nyata bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 04 Tanggal 17 Maret 2004 yang telah menjadi hukum tertulis sesuai akta tersebut untuk disepakati secara bersama- sama.

28. Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat yaitu :

Posita No. 28 ini yang dihapus hanya satu kata dan diganti dengan kata yang lain yaitu : Semula Tertulis:

Bahwa .....dst,

Para Tergugat yaitu:

Diganti Menjadi:

Bahwa .....dst,

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yaitu:

a. Melawan Hukum:

Para Tergugat menguasai / menduduki tanah *a quo* berdasarkan AJB No. 44 / 2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, Halaman 30 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



SH, PPAT di Kota Bekasi (Turut Tergugat III). Padahal sejujurnya Tergugat II masih memiliki tanggung jawab hukum yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 tanggal 17 Maret 2004 hingga saat ini masih berlaku dan belum pernah dibatalkan menurut hukum;

Posita No. 28 bagian a ini yang dihapus ada 3 (tiga) kata dan diganti dengan kata lain yaitu:

Semula Tertulis:

Para Tergugat ..... dst,  
(Turut Tergugat III) ..... dst,  
Tergugat II ..... dst.

Diganti Menjadi:

Tergugat I dan Tergugat V ..... dst,  
(Turut Tergugat IV) ..... dst,  
Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV..... dst.

b. Adanya Kesalahan:

Perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menduduki tanah a quo adalah suatu kesengajaan karena Para Tergugat mengetahui sebenarnya bahwa Akta PPJB atas tanah tersebut telah ada sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat II.

Posita No. 28 bagian b ini yang dihapus 3 (tiga) kata dan diganti dengan kata baru yaitu:

Semula Tertulis:

Perbuatan Para Tergugat ..... dst,

Para Tergugat ..... dst,  
Tergugat II.

Diganti Menjadi:

Perbuatan Tergugat I dan Tergugat V ..... dst,  
Tergugat I dan Tergugat V Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

c. Adanya sebab akibat:

Dalam hal sebab akibat, sangat jelas dan tegas bahwa kerugian yang timbul dan diderita oleh Penggugat adalah sebab adanya Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;



Posita No. 28 bagian c ini dihapus hanya 1 (satu) kata dan diganti dengan kata baru yaitu

Semula Tertulis:

Bahwa ..... dst,  
Para Tergugat.

Diganti menjadi:

Bahwa.....dst,  
Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

29. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini sia-sia dan tidak dipindahkan kepada orang perorangan atau badan hukum perdata, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Bekasi kiranya dapat melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah obyek perkara yaitu:

Tanah Girik C. 52 Persil 152 D III luas 11.180 M2 Tanah Milik Adat Maksun bin Sain terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.

30. PERMOHONAN PROVISI.

Bahwa saat ini Tanah Obyek Sengketa sedang dipasarkan untuk diperjualbelikan kepada konsumen dan sedang giat-giatnya dilakukan Pembangunan dengan membawa alat-alat berat untuk melakukan pengerukan atas tanah aquo. Sedangkan menurut Penggugat sesuai dalil diatas Tanah Obyek Sengketa telah dibuat PPJBnya dan PPJB tersebut sesuai hukum masih sah dan belum pernah dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena kepemilikan tanah a quo masih bersengketa, kiranya mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menyetop kegiatan pembangunan diatas tanah a quo sambil menunggu adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menetapkan, sebagai berikut:

Bahwa didalam Petitum ini juga terjadi perubahan yaitu:

Semula Tertulis:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;  
Halaman 32 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 04 tertanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutauruk, SH, Notaris di Bekasi yang disepakati oleh PARA PIHAK merupakan perjanjian yang sah dan mengikat PARA PIHAK;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT karena tidak memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 tanggal 17 Maret 2004 kepada PENGGUGAT;
4. Menyatakan AJB No. 44 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi dan turunannya tidak sah dan Cacat menurut hukum.
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah)perhari setiap kali PARA TERGUGAT mangkir/lalai dalam memenuhi Putusan Pengadilan semenjak teguran pertama sampai terlaksananya Putusan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( *Conservatoir Beslag* ) atas tanah a quo yang dimohonkan Penggugat;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, selambat-lambatnya di dalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pengadilan Negeri Bekasi membacakan isi putusan ini, menyerahkan obyek tanah garap aquo kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, yang apabila diperlukan maka penyerahan ini dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat negara.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari, setiap keterlambatan sampai memenuhi bunyi putusan ini;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Diganti Menjadi:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 04 tertanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh turut tergugat V yang disepakati oleh PARA PIHAK merupakan perjanjian yang sah dan mengikat PARA PIHAK;

Halaman 33 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT karena tidak memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 tanggal 17 Maret 2004 kepada PENGUGAT;
4. Menyatakan AJB No. 44 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi dan turunannya tidak sah dan Cacat menurut hukum.
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah)perhari setiap kali PARA TERGUGAT mangkir/lalai dalam memenuhi Putusan Pengadilan semenjak teguran pertama sampai terlaksananya Putusan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( *Conservatoir Beslag* ) atas tanah a quo yang dimohonkan Penggugat;
7. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, selambat-lambatnya di dalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pengadilan Negeri Bekasi membacakan isi putusan ini, menyerahkan obyek tanah garap aquo kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, yang apabila diperlukan maka penyerahan ini dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat negara.
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari, setiap keterlambatan sampai memenuhi bunyi putusan ini;
9. Menghukum Turut TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, Turut TERGUGAT V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

#### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka Pihak Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Perbaikan gugatan Tertanggal 28 April 2020

Halaman 34 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



1. Semula tertulis: PT. A J KENZ PRATAMA yang berkedudukan di Jl. Mayor Oking No. 6 C RT. 002/RW 02 Kel. Margahayu Bekasi.

Diganti Menjadi:

PT. AJ KENZ PRATAMA, berkedudukan di Jl. Mayor Oking No. 5 C RT. 002/RW 02 Kel. Margahayu Bekasi Kota Bekasi. Selanjutnya disebut TERGUGAT I.

2. Semula Tertulis:  
MAKSUM bin SAIN, beralamat di Jl. Kemandoran Pekayonjaya RT. 008/RW 022 Kelurahan Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi.

Karena MAKSUM bin SAIN telah meninggal dunia maka diganti menjadi Ahliwaris MAKSUM bin SAIN yaitu:

- 2.1. SENIH, Semula Beralamat di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008 / Rw. 022 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan. Kota Bekasi. Saat ini sudah tidak diketahui lagi baik di Indonesia maupun di Luar Nege™ Selanjutnya disebut Tergugat II.

- 2.2. AGUS bin MAKSUM, di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008 / Rw. 022 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan. Kota Bekasi. Saat ini sudah tidak diketahui lagi baik di Indonesia maupun di Luar Negeri. Selanjutnya disebut Tergugat III.

- 2.3. LALAN bin MAKSUM, di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008 / Rw. 022 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan. Kota Bekasi. Saat ini sudah tidak diketahui lagi baik di Indonesia maupun di Luar Negeri. Selanjutnya disebut Tergugat IV

Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV ini Selanjutnya disebut PARA TERGUGAT.

Bahwa pada poin 2 (dua) diatas terjadi perubahan REDAKSI lagi sehubungan adanya pihak yang sudah meninggal dunia dan adanya ahliwaris yang belum dimasukkan sebagai pihak. Bahwa adapun yang sudah meninggal dunia adalah yang bernama SENIH (istri dari MAKSUM bin SAIN) atau TERGUGAT II. Karena SENIH telah meninggal dunia maka namanya dalam gugatan ini DICORET dan

Halaman 35 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



diganti REDAKSINYA menjadi AHLIWARIS dari Aim. MAKSUM bin SAIN dan SENIH yang berjumlah 5 (lima) orang yaitu:

- 2.1. AGUS bin MAKSUM, semula beralamat di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008 / Rw. 022 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi. Saat ini sudah tidak diketahui lagi baik di Indonesia maupun di Luar Negeri. Selanjutnya disebut Tergugat II.
- 2.2. LALAN bin MAKSUM, semula beralamat di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008 / Rw. 022 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi. Saat ini sudah tidak diketahui lagi baik di Indonesia maupun di Luar Negeri. Selanjutnya disebut Tergugat III.
- 2.3. NURMALY YUSUF bin MAKSUM, beralamat di Jin. Kemandoran Pekayon Jaya Rt. 008 / Rw. 022 No. 3 Kel. Pekayon, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi. Selanjutnya disebut Tergugat IV. .
- 2.4. MASMURI bin MAKSUM, beralamat di Jl. Penganten Rt. 1 / Rw. 1 Kel. Pekayon Jaya, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi. Selanjutnya disebut Tergugat V.
- 2.5. NANA SUKARNA bin MAKSUM, beralainafdi Kayuringin, Bekasi Selatan, Kota Bekasi. Selanjutnya disebut Tergugat VI.

Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI disebut juga sebagai Para Tergugat;

3. Semula Tertulis:

WIDI JATMIKO, beralamat di Jl. Pembina No. 41, RT 012/RW 002, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Untuk selanjutnya disebut Tergugat III dan Tergugat V

Dirubah menjadi:

WIDI JATMIKO, Beralamat di Jl. Pembina I No. 41 RT 012/ RW 002, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Untuk selanjutnya disebut Tergugat VII

4. Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat di Jakarta, cq Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Barat di Bandung, cq Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi di Jalan



Chairil Anwar No. 25 Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT I.

5. Pemeritahan Kota (Pemkot) Kota Bekasi. Berkedudukan di Jl. Jend. Ahmat Yani Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT H.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Tk II Kota Bekasi ( DPRD Tk II Kota Bekasi ), berkedudukan di Jl. Chairul Anwar No 112 Margahayu, Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT III.
7. Notaris AMBIATI, SH, berkedudukan di Komplek Duta Permai Blo02 No. 4 Jalan Kalimalang Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT IV.
8. Adanya Penambahan Pihak:

Notaris NELLY HUTAURUK, SH, berkedudukan di Jin. Inpeksi Kalimalang No. 12 B Jakasempurna Bekasi Barat Kota Bekasi. Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT V.

Bahwa oleh karena Para Pihak dalam gugatan ini ada yang sudah meninggal sehingga harus dicoret dan juga ada penambahan PIHAK maka posisi PARA PIHAK menjadi berubah didalam REDAKSI gugatan ini.

Bahwa oleh karena ada perubahan seperti REDAKSI diatas, maka barang tentu REDAKSI gugatan baik yang di POSITA maupun yang PETITUM menjadi berubah.

Bahwa yang berubah didalam POSITA dan di PETITUM hanya yang terkait dengan penambahan nama dari pada Ahliwaris dari pada Aim. MAKSUM bin SAIN dan mencoret nama SENIH sebagai pihak kerana menurut Keterangan AGUS bin SAIN dipersidangan pada tanggal 21 April 2020 menerangkan bahwa SENIH (ibunya) telah meninggal dunia 3 (tiga) tahun yang lalu;

Oleh karenanya REDAKSI yang tertulis pada POSITA dan PETITUM dibawah ini yang berbunyi yaitu:

Semula disebutkan:

1. Tergugat II
2. Tergugat III dan

Halaman 37 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



3. Tergugat IV.

Dirubah menjadi:

1. Tergugat II
2. Tergugat III
3. Tergugat IV
4. Tergugat V dan
5. Tergugat VI

Dan ke 5 (lima) nama ini disebut juga Para Tergugat Selanjutnya Tergugat lainnya yaitu: WIDI JATMIKO.

Semula Tertulis Tergugat III selanjutnya diroboh menjadi Tergugat V, sekarang nama tersebut berubah lagi menjadi TERGUGAT VII.

Sedangkan Pihak-Pihak lainnya tetap dan tidak berubah dalam REDAKSI gugatan ini.

Perbaikan Gugatan Tertanggal 30 Juni 2020

1. Bahwa Penggugat adalah calon Pembeli Tanah Girik C. No. 52 Persil 152 D III luas 11.180 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kp. Teluk Angsan Jl. Raya KH. Agus Halim (Jl. Rumah Sakit Mekar Sari) Kel. Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat V.
2. Bahwa Penggugat membuat Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) atas tanah a quo oleh karena Para Tergugat telah memenangkan Perkara sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 12/Pdt. G/1999/PN. Bks. Tgl 21 Juli 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 441/Pdt/1999/PT. Bdg. Tgl 15 Pebruari 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2611. K/Pdt/2002 Tanggal 25 April 2002 adalah sah Milik SAIN bin BALOK dan telah dilakukan Eksekusi berdasarkan Penetapan No: 121/Eks/2003/PN. Bks Tanggal 29 Desember 2003 dan Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan No. 121/Eks/2003/PN. Bks. Tanggal 20 Nopember 2004.
3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat Turut Tergugat V, menyatakan bahwa

Halaman 38 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Para Tergugat telah sepakat dengan Penggugat akan melakukan jual-beli atas tanah termaktub pada poin 1 (satu) diatas dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- dan dibayar secara bertahap berdasarkan butir-butir yang tertera dalam perjanjian dimaksud.

4. Bahwa adapun pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai perjanjian dimaksud, oleh karena obyek tanah yang akan dipeijual-belikan masih sebatas menang perkara dan telah dilaksanakan eksekusi akan tetapi obyek tanah belum bersertifikat dan masih dibutuhkan pengurusannya supaya tanah tersebut bisa diterbitkan sertifikatnya.
5. Bahwa sesuai dengan Akta Peijanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dimaksud pada butir c halaman 6 (enam ) pembayaran atas tanah tersebut dilakukan secara cicil selama 12 (dua belas bulan) terhitung setelah setelah sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan atas nama Para Tergugat. Akan tetapi walaupun didalam perjanjian tersebut bunyinya demikian akan tetapi Penggugat selalu berupaya melakukan pembayaran secara bertahap bilamana Para Tergugat membutuhkan kebutuhan hidup. Hingga saat ini jumlah uang kontan yang diterima oleh Para Penggugat dari Para Penggugat lebih kurang Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) ditambah biaya lain-lainnya termasuk biaya untuk Kuasa Hukum dan administrasi dalam Pembatalan Sertifikat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jawa Barat dan Mahkamah Agung ( sampai memiliki kekuatan hukum yang tetap) ditaksir lebih Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta ruiah) sehingga totalnya lebih kurang Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah).
6. Bahwa Pembayaran Pelunasan sesuai Akta pada PPJB berjalan alot dan lama oleh karena tanah a quo belum menjadi Sertifikat atas nama Para Tergugat dan masih terganjal dengan Sertifikat Lama No. 12 / 1995 atas nama Pemda Kabupaten Bekasi (sebelum dimekarkan menjadi Pemda Kota Bekasi) belum dibatalkan keabsahannya. Walaupun memang sertifikat tersebut sesuai Putusan No. 12 / Pdt. G/ 1999 / PN. Bks dalam pertimbangannya disebutkan penerbitan sertifikat tersebut didasarkan dari prosedur yang bertentangan dari ketentuan perundang- undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Maret 1992 No. 522. k/Pdt/1990 yang menyatakan bahwa "sertifikat tanah yang berasal dari  
Halaman 39 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



pihak yang bertentangan dengan Peraturan Pertanahan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum".

7. Bahwa didalam Akta Peijanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tersebut juga dituangkan segala akibat hukumnya dimana Penggugat dan Para Tergugat saling mengikatkan diri untuk patuh dan tunduk atas Perjanjian yang dibuatnya. Selanjutnya dalam Perjanjian tersebut juga mengatur bilamana salah satu pihak tidak patuh dan tunduk atas kesepakatan yang dibuat pihak-pihak ini maka yang ditempuh selain musyawarah maka para pihak sessuai Pasal 12 dalam peijanjian ini segala akibatnya diselesaikan melalui gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi.
8. Bahwa sesuai dengan Pasal 12 dalam PPJB ini, para pihak tidak sampai saat ini tidak mempermasalahkan tentang peijanjian yang dibuatnya. Hal ini dapat dilihat tidak ditemukan adanya musyararah kedua belah pihak atas PPJB dimaksud atau kedua belah pihak tidak pernah membuat gugatan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi untuk pembatalan PPJB ini. Oleh karena tidak ada pembatalan atas PPJB dimaksud maka secara hukum PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat V masih sah dan berkekuatan hukum;
9. Bahwa oleh karena PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 masih sah dan berlaku sesuai hukum atau belum batal secara hukum, maka segala perbuatan yang dibuat oleh Para Tergugat yang tidak sesuai dengan perjanjian ini atas tanah secara hukum bahwa perbuatan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku menurut hukum;
10. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Pakai No. 12 / 1995 dimaksud belum BATAL secara hukum, maka Penggugat dengan dasar PPJB mengajukan gugatan ke PTUN Bandung untuk membatalkan sertifikat yang tidak sah dimaksud dan oleh Majelis Hakim PTUN mengabulkan gugatan tersebut.
11. Bahwa berdasarkan Putusan No. 90/G/2007/PTUN. BDG, tanggal 20 Pebruari 2008, Pendadilan Tata Usaha Negara Bandung telah memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 40 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
  - Menyatakan Batal Surat Keputusan Tergugat No. 630.1- 412- 2007 tertanggal 24 September 2007, perihal Penerbitan Sertifikat Baru.
  - Menyatakan batal Sertifikat Hak Pakai Nomor: 12/Bekasi Jaya, Tanggal 6-9-1995 Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m2 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
  - Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan memcoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m2 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
  - Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Surat Keputusan Tergugat Nomor: 630.1-412-2007 tertanggal 24 September 2007, perihal penerbitan sertifikat baru.
  - Memerintahkan Tergugat untuk memproses Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat sesuai dengan Permohonan Para Penggugat tanggal 22-8-2008 menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.589.000,00 ( dua juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);
12. Bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan No.I43/B/2008/PT.TUN.JKT, tanggal 22 September 2008, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut;

Mengadili:

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat II Intervensi/ Pembanding.

Halaman 41 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- Menguatkan Putusan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 907G/2007/PTUN. BDG, tanggal 20 Pebruari 2008 yang dimohonkan banding;
  - Menghukum Tergugat/Turut Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding untik membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini dikedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 182.000,- (seratus delapan puluh dua ribu rupiah);
13. Bahwa kemudian ditingkat kasasi berdasarkan Putusan No. 85 K/TUN/2009 tanggal 19 Juli 2009, oleh Mahkamah Agung dalam perkara a quo juga memutuskan sengan amar putusan sebagai berikut;

Mengadili:

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Walikota Bekasi tersebut;
  - Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
14. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor: 85 K/TUN/2009 tanggal 19 Juli 2009 maka sesuai dengan hukum perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Artinya Penggugat telah memenangkan perkara dan dapat memohon pengurusan sertifikat atas tanah a quo menjadi atas nama Pemohon sesuai amar putusan;
15. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi ( Turut Tergugat IV ) ternyata Para Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan Jual-Beli atas tanah yang diperjanjikan pada PPJB dimaksud kepada Tergugat V yaitu: Sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 52 Persil 152 D III luas 11.180 m2 ( sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi ) dengan alasan bahwa PPJB yang dibuatnya bersama dengan Penggugat dinyatakan telah batal, padahal sesuai hukum PPJB dimaksud secara hukum masih sah dan masih berlaku. Hal ini (pembatalan ini) dilakukan oleh Para Tergugat secara sepihak.
16. Bahwa adapun batas-batas tanah yang menjadi obyek perkara adalah sebagai berikut:

Halaman 42 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- Sebelah Barat : Jl. Raya Rumah Sakit Mekar Sari
  - Sebelah Selatan : Tanah Bapak Bayudin
  - Sebelah Timur : Tanah Bapak Timblo
  - Sebelah Utara : Jl. Raya KH. Agus Halim.
17. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat I adalah merupakan Pejabat Negara dibidang tanah di Kota Bekasi, sehingga patut mengetahui tentang tanah a quo saat ini telah beralih haknya atau belum. Bilamana Turut Tergugat I mengetahui telah beralih haknya atas tanah a quo dan tidak menghambat atas peralihan tersebut sehingga dikeluarkan Sertifikatnya, padahal sejak awal Turut Tergugat I sangat paham tentang status tanah dimaksud oleh karena telah jadi pihak di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka patut diduga perbuatan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan yang melawan hukum.
18. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat II pada awalnya sebagai pihak dan pemilik buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m2 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
19. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat III mengetahui tentang tanah a quo untuk mencabut dan mencoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Pakai No. 12/Bekasi Jaya, tanggal 6-9-1995, Gambar Situasi Nomor: 18450/1995 tertanggal 25-7-1995, luas 7.040 m2 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bekasi, terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi. Sebab yang dicabut dan dicoret adalah asset dari pada Pemda Kota Bekasi maka Turut Tergugat III terlibat didalamnya. Oleh karena itu Penggugat pada waktu itu pernah diundang oleh Turut Tergugat III dalam penyelesaian tanah a quo.

Halaman 43 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



20. Bahwa Turut Tergugat IV diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena timbulnya Akta Jual Beli (AJB) No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi ternyata Para Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan Jual-Beli kepada Tergugat III sebidang Tanah Hak Milik Adat Persil 52 Persil 152 D III luas 11.180 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) dengan alasan bahwa PPJB yang dibuatnya Bersama Penggugat dinyatakan batal secara sepihak. Padahal secara yuridis PPJB yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II masih berlaku oleh karena diselesaikan oleh kedua belah pihak baik secara musyawarah atau melalui gugatan kepaniteaan Pengadilan Bekasi sesuai kesepakatan atau arahan PPJB dimaksud;
21. Posita No. 21 ini adalah posita baru dan posita No.21 yang sebelumnya telah berubah menjadi No. 22 dan demikian urutan selanjutnya menjadi berubah sehingga menjadi sampai ke No. 30.
- Bahwa Turut Tergugat V diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena timbulnya sebuah Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 4 Tahun 2004 Tanggal 17 Maret 2004 dibuat oleh Turut Tergugat V. Selanjutnya atas dasar PPJB tersebut diterbitkan, sehingga Penggugat dengan Para Tergugat memiliki hubungan hukum yang harus taat dan tunduk sesuai dengan yang disepakati Bersama dalam perjanjian dimaksud;
22. Bahwa sesuai fakta dilapangan saat ini tanah a quo telah dipagar dengan tembok keliling dan telah berdiri Plang nama atas PT. AJ KENZ PRATAMA (Tergugat I) yang menyatakan bahwa tanah a quo adalah miliknya. Penggugat sangat kuatir adanya Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat VII dengan dasar AJB No. 44 / 2009 yang mana menurut Penggugat bahwa AJB tersebut adalah CACAT HUKUM oleh karena PPJB No. 4 tanggal 17 Mei 2004 yang dimiliki oleh Penggugat sampai saat ini kedudukannya masih sah dan berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum;
23. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI dan VII yang telah melahirkan AJB No. 44 / 2009 tanggal 11 September 2009 dan melaksanakan Pemagaran dengan cara mendirikan tembok serta membuat Plang Nama bertuliskan " TANAH INI MILIK PT. AJ KENZ PRATAMA " tanpa menyebut asal haknya terkualifikasi sebagai Perbuatan

Halaman 44 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Melawan Hukum. Hal ini merujuk kepada ketentuan Pasal 1313 Jo. Pasal 1338 *Burgerlijk Wetboek*, yakni sebagai berikut:

" Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih " " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya"

" Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu "

" Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik "

Merujuk pada ketentuan hukum dan doktrin hukum di atas dan disandingkan dengan uraian dalil diatas maka jelas bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang melakukan jual-beli atas tanah a quo dengan cara tidak merujuk pada PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 kepada PENGGUGAT terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

24. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No.04 tertanggal 17 Maret 2004 maka PENGGUGAT sudah selayaknya dan wajar apabila PENGGUGAT menuntut haknya untuk mendapatkan Haknya atas tanah a quo.
25. Bahwa hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bekasi, Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi segala kewajiban sesuai isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang telah disepakati bersama PENGGUGAT;
26. Bahwa adapun keterlibatan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam perkara ini:

Untuk Turut Tergugat I:

Bahwa tanah a quo dikuatirkan akan diurus sertifikatnya menjadi atas nama Tergugat III. Pada kesempatan ini Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat I sebagai pihak agar mengurungkan niat para pemohon atas a quo oleh karena sesuai PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutaaruk, SH, Notaris di Kota Bekasi masih berlaku dan sah menurut hukum;

Halaman 45 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Untuk Turut Tergugat II:

Bahwa awalnya permasalahan tanah a quo bersumber dari adanya Sertifikat Hak Pakai Bo. 12 / 1995 atas nama Pemda Bekasi. Sedangkan sesuai dengan Girik C. 52 Persil 152 D III luas 11.180 M2 bahwa tanah a quo merupakan tanah milik adat MAKSUN bin SAIN. Karena ada kepemilikan ganda atas tanah a quo maka MAKSUN bin SAIN membuat gugatan ke Pengadilan Bekasi dan akhirnya perkara tersebut dimenangkan oleh MAKSUN dan sudah berkekuatan hukum tetap;

Untuk Turut Tergugat III;

Bahwa sesuai dengan PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutaeruk SH, Notaris di kota Bekasi sepatutnya Turut Tergugat III mengetahui akan akibatnya bila mengeluarkan AJB atas tanah a quo. AJB No. 44 tanggal 11 September 2009 yang diterbitkan oleh Tergugat III dianggap cacat hukum oleh karena PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 telah lahir terlebih dahulu dan masih sah berlaku menurut hukum. PPJB yang dibuatnya bersama Penggugat dinyatakan oleh Tergugat II telah BATAL adalah pernyataan sepihak dan tidak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerduta.

Untuk Turut Tergugat IV:

Bahwa sesuai dengan PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat V, sepatutnya Turut Tergugat IV mengetahui akan akibatnya bila mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah a quo. Akta Jual Beli (AJB) No. 44 Tanggal 11 September 2009 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV secara hukum dinyatakan cacat hukum oleh karena PPJB No. 4 Tahun 2004 Tanggal 17 Maret 2004 yang lahir terlebih dahulu masih sah berlaku menurut hukum. PPJB yang dibuat Para Tergugat bersama dengan Penggugat secara hukum masih sah keabsahannya dan belum dibuat pembatalannya secara hukum. Bahwa adapun pernyataan Para Penggugat yang menyatakan PPJB telah BATAL hanya pernyataan sepihak dan tidak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerd;

27. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian diatas Gugatana *quo*, telah jelas dan nyata bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII telah melakukan

Halaman 46 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- Perbuatan Melawan Hukum atas isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 04 tertanggal 17 Maret 2004 yang telah menjadi hukum tertulis untuk disepakati secara bersama-sama;
28. Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat yaitu:
- a. Melawan Hukum:  
Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII menjual dan menguasai / menduduki tanah a quo berdasarkan AJB No. 44 / 2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi (Turut Tergugat IV). Padahal sejujurnya Tergugat II, III, IV dan Tergugat V ( Para Tergugat ) masih memiliki tanggung jawab hukum yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 tanggal 17 Maret 2004 hingga saat ini masih berlaku dan belum pernah dibatalkan menurut hukum.
  - b. Adanya Kesalahan:  
Perbuatan Tergugat I yang menguasai dan menduduki tanah a quo adalah suatu unsur kesengajaan karena Tergugat I patut mengetahui sebenarnya bahwa Akta PPJB atas tanah tersebut telah ada sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat II, III, IV, V dan VI;
  - c. Adanya sebab akibat:  
Dalam hal sebab akibat, sangat jelas dan tegas bahwa kerugian yang timbul dan diderita oleh Penggugat adalah sebab adanya Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII;
29. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini sia-sia dan tidak dipindah-tangankan kepada orang perorangan atau badan hukum perdata, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Bekasi kiranya dapat melakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah obyek perkara yaitu: Tanah Girik C. 52 Persil 152 D III luas 11.180 M2 Tanah Milik Adat Maksun bin Sain terletak di kampung Teluk Angsan jalan Raya KH. Agus Halim/Jln Raya Rumah Sakit Mekar Sari RT.03/07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.
30. PERMOHONAN PROVISI.



Bahwa saat ini Tanah Obyek Sengketa sedang dipasarkan untuk dipejual-belikan kepada konsumen dan sedang giat-giatnya dilakukan Pembangunan dengan membawa alat-alat berat untuk melakukan pengerukan atas tanah a quo. Sedangkan menurut Penggugat sesuai dalil diatas Tanah Obyek Sengketa telah dibuatnya PPJB tersebut sesuai hukum masih sah dan belum pernah dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena obyek sengketa masih bersengketa dengan Penggugat, kiranya mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menyetop kegiatan pembangunan diatas tanah a quo sambil menunggu adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum yang tetap;

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menetapkan, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 04 tertanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Nelly Hutaaruk, SH, Notaris di Bekasi adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI dan VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT karena tidak memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 tanggal 17 Maret 2004 kepada PENGGUGAT;
4. Menyatakan AJB No. 44 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh AMBIATI, SH, PPAT di Kota Bekasi dan turunannya akibat terjadi Pelepasan Ha katas tanah a quo kepada Tergugat I dinyatakan tidak sah dan Cacat menurut hukum;
5. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI dan VII secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah)perhari setiap kali TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI dan VII apabila mangkir/lalai dalam memenuhi Putusan Pengadilan semenjak teguran pertama sampai terlaksananya Putusan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah a quo yang dimohonkan Penggugat;





7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, selambat-lambatnya di dalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pengadilan Negeri Bekasi membacakan isi putusan ini, menyerahkan obyek tanah aquo kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, yang apabila diperlukan maka penyerahan ini dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat negara.
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

#### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka Pihak Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Juli 2020 sebagai berikut :

#### A. DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil dalil yang diajukan oleh Penggugat Kompensi kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatannya pada point 1 dan 2 menegaskan bahwa yang menjadi obyek tanah sengketa oleh Para Penggugat Kompensi adalah Tanah dengan *Girik C. No.52 Persil 152 D III Luas 11.180 m2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi)* yang terletak di Kp. Teluk Angsana Jl. KH. Agus Halim (Jl. Rumah sakit Mekar Sari) Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, sedangkan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.4, tanggal 17 Maret 2004, Obyek tanah dalam Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 adalah sebidang tanah darat kosong Hak Milik Bekas Adat *Girik C Nomor 152 Persil 52 Kelas III*, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Timur, Kelurahan Bekasi Jaya, yang seluruhnya berukuran luas lebih kurang 11.180

Halaman 49 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



m2 (sebelas ribu seratus delapan belas meter persegi) setempat dikenal sebagai Jalan Haji Agus Salim, berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No: 295.PK/Pdt/ 2004, tanggal 22 Oktober 2007, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2811.K/ Pdt/2000, tanggal 25 April 2002, Jucto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 441/Pdt/ 1999/PT.Bdg, tanggal 15 Pebruari 2000, jucto Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No: 12/ Pdt.G/1999/PN.Bks, tanggal 21 Juli 1999, Sehingga telah TERBUKTI secara hukum obyek tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat Konpensi dalam gugatan ini berbeda dengan bukti kepemilikan tanah Tergugat I Konpensi, sehingga TERBUKTI salah obyek yang digugat Para Penggugat Konpensi, secara de jure dan de facto obyek tanah milik Tergugat I Konpensi adalah dengan bukti Hak Milik Adat *Girik Nomor 152, Persil 52, Kelas D.III, seluas 7.040-M2 (Tujuh Ribu Empat Puluh meterpersegi)* terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Timur, Kelurahan Bekasi Jaya setempat dikenal sebagai Jalan Raya KH.Agus Salim/Jalan R.S Mekar Sari Rt.03, Rw.07, sehingga obyek tanah tanah yang disengketakan tidak ada kaitan dan hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat I Konpensi;

3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Konpensi sebagaimana tertuang dalam gugatannya pada poin 3 dan 4 yang menjelaskan adanya proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh Notaris NELLY HUTAURUK,SH/Turut Tergugat V Konpensi, harus dikesampingkan, karena dari uraian posita tersebut sudah sangat jelas ada hal hal yang menjadi fakta hukum yang harus dicermati sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2004 pihak Para Penggugat Konpensi telah membuat PPJB dengan MA'SUM Bin SAIN (Almarhum) orang tua dari Para Tergugat II s/d VI Konpensi terhadap Tanah Girik C. No.52 Persil 152 D III Luas 11.180 m2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kp. Teluk Angsana, Jl. KH. Agus Halim (Jl. Rumah sakit Mekar Sari) Kelurahan Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Akta PPJB bisanya dibuat sebagai Perjanjian Pengikatan Awal sebelum para Pihak membuat Akta Jual Beli dikarenakan adanya Syarat syarat atau keadaan keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, hal ini sebagaimana penjelasan dalam PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004, yang  
Halaman 50 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



menerangkan Objek Tanah yang akan di perjual belikan tersebut walaupun sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No.295PK/Pdt/2004, tanggal 22 Oktober 2007, jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2811 K/Pdt/2000, tanggal 25 April 2002, Jucto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 441/Pdt/1999/ PT.Bdg, tanggal 15 Pebruary 2000, jucto Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No: 12/Pdt.G/1999/PN.Bks, tanggal 21 Juli 1999, namun terhadap Putusan Putusan tersebut telah dilakukan upaya hukum Peninjauan Kembali sehingga Objek Tanah tersebut masih sebagai Objek Sengketa di Mahkamah Agung dalam upaya Hukum PK, sehingga dapatlah di simpulkan latar belakang pembuatan PPJB tersebut dikarenakan objek Tanah tersebut masih menjadi OBJEK SENGKETA di Mahkamah Agung, oleh karena Objek jual beli yang diperjanjikan merupakan objek sengketa yang masih harus diuji kebenaran data fisik dan data yuridisnya maka seharusnya Notaris menolak membuat PPJB tersebut, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP 24 tahun 1997 yang menyebutkan “ PPAT menolak untuk membuat akta, jika objek perbuatan yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya ” ; Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dalam point 1 diatas, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapatlah dinilai merupakan Perjanjian yang bertentangan dengan peraturan Per-Undang-Undangan oleh karenanya berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat ke 4 yaitu “*Suatu Sebab yang halal*” telah tidak Terpenuhi dalam PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 oleh karenanya secara Hukum sudah seharusnya PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 dengan sendirinya BATAL DEMI HUKUM ;

- 3.2. Bahwa dalam Pasal 5 Akta PPJB No.4 tanggal 17 Maret 2004 telah menggunakan Kuasa Mutlak, dalam Pasal 5 tersebut telah menegaskan bahwa “ *Kuasa kuasa yang diberikan oleh pihak pertama kepada kedua dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUH Perdata atau karena sebab apapun juga* ” penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB merupakan tindakan yang dilarang oleh Undang Undang karena bertentangan dengan Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982

Halaman 51 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena dalam Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 telah memuat suatu sebab yang Terlarang sehingga melanggar ketentuan Pasal 1320 ayat 4 (empat) KUH Perdata mengenai suatu sebab yang halal, maka Akta Akta PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004 tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM;

4. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan keras apa yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada point 5 yang pada intinya mendalilkan Para Penggugat telah memenuhi kewajibannya membayarkan sebagian uang pembayaran Jual Beli senilai Rp. 1.800.000.000.- (Satu Milyard Delapan Ratus Juta rupiah), karena pada faktanya Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi tidak pernah menerima uang senilai Rp.1.800.000.000.-(Satu Milyard delapan ratus juta rupiah) dari Para Penggugat Kompensi dan biaya biaya yang timbul dari adanya gugatan TUN senilai Rp. 500.000.000.-(Lima Ratus Juta Rupiah) itu adalah resiko Para Penggugat Kompensi sendiri yang sebelumnya tidak pernah di perjanjikan dalam PPJB, karena dalam kurun waktu 2007 sampai dengan 2009 Para Pengugat Kompensi tidak dapat memenuhi isi dari PPJB, maka selanjutnya pada tanggal 29 Oktober 2009 dibuatkan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 79 dihadapan Notaris AMBIATI.SH/Turut Tergugat IV Kompensi yang isinya menerangkan bahwa MA'SUM BIN SAIN telah membatalkan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 dikarenakan Para Penggugat tidak dapat memenuhi ketentuan ketentuan dalam PPJB tersebut sejak 2007 sampai dengan 2009, artinya justru Pihak Para Penggugat lah yang telah wanprestasi terhadap isi dari PPJB tersebut dengan tidak memenuhi kewajibannya sehingga pihak Penjual yaitu MA'SUM BIN SAIN berhak untuk membatalkannya dan klausul tentang Pembatalan ini diatur dalam Pasal 4 PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, sehingga dengan adanya klausul Pasal 4 tersebut tidak ada lagi kewajiban kewajiban bagi Pihak Penjual yaitu MAK'SUM BIN SAIN untuk mengembalikan segala uang yang telah diserahkan kepada Penjual dari Para Penggugat Kompensi sehingga uang uang tersebut menjadi milik sepenuhnya MAK'SUM BIN SAIN dan Para Penggugat Kompensi tidak berhak menuntut apapun dan berupa apapun kepada MAK'SUM Bin SAIN

Halaman 52 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



sebagai akibat dari adanya Pembatalan kepada Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut sangatlah beralasan hukum jika dalil gugatan Penggugat Kompensi pada point 5 harus DITOLAK dan dikesampingkan ;

5. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan keras dalil gugatan Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada point 6 yang pada intinya mendalilkan bahwa kondisi penyelesaian pada pelunasan PPJB menjadi alot dan lama dikarenakan adanya ganjalan Sertifikat lama yang belum dibatalkan keabsahannya, merupakan dalil yang harus dikesampingkan karena bagi MAK'SUM Bin SAIN orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi, PPJB bukan saja karena lamanya proses penerbitan sertifikat kan tetapi sebagaimana diatur dalam pasal 1 Akta PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004 yang intinya menerangkan kedua belah pihak yaitu penjual dan Pembeli setelah upaya hukum peninjauan kembali atas tanah tersebut selesai, kedua belah pihak akan segera mengikatkan diri dalam Perjanjian Jual Beli namun faktanya ketika tahun 2007 Putusan Peninjauan kembali sudah berkekuatan hukum tetap akan tetapi pihak Para Penggugat Kompensi tidak melakukan kewajiban sesuai isi Perjanjian sampai dengan tahun 2009, sehingga hal ini membuat MAK'SUM Bin SAIN sudah hilang kesabaran dan kepercayaannya kepada Para Pengugat Kompensi yang tidak menunjukan Itikad baik segera menyelesaikan Perjanjian Jual Beli terhadap objek tanah tersebut padahal sejak tahun 2004 penguasaan tanah Aquo sudah di serahkan kepada Para Penggugat Kompensi dan Para Penggugat Kompensi sudah menikmati keuntungan ekonomi dari tanah tersebut sedangkan MAK'SUM BIN SAIN orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi dari tahun 2004 sampai dengan 2009 belum bisa menikmati secara penuh keuntungan secara ekonomi dari Tanah tersebut oleh karenanya MAK'SUM BIN SAIN orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi mengambil keputusan untuk membatalkan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, yaitu dengan di buatkannya Akta Pembatalan No: 79, tanggal 29 Oktober 2009, berdasarkan uraian tersebut diatas, sangatlah beralasan hukum jika dalil Gugatan Para Penggugat Kompensi pada point 6 harus dikesampingkan ;

Halaman 53 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



6. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada point 7 dan 8 yang pada intinya mendalilkan bahwa jika salah satu pihak tidak patuh dan tunduk terhadap kesepakatan PPJB, kemudian ditindak lanjuti adanya pembatalan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 maka harus di selesaikan melalui gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi, dalil Para Penggugat Kompensi tersebut sangat mengada ngada dan tidak berdasarkan hukum karena seharusnya Para Penggugat Kompensi membaca kembali dengan seksama semua isi pasal yang diatur dan di sepakati bersama oleh para pihak, termasuk hal hal yang menyangkut Pembatalan akta PPJB tersebut yang tertuang dalam pasal 4 Akta PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004, dalam pasal tersebut tegas di sebutkan jika terjadi Pembatalan tidak perlu melalui Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi, sehingga tindakan MAK'SUM Bin SAIN (almarhum) orang tua dari Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi yang telah mengambil keputusan untuk membatalkan Akta PPJB No.4, Tanggal 17 Maret 2004, yaitu dengan di buatkannya Akta Pembatalan Nomor: 79 tanggal 29 Oktober 2009, merupakan tindakan yang di benarkan oleh Hukum, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil posita gugatan pada pada point 7 dan 8 harus DITOLAK dan dikesampingkan;
7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi sebagaimana terurai dalam Posita Gugatannya pada Point 9 yang menyatakan bahwa perbuatan MAK'SUM Bin SAIN (almarhum) orang tua dari Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi yang membatalkan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 merupakan perbuatan yang tidak sah dan tidak berlaku menurut hukum sehingga menurut Para Penggugat Kompensi masih sah dan berlaku Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada karena jika memang menurut keyakinan Para Penggugat Kompensi ada ketidak patuhan para pihak dalam menjalankan kewajiban kewajibannya maka seharusnya di selesaikan melalui Pengadilan Negeri Bekasi, hal ini menimbulkan pertanyaan besar dalam alam pikir yang sehat, dimana setelah Para Penggugat Kompensi pada tahun 2009 mengetahui perbuatan MAK'SUM Bin SAIN (almarhum) orang tua dari Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi yang telah membatalkan Akta PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 kenapa Penggugat

Halaman 54 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Kompensi harus menunggu 11 (sebelas) tahun yaitu dari tahun 2009 sampai tahun 2020 dan baru sekarang diajukan Gugatan terhadap adanya pembatalan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 ???? bukankah ketika adanya Penetapan Eksekusi perkara No.90/G/2007/PTUN-BDG, jo No.143/B/2008/PT TUN-JKT, Jo No.85.K/TUN/2009, Ketua PTUN Bandung telah memanggil Para Pihak termasuk Para Penggugat, MAK'SUM Bin SAIN dan WIDI DJATMIKO/Tergugat VII Kompensi sehingga pada saat itu Penggugat Kompensi telah mengetahui adanya Pembatalan Akta PPJB No.4 tanggal 17 Maret 2004 dan sudah adanya peralihan hak Jual beli tanah antara MAK'SUM Bin SAIN dengan WIDI DJATMIKO (Tergugat VII Kompensi) bahkan pihak WIDI DJATMIKO sebagai pemegang Akta Jual Beli dari MAK'SUM Bin SAIN langsung memproses permohonan kepada instansi instansi terkait untuk proses pelaksanaan eksekusi Putusan PK TUN dalam upaya penghapusan dan pembatalan Sertifikat atas nama Pemda (Turut Tergugat II Kompensi) agar diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat VII Kompensi ;

Bahwa sikap Para Penggugat Kompensi selama 11 tahun tidak melakukan gugatan Perdata kepada MAK'SUM Bin SAIN atau kepada ahli waris MAK'SUM BIN SAIN yaitu Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi patutlah di duga jika sebenarnya Para Penggugat Kompensi sudah legowo menerima dengan IKLAS pembatalan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, karena memang pembatalan PPJB tersebut bisa di lakukan tanpa melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana telah diatur dalam pasal 4 Akta PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil dalil gugatan Para Penggugat Kompensi pada point 9 harus DITOLAK dan di Kesampingkan seluruhnya;

8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatannya pada poin 10, 11, 12 dan 13 yang pada intinya menerangkan tentang proses upaya Gugatan ke PTUN untuk membatalkan Sertifikat Hak Pakai No.12/1995 yang benar adalah Sertifikat Hak Pakai No.12/Bekasi Jaya, tertanggal 6 September 1995, atas nama Pememerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi (Turut Tergugat II Kompensi) merupakan dalil yang harus dikesampingkan karena memang pengajuan gugatan PTUN di lakukan ketika tahun 2007 sebelum adanya Pembatalan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, dan seharusnya pada

Halaman 55 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





- tahun 2007 ketika putusan Peninjauan Kembali sudah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 seharusnya Para Pihak segera melakukan Jual Beli akan tetapi pihak Para Penggugat Kompensi tidak melaksanakan isi klausul pasal 1 tersebut dalam kurun waktu 2007 sampai dengan tahun 2009, sedangkan pihak MAK'SUM Bin SAIN (almarhum) orang tua dari Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi pada saat itu sangat mengharapkan adanya titik terang dari kelanjutan Jual Beli tanah nya yang selama 5 tahun menunggu proses yang tidak tahu kapan penyelesaiannya, bahkan Para Penggugat Kompensi malah mengurus gugatan TUN dan dalam Petitemnya meminta supaya di terbitkan proses Sertifikat atas nama Para Penggugat Kompensi, dan secara de facto dan de jure pada saat itu alas hak Para Penggugat Kompensi dalam pengajuan hak atas tanah tersebut hanya PPJB belum ada peralihan hak atas objek tanah berdasarkan Akta Jual Beli kepada Para Penggugat Kompensi. Bahwa karena dalam kurun waktu 2 tahun tersebut tidak ada itikad baik dari pihak Para Penggugat Kompensi untuk melaksanakan isi perjanjian dalam PPJB maka sangatlah beralasan jika kemudian MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi membatalkan Akta PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004 dengan dibuatkannya Akta Pembatalan Nomor: 79, tanggal 29 November 2009 dihadapan Notaris Ambiaty,SH (Turut Tergugat IV Kompensi) dan sebagaimana juga diatur dalam pasal 4 PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004, di tegaskan jika PPJB ini menjadi batal, segala uang yang telah di serahkan kepada pihak pertama yaitu MAK'SUM Bin SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi tetap sepenuhnya menjadi miliknya pihak MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi dan pihak Kedua yaitu Para Penggugat Kompensi tidak berhak untuk menuntut apapun dan berupa apapun juga kepada pihak MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi, berdasarkan uraian tersebut diatas sangatlah beralasan hukum jika dalil posita Para Penggugat Kompensi pada point 10, 11, 12 dan 13 harus di Kesampingkan seluruhnya;
9. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada pada point 14 yang pada intinya mendalilkan bahwa karena Para
- Halaman 56 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





Penggugat Kompensi telah memenangkan perkara TUN sehingga berhak memohonkan pengurusan sertifikat atas nama Pengugat merupakan dalil yang mengada ngada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang ada karena sebagaimana dalam Penetapan Eksekusi Perkara Nomor: 90/G/2007/PTUN-BDG, Jo. Nomor: 143/B/ 2008/PT.TUN-JKT, jo. Nomor: 85.K/TUN/2009, pada tanggal 23 Desember 2010 pihak Pengadilan Tata Usaha Bandung meminta keterangan keterangan dari Para Penggugat, Maksum Bin Sain dan Widi Djatmiko karena sudah ada Pembatalan PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004 oleh MAK'SUM Bin SAIN orang tua dari Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi dan kemudian ada Peralihan terhadap tanah milik MAK'SUM Bin SAIN tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No.44/2009 tanggal 11 September 2009 antara MAK'SUM Bin SAIN sebagai Penjual dan Widi Djatmiko sebagai Pembeli yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No.44/2009, tanggal 11 September 2009 sebagai orang yang paling berhak terhadap tanah tersebut di bandingkan dengan Para Pengugat Kompensi, upaya pemanggilan para pihak ini sebagai upaya musyawarah untuk kepastian hukum dan keadilan berdasarkan azas *ERGA OMNES* dengan tidak menutup kemungkinan penyelesaian secara damai diluar proses Peradilan dan sebagaimana dalam Surat Pengadilan Tata Usaha Bandung Nomor: W2.TUN2/1206/HK.06/XI/2010 tentang Permohonan Salinan resmi dan Penjelasan terhadap perkara Perkara No.90/G/2007/PTUN-BDG, Jo. No.143/B/2008/PT.TUN-JKT, jo No.85.K/TUN/2009 menerangkan dalam isi suratnya bahwa pihak Widi Djatmiko (Tergugat VII Kompensi) adalah pihak yang berkepentingan langsung dengan Putusan Pengadilan dalam perkara tersebut diatas, dan sebagai *pihak yang paling berhak untuk mengajukan penerbitan sertifikat baru kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional*, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas jelas dan tidak dapat dihindarkan dalil gugatan Para Penggugat Kompensi pada point 14 Wajib DITOLAK ;

10. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam gugatannya pada point 17 sampai dengan 21 yang menerangkan peran masing masing pihak dalam perkara ini merupakan dalil yang mengada ngada karena sejak adanya Akta Pembatalan Nomor: 79 tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ambianti, SH  
Halaman 57 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



sebagai bukti adanya Pembatalan PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 maka secara HUKUM TERPUTUS dan TELAH BERAKHIR hubungan hukum antara Para Pengugat Kompensi dengan pihak MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi;

11. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita Gugatan Para Penggugat pada point 22 dan 23 yang pada Intinya menerangkan bahwa perbuatan Tergugat I Kompensi memiliki dan menguasai tanah a quo merupakan perbuatan melawan hukum HARUS DITOLAK, karena Fakta Hukum telah membuktikan dengan di dukung oleh bukti bukti Autentik yang tidak bisa dibantah lagi kebenarannya atas kepemilikan dan penguasaan oleh Tergugat I terhadap tanah a quo sehingga Jual Beli antara Tergugat I Kompensi dengan Tergugat VIII Kompensi adalah SAH sudah sesuai dengan Peraturan peraturan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, PP No.10 Tahun 1961, PP No. 24 tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No.3 Tahun 1997, yang mengatur tentang peraturan pelaksanaan Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian Tergugat I Kompensi adalah Pembeli yang beritikad baik wajib di lindungi oleh HUKUM, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil gugatan Pengugat pada point 22 dan 23 HARUS dikesampingkan seluruhnya;
12. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan keras apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatannya pada point 23 dan 24 yang pada intinya mendalilkan bahwa Para Penggugat Kompensi menuntut Hak nya atas tanah tersebut dan meminta Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi untuk memenuhi kewajibannya sesuai isi akta PPJB, dalil tersebut harus dikesampingkan karena merupakan dalil yang mengada ngada dan tidak sesuai dengan fakta hukum karena sudah sangat jelas berdasarkan Akta Pembatalan Nomor: 79, tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ambiat,SH/Turut Tergugat IV Kompensi, disebutkan karena Para Tergugat Kompensi tidak dapat memenuhi ketentuan ketentuan dalam PPJB tersebut artinya pihak Para Penggugat Kompensi yang telah *wanprestasi alias ingkar janji* terhadap ketentuan ketentuan dalam PPJB tersebut sehingga kemudian MAK'SUM Bin SAIN (almarhum) orang tua dari Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensii membatalkan PPJB tersebut, dan untuk

Halaman 58 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



mengingatkan kembali kepada Para Penggugat Kompensi yang mungkin lupa setelah 16 tahun yang lalu membuat PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 untuk itu di bantu untuk ingatkan kembali apa saja pasal pasal yang mengatur tentang kewajiban Para Penggugat Kompensi yaitu :

1. Bahwa dalam Pasal 1 PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 menerangkan “ Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada pihak kedua untuk segera setelah upaya hukum Peninjauan Kembali atas “tanah” tersebut selesai, demikian dengan tidak mengurangi Peraturan peraturan yang berwenang menjual kepada Pihak Kedua yang dengan ini berjanji dan mengikatkan untuk membeli dari Pihak Pertama...dst ”.

Sedangkan pada tahun 2007 upaya hukum PK TUN telah selesai dan mempunyai kekuatan hukum Tetap akan tetapi pihak Para Penggugat Kompensi malah langsung mengurus gugatan ke TUN menuntut supaya sertifikat tanah yang jadi objek sengketa di balik nama atas nama Penggugat Kompensi padahal pada saat itu belum ada Pelunasan Jual Beli dari para Penggugat Kompensi kepada Mak'sum Bin Sain sedangkan dalam PPJB telah dibuatkan Surat Kuasa Mutlak yang sudah jelas melanggar aturan hukum karena kuasa Mutlak dalam PPJB hanya di bolehkan jika pembayaran sudah Lunas sedangkan pada saat itu Para Penggugat Kompensi belum membayar lunas, bahkan dalam klausul lain di sebutkan pembayaran akan di cicil setelah diterbitkannya sertifikat atas tanah tersebut dan Para Pengugat Kompensi dengan lihaynya langsung mengajukan untuk dirinya sendiri agar penerbitan sertifikat tersebut bisa diproses atas nama mereka padahal yang berhak harusnya MAK'SUM BIN SAIN karena memang pada saat itu belum ada akta Jual Beli antara MAK'SUM BIN SAIN, jika kita nilai tindakan Penggugat Kompensi tersebut merupakan upaya upaya mengelabui MAK'SUM BIN SAIN dengan memanfaatkan klausul Pasal 1 point C yang menyebutkan “ sisa pembayaran senilai Rp.1.800.000.000.- dicicil setelah diterbitkan sertifikat tanah tersebut ” jika kemudian Para Penggugat Kompensi memproses penetapan sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat Kompensi dengan di dukung adanya surat kuasa Mutlak dalam PPJB tersebut kondisinya adalah akan terbit sertifikat atas nama Penggugat Kompensi Sedangkan pembayaran akan di cicil selama 1 tahun kepada MAK'SUM BIN SAIN, sehingga

Halaman 59 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



yang akan sangat diuntungkan adalah Pengugat Kompensi mendapatkan sertifikat tanah sudah atas nama mereka akan tetapi pembayaran belum lunas, bahwa tindakan seperti itu dapatlah di duga sebagai upaya kemufakatan jahat pihak Penggugat Kompensi yang ingin mendapatkan keuntungan dari Perjanjian yang tidak seimbang dengan melawan hukum dalam PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, karena sebagaimana syarat Formil yang diatur dalam Undang Undang No.30 tahun 2004 menegaskan suatu isi dari Akta yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan per-Undang-Undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum” selain itu isi akta tidak menimbulkan multi tafsir, berdasarkan hal tersebut sudah seharusnya PPJB No.4 tanggal 17 Maret 2004 tersebut HARUS BATAL DEMI HUKUM;

2. Bahwa tindakan Para Penggugat Kompensi yang tiba tiba kini melakukan gugatan PMH kepada Para Tergugat setelah 11 tahun di batalkannya PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 patutlah di duga ada itikad tidak baik dari para Penggugat Kompensi untuk mendapatkan keuntungan dari situasi setelah meninggalnya MAK'SUM Bin SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi sebagai pemilik pertama tanah a aquo padahal sudah diketahuinya Pembatalan PPJB tersebut sejak tahun 2009 diketahui oleh Penggugat Kompensi dan sudah di musyawarahkan dan dibuat pendapat hukumnya oleh beberapa instansi yaitu :

- a. Bahwa dalam Penetapan Eksekusi Perkara pihak TUN Bandung Penetapan Eksekusi Perkara Nomor : 90/G/2007/PTUN-BDG, Jo. Nomor : 143/B/2008/PT.TUN-JKT, jo Nomor: 85.K/TUN/2009, pada tanggal 23 Desember 2010 pihak Pengadilan Tata Usaha Bandung, telah memanggil Para Tergugat berkaitan dengan adanya Akta Pembatalan Nomor: 79 tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ambiaty, S.H dan terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 44, tanggal 11 September 2009 atas nama Tergugat VII Kompensi, dimana selanjutnya diputuskan bahwa Tergugat VII Kompensi lah yang lebih berhak untuk memproses Sertifikat atas tanah aquo;
- b. Bahwa dalam Surat Pengadilan Tata Usaha Bandung Nomor: W2.TUN2/1206/ HK.06/XI/2010, tentang Permohonan Salinan Resmi dan Penjelasan terhadap perkara Perkara Nomor: Halaman 60 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



90/G/2007/PTUN-BDG, Jo. Nomor: 143/B/2008/PT.TUN-JKT, Jo. Nomor: 85.K/TUN/2009 menerangkan dalam isi suratnya bahwa pihak Widi Djatmiko (Tergugat VII Konpensasi) adalah pihak yang berkepentingan langsung dengan Putusan Pengadilan dalam perkara tersebut diatas, dan pihak yang paling berhak untuk mengajukan penerbitan sertifikat baru kepada BPN ;

- c. Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 2/Pbt/BPN.32/2011 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai No. 12/Kelurahan Bekasi Jaya pada halaman 2 huruf m di jelaskan “ *bahwa pada halaman 16 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 90/G/2007/PTUN-Bdg telah disampaikan bukti bukti persidangan diantaranya bukti Akta PPJB No.4, tanggal 17-03 2004 antara Maksum Bin Sain dengan Siti Maria dan Prof.DR.Iping Nuryadi yang ternyata telah di batalkan berdasarkan akta Pembatalan No.79, tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Ambiaty,SH dikarenakan Siti Maria dan Prof. DR Iping Nuryadi tidak dapat memenuhi ketentuan ketentuan dalam Perjanjian PPJB sejak tahun 2007 sampai dengan 2009* ” ;
- d. Bahwa dalam Pendapat Hukum Kejaksaan Negeri Bekasi Nomor: B-2936/0.2.25/ Gs/08/2011 pada point 4. 3 ditegaskan “*Problematic yang muncul atas kedua putusan tersebut terjadinya tumpang tindih kepemilikan atas objek tanah yang sama yaitu Putusan Perdata menyatakan sebagai pemilik sdr Maksum Bin Sain sedangkan putusan TUN pemilik adalah Sdr Iping Nuryadin mengingat kedua putusan tersebut sudah sampai kepada Putusan Peninjauan Kembali namun oleh karena objek tanah tersebut sudah dilaksanakan eksekusinya maka sdr.WIDI JATMIKO (Pembeli tanah dari Mak'sum bin Sain) lebih berhak atas objek tanah Tersebut*”;
- e. Bahwa berdasarkan Surat Nomor: WII.U5/3518/HT.04.10/XI/2009, perihal penjelasan atas eksekusi Pengosongan menerangkan dalam angka 4 halaman 2 bahwa “ *bahwa oleh karena adanya Peralihan Hak sebagaimana Akta jual Beli No. 44/2009, tanggal 11 September 2009 tersebut diatas, maka tentunya wajib pajak atas tanah tersebut beralih kepada sdr.Widi Djatmiko selaku Pemilik yang Baru* ”;
- Halaman 61 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Bahwa berdasarkan bukti bukti surat diatas Terbukti secara Hukum kedudukan Akta Jual Beli Nomor: 44, tanggal 11 September 2009 dihadapan Notaris/PPAT Ambiat,SH atas nama Widi Djatmiko/Tergugat VII Konpensi yang lebih kuat kedudukan hukumnya sebagai bukti Peralihan dan bukti hak milik atas tanah Aquo dibandingkan dengan Akta PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 antara Maksum Bin Sain dengan Para Penggugat Konpensi yang ternyata telah di batalkan berdasarkan Akta Pembatalan Nomor: 79, tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ambiat,SH;

13. Bahwa dalam Pasal 4 PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004 menerangkan "
- apabila perjanjian PPJB ini menjadi batal, maka masing masing Pihak dengan ini melepaskan ketentuan ketentuan yang tersebut dalam pasal 1266 dan pasal 1267 KUH Perdata dan dalam kejadian demikian maka :
- a. Segala uang yang telah di serahkan kepada Pihak Pertama tetap menjadi miliknya pihak pertama sepenuhnya dan pihak kedua tidak berhak untuk menuntut apapun dan berupa apapun juga kepada Pihak Pertama;
  - b. Pihak Kedua wajib dengan segera setelah diminta oleh Pihak Pertama menyerahkan kembali tanah tersebut kepada pihak Pertama"

Bahwa konsekuensi mengesampingkan adanya Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata adalah apabila terjadi wanprestasi maka pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses Permohonan batal ke Pengadilan hanya melalui kesepakatan para pihak, namun apabila ada pihak yang merasa di rugikan atas adanya tindakan Pembatalan Sepihak tidak menutup kemungkinn pihak tersebut mengajukan gugatan ke Pengadilan, fakta hukum di lapangan di dukung oleh bukti bukti surat yang membuktikan bahwa pihak Penggugat Konpensi sudah mengetahui adanya Akta Pembatalan Nomor: 79, tanggal 29 Oktober 2009 pada tahun 2009 akan tetapi sejak diketahuinya adanya Pembatalan tersebut selama 11 tahun pihak Penggugat Konpensi tidak pernah mengajukan gugatan keberatan adanya akta pembatalan tersebut sampai terjadinya peralihan hak atas tanah a aquo beralih kepada Pihak Tergugat I Konpensi, sehingga patutlah di duga dengan tidak mengajukan gugatan dan mendiamkan selama 11 tahun pembatalan ini pihak Para Penggugat Konpensi telah menerima



dengan legowo adanya Pembatalan PPJB Nomor: 4, tanggal 17 Maret 2004;

14. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan keras dalil dalil Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada point 28, 29 yang menyatakan bahwa pihak Para Tergugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan kemudian Para Penggugat Kompensi meminta sita atas tanah aquo, bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat Kompensi tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum karena seperti diuraikan diatas proses Peralihan Hak dari MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi kepada Tergugat VII Kompensi dan kemudian beralih lagi hak tanah tersebut dari Tergugat VII Kompensi kepada Tergugat I Kompensi telah sesuai dengan hukum yang berlaku sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960, PP No.10 Tahun 1961, PP No. 24 tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No.3 Tahun 1997, yang mengatur tentang peraturan pelaksanaan Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sebagai Pembeli yang beritikad baik wajib di lindungi oleh HUKUM, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil gugatan Para Pengugat Kompensi pada point 28 dan 29 wajib DITOLAK;
15. Bahwa Tergugat I Kompensi menolak dengan keras apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada point 30 yang *Memohon Provisi* kepada Yang Mulia Majelis Hakim dengan dalil Para Tergugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus dikesampingkan, dan dalil permohonan dimaksud hanya dengan dasar adanya Akta PPJB yang sudah dibatalkan bukan merupakan Peralihan Hak Atas Tanah, sehingga bukan menjadi dasar hukum yang untuk itu, oleh karenanya sangatlah beralasan hukum jika dalil gugatan Para Penggugat pada Point 30 HARUS DITOLAK;

**B. DALAM REKONPENSI ;**

1. Bahwa apa yang dikemukakan dan diuraikan dalam Kompensi mohon di pandang pula termasuk dalam Rekonpensi ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I Kompensi adalah Penggugat Rekonpensi, sedangkan Para Penggugat Kompensi adalah Tergugat Rekonpensi, Tergugat II Kompensi s.d Tergugat VII Kompensi adalah Turut Tergugat I Rekonpensi

Halaman 63 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





s.d VI Rekonpensi, Turut Tergugat I Konpensi s.d Turut Tergugat V Konpensi adalah Turut Tergugat VII s.d XI Rekonpensi;

3. Bahwa Pengugat Rekonpensi adalah Direktur Utama Perseroan Terbatas PT. AJ KENZ PRATAMA yang berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT yaitu Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat No.02, tanggal 02 Oktober 2019 yang sudah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia yaitu Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0091141.AH.01.02.Tahun 2019 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT AJ KENZ PRATAMA merupakan Badan usaha yang bergerak di bidang Kontruksi, Perdagangan Besar dan Eceran, Real Estate dll, yang sudah terdaftar dengan Surat Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor 1026100019/OL, tanggal 24 Agustus 2017 yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bekasi dan Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120310140165, tanggal 6 November 2019 disertai Surat izin Usaha Perdagangan dan Izin Lokasi tanggal 06 November 2019;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di Jalan Raya KH. Agus Salim/Jalan R.S Mekar Sari, Rt.03, Rw.07, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi dengan bukti bukti Kepemilikan atas nama Badan Hukum PT AJ KENZ PRATAMA didukung berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yaitu :
  - Akta Pelepasan Hak No.18, tanggal 05 Juli 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Rusman,SH Notaris di Kota Bekasi, dengan Pihak Penjual WIDI DJATMIKO dan Pihak Pembeli yaitu DARWADI bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. AJ KENZ PRATAMA, dengan harga Rp.5.984.000.000.-(Lima Milyar Sembilan Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah) atas sebidang tanah Milik Adat Girik Nomor 152, Persil 52, Kelas D.III, seluas 7.040-M2 yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Timur, Kelurahan Bekasi Jaya setempat dikenal sebagai Jalan Raya KH.Agus Salim/Jalan R.S Mekar Sari, Rt.03, Rw.07, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Jl. Raya Rumah Sakit Mekar Sari;
    - Sebelah Timur : Tanah Sain/sekarang Bayudin;
    - Sebelah Selatan : Tanah Empok Timlo;

Halaman 64 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





- Sebelah Barat : Jl Raya KH. Agus Salim;

Bahwa WIDI DJATMIKO/Turut Tergugat VI Rekonpensi selaku pembeli memperoleh tanah darat tersebut dari MA'SUM BIN SAIN berdasarkan Akta Jual Beli No: 44/2009, tertanggal 11 September 2009 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah AMBIATI,SH di Kota Bekasi;

Bahwa atas dasar Akta Pelepasan Hak No.19, tanggal 05 Juli 2013, Penggugat Rekonpensi melaksanakan kewajibannya selaku pembeli dengan melaksanakan pembayaran atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (surat Setoran Pajak Daerah-SSPDBHTB) sebesar Rp.296.200.000.-(Dua Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) melalui Bank Tabungan Negara pada tanggal 04 Oktober 2013, selanjutnya Penggugat Rekonpensi pada tanggal 15 Juli 2013 mengajukan Surat permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi/Turut Tergugat VIII Rekonpensi guna memperoleh Hak atas tanah tersebut diatas, dan atas dasar permohonan Peggugat Rekonpensi dimaksud setelah melengkapi seluruh persyaratan persyatan untuk memperoleh Hak atas tanah Penggugat Rekonpensi, kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 20 Nopember 2013 telah menerbit Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dengan Nomor: 872-HGB-32.75/300/XI/2013

dengan luas 7.022 M2, kepada PT AJ KENZ PRATAMA, untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun, atas dasar Surat Keputusan selanjutnya pemohon mengajukan untuk diterbitkan Hak atas tanah sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dan pada tanggal 09 Desember 2013 diterbitkan hak atas tanah Penggugat rekonpensi dengan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5606/Kel.BEKASIJAYA, tanggal 09 Desember 2013, dengan Surat Ukur tanggal 27-11-2013, No.171/ BEKASIJAYA/2013, Luas 7.022 M2, atas nama Pemegang Hak PT AJ KENZ PRATAMA, Berkedudukan dikota Bekasi;

5. Bahwa terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut diatas telah diakui oleh Tergugat Rekonpensi dinyatakan sebagai tanah miliknya berdasarkan PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, sedangkan fakta hukum telah terbukti pada tahun 2009 PPJB No.4 tersebut telah di batalkan MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari Turut Tergugat I, II, III, IV,

Halaman 65 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



V Rekonpensi dengan alasan pihak Tergugat Rekonpensi tidak bisa melaksanakan isi perjanjian dalam PPJB tersebut, yang kemudian tanah tersebut di beli oleh Turut Tergugat VII Rekonpensi dengan bukti Akta Jual Beli Nomor: 44, tanggal 11 September 2009 dihadapan Notaris/PPAT Ambiat,SH/Turut Tergugat X Rekonpensi dan ke absahan dari Akta Jual Beli tersebut telah di uji oleh Putusan Pengadilan dan pendapat hukum Instansi BPN, Pemda, Kejaksaan dan DPRD Kota Bekasi;

6. Bahwa sejak adanya pemberitahuan pembatalan PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 pihak Tergugat Rekonpensi tidak pernah mengajukan keberatan atau melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bekasi sampai sekarang, dan tiba tiba setelah 11 Tahun di batalkan PPJB nya pada tahun 2019 pihak Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan PMH terhadap Penggugat Rekonpensi dalam perkara perdata Nomor: 519/PDT.G/2019/PN.Bks dan meminta seluruh kegiatan pembangunan diatas tanah a aquo dihentikan pembangunannya sehingga proyek pembangunan yang oleh Penggugat Rekonpensi mulai pekerjaan pada bulan Oktober 2019 dengan sangat terpaksa karena adanya gugatan ini dihentikan sehingga Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yang sangat besar, kerugian Penggugat Rekonpensi dapat dihitung dari modal pembelian tanah yang disengketakan oleh Para Tergugat Rekonpensi, hal tersebut jika tidak ada gugatan dari Tergugat Rekonpensi proyek pembangunan tersebut tertunda sehingga tidak berjalan sesuai rencana sehingga menimbulkan kerugian yang seharusnya jika pembangunan berjalan lancar mendapat keuntungan atas pembangunan ruko ruko dimaksud sehingga Terbukti secara Hukum perbuatan Para Tergugat Rekonpensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat Rekonpensi;
7. Bahwa tindakan para Tergugat Rekonpensi yang tiba tiba kini melakukan gugatan PMH kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kopensi setelah 11 tahun di batalkannya PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 oleh MAK'SUM BIN SAIN dengan Akta Pembatalan Nomor: 79, tanggal 29-10-2009 yang dibuat dihadpan Notaris AMBIATI,SH/Turut Tergugat X Rekonpensi patutlah di duga ada itikad tidak baik dari Tergugat Rekonpensi untuk mendapatkan keuntungan dari situasi setelah meninggalnya MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Turut Tergugat I, II, III, IV, V Rekonpensi

Halaman 66 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



sebagai pemilik pertama tanah a aquo padahal sudah diketahuinya adanya Pembatalan PPJB tersebut sejak tahun 2009 yang sudah diketahui oleh Tergugat Rekonsensi dan sudah di musyawarahkan bahkan dibuat pendapat hukumnya oleh beberapa instansi yaitu:

- 7.1. Bahwa dalam Surat Pengadilan Tata Usaha Bandung Nomor: W2.TUN2/1206/HK.06/ XI/2010 tentang Permohonan Salinan resmi dan Penjelasan terhadap perkara Perkara Nomor 90/G/2007/PTUN-BDG Jo 143/B/2008/PT.TUN-JKT jo 85.K/TUN/2009 menerangkan dalam isi suratnya bahwa pihak Widi Djatmiko (Turut Tergugat VI Rekonsensi) adalah pihak yang berkepentingan langsung dengan Putusan Pengadilan dalam perkara tersebut diatas, dan pihak yang paling berhak untuk mengajukan penerbitan sertifikat baru kepada BPN;
- 7.2. Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 2/Pbt/BPN.32/2011 Tentang Pembatalan Hak Pakai No. 1/Kelurahan Bekasi Jaya pada halaman 2 huruf m di jelaskan “ *bahwa pada halaman 16 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 90/G/2007/PTUN-Bdg telah disampaikan bukti bukti persidangan diantaranya bukti Akta PPJB No. 4 tanggal 17-03 2004 antara Maksum Bin Sain dengan Siti Maria dan Prof.DR.Iping Nuryadi yang ternyata telah di batalkan berdasarkan akta Pembatalan No.79, tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Ambiaty,SH dikarenakan Siti Maria dan Prof, DR Ipingng Nuryadi tidak dapat memenuhi ketentuan ketentuan dalam Perjanjian PPJB sejak tahun 2007 sampai dengan 2009* ” ;
- 7.3. Bahwa dalam Pendapat Hukum Kejaksaan Negeri Bekasi Nomor : B-2936/0.2.25/ Gs/08/2011, pada point 4.3 di tegaskan “ *Problematis yang muncul atas kedua putusan tersebut terjadinya tumpang tindih kepemilikan atas objek tanah yang sama yaitu Putusan Perdata menyatakan sebagai pemilik sdr Maksum Bin Sain sedangkan putusan TUN pemilik adalah Sdr Iping Nuryadin mengingat kedua putusan tersebut sudah sampai kepada Putusan Peninjauan Kembali namun oleh karena objek tanah tersebut sudah dilaksanakan eksekusinya maka sdr. WIDI JATMIKO (Pembeli tanah dari Maksum bin Sain) lebih berhak atas objek tanah Tersebut* ”;

Halaman 67 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



7.4. Bahwa berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: WII.U5/3518/HT.04.10 /XI/2009 perihal penjelasan atas eksekusi Pengosongan menerangkan dalam angka 4 halaman 2 bahwa “ *bahwa oleh karena adanya Peralihan Hak sebagaimana Akta jual Beli No.44/2009, tanggal 11 September 2009 tersebut diatas, maka tentunya wajib pajak atas tanah tersebut beralih kepada sdr. Widi Djatmiko selaku Pemilik yang Baru* ”;

Bahwa berdasarkan bukti bukti surat diatas Terbukti secara Hukum kedudukan Akta Jual Beli Nomor: 44, tanggal 11 September 2009 dihadapan Notaris Ambiaty, S.H atas nama Widi Djatmiko Turut Tergugat VI Rekonpensi yang lebih kuat kedudukan hukumnya sebagai bukti Peralihan dan bukti hak milik atas tanah Aquo dibandingkan dengan Akta PPJB No.4, tanggal 17-03-2004 antara Maksu Bin Sain dengan Siti Maria dan Drs Iping Nuryadi yang ternyata telah di batalkan berdasarkan akta Pembatalan No.79 tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ambiaty, S.H;

8. Bahwa dalam Penetapan Eksekusi Perkara pihak TUN Bandung Penetapan Eksekusi Perkara Nomor: 90/G/2007/PTUN-BDG Jo. Nomor: 143/B/2008/PT.TUN-JKT jo. Nomor: 85.K/TUN/2009, pada tanggal 23 Desember 2010 pihak Pengadilan Tata Usaha Bandung, telah memanggil Para Tergugat Rekonpensi berkaitan dengan adanya Akta Pembatalan Nomor 79, tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ambiaty, S.H dan terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 44, tanggal 11 September 2009 atas nama Turut Tergugat VI Rekonpensi, dimana selanjutnya diputuskan bahwa Turut Tergugat VI Rekonpensi (WIDI JATMIKO) lah yang lebih berhak untuk memproses Sertifikat atas tanah aquo;
9. Bahwa berdasarkan uraian dalam point 8 diatas sebagai Pembeli yang beritikad baik memberikan keyakinan kepada Penggugat Rekonpensi untuk membeli tanah aquo dari sdr Widi Djatmiko/Turut Tergugat VI Rekonpensi berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.18, tanggal 22 Desember 1993, yang dibuat oleh dan dihadapan Rusman, SH Notaris di Kota Bekasi, dengan Pihak Penjual WIDI DJATMIKO dan Pihak Pembeli yaitu DARWADI/ Penggugat Rekonpensi yang mewakili Badan Hukum PT AJKENZ PRATAMA kemudian Penggugat Rekonpensi mengajukan proses Pendaftaran Tanah untuk memperoleh Hak atas tanah tersebut sesuai melalui aturan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-  
Halaman 68 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Undang No.5 Tahun 1960, jo. PP No.10 Tahun 1961, jo. PP No. 24 tahun 1997;

10. Bahwa agar gugatan tidak sia sia atau illusoir sangatlah beralasan hukum jika Penggugat Rekonpensi meminta diletakkan Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) terhadap tempat tinggal Para Tergugat Rekonpensi yang beralamat di Jalan H. Iskand No.3, Rt.008, Rw.006, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo, Bandung;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut telah TERBUKTI secara hukum tidak ada unsur *Dwang*, *Dwaling* maupun *Bedrog* baik dalam proses pembelian maupun penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Rekonpensi, oleh karenanya Penggugat Rekonpensi sebagai pembeli yang beritikad baik dan jujur secara hukum harus dilindungi;

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan dan alasan-alasan tersebut diatas, jelas terbukti secara hukum seluruh dalil yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak mempunyai kualitas hukum, sehingga berdasarkan alasan sebagaimana diajukan oleh Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi baik dalam Konpensi maupun dalam Rekonpensi seluruhnya sudah sesuai dengan hukum, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah menurut Hukum:

3.1. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat No.02, tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan IRMATAN,SH.,M.Kn Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bekasi, dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0091141.AH.01.02.Tahun 2019  
Halaman 69 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas  
PT AJ KENZ PRATAMA;

- 3.2. Akta Jual Beli No. 44/2009, tanggal 11 September 2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Ambiaty, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bekasi dengan Pihak Penjual Mak'sum Bin Sain dan Pihak Pembeli Widi Djatmiko;
- 3.3. Akta Pelepasan Hak No.18, tanggal 05 Juli 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Rusman, S.H, Notaris di Kota Bekasi, dengan Pihak Penjual WIDI DJATMIKO dan Pihak Pembeli PT AJ KENZ PRATAMA;
- 3.4. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 872-HGB-32.75/300/ XI/2013, tanggal 20 Nopember 2013 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 7.022 M2, terletak di Kelurahan Bekasi Jaya, kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Atas Nama PT AJ KENZ PRATAMA berkedudukan di Kota Bekasi;
- 3.5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5606/Kel.BEKASIJAYA, tanggal 09 Desember 2013, dengan Surat Ukur tanggal 27-11-2013 No.171/BEKASIJAYA/2013, Luas 7.022 M2, atas nama Pemegang Hak PT AJ KENZ PRATAMA, Berkedudukan di kota Bekasi;
- 3.6. Surat Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor 1026100019/ OL tanggal 24 Agustus 2017 yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bekasi;
- 3.7. Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120310140165 tanggal 6 November 2019 PT. AJ KENZ PRATAMA;
- 3.8. Surat izin Usaha Perdagangann PT. AJ KENZ PRATAMA tanggal 06 November 2019;
- 3.9. Izin Lokasi PT.AJ KENZ PRATAMA tanggal 06 November 2019;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian Immateril sebesar Rp.5.000.000.000.000.- (Lima Milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonpensi yang beralamat di Jalan H. Iskandari No.3, Rt.008, Rw.006, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo, Bandung;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi, Para Turut Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan dan mematuhi seluruh isi putusan ini;

Halaman 70 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II s/d VI melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Juli 2020 sebagai berikut :

B. DALAM KONPENSI :

1. Bahwa para Tergugat II, III, IV, V dan VI Konpensi menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil dalil yang diajukan oleh Penggugat Konpensi kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Konpensi adalah para Ahli Waris dari almarhum Mak'sum bin Sain ;
3. Bahwa benar berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.12/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 21 Juli 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.441/Pdt/1999/PT.Bdg, tanggal 15 Pebruari 2000. jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2811.K/Pdt/2002, tanggal 25 April 2002, jo. Putusan Peninjauan Kembali No.295.K/Pdt/2004, tanggal 22 Oktober 2007, almarhum Mak'sum bin Sain adalah pemilik SAH menurut Hukum sebidang Tanah darat dengan bukti Girik C.Np.52 Persil 152 D.III, Luas 11,180 M2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kp. Teluk Angsana Jl. Raya KH. Agus Halim (Jl. Rumah Sakit Mekar Sari) Kel. Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi, pada tahun 2004 almarhum Mak'sum bin Sain memang pernah berniat menjual tanah tersebut kepada Para Penggugat Konpensi namun berhubung perkara tersebut masih ada upaya Peninjauan Kembali kemudian dibuatkan PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 dengan Para Penggugat Konpensi setelah ditandatanganinya PPJB tersebut tidak pernah ada lagi kontak dengan Para Penggugat Konpensi dari sejak tahun 2004 sampai tahun 2009, bahkan ketika tahun 2007 putusan PK sudah Inkrach/berkekuatan hukum tetap pihak Para

Halaman 71 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





Penggugat Kompensi waktu dihubungi oleh Bapak Mak'sum sangat sulit di hubungi ;

Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi sebagai Ahli Waris dari Mak'sum bin Sain sebenarnya sangat menyayangkan almarhum membuat Perjanjian PPJB yang isi Akta nya merugikan pihak Penjual, setelah bertahun tahun dibuatkan akta PPJB dari 2004 sampai 2009 tidak dapat menikmati hasilnya selain dari uang sebesar yang tercantum dalam Akta PPJB saja, Akta PPJB biasanya dibuat sebagai Perjanjian Pengikatan Awal sebelum para Pihak menandatangani Akta Jual Beli dikarenakan adanya Syarat syarat atau keadaan keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, hal ini sebagaimana penjelasan dalam PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004, yang menerangkan Objek Tanah yang akan di perjual belikan tersebut walaupun sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2811K/Pdt/2000 tanggal 25 April 2003 Jucto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 441/Pdt/1999/PT. Bdg tanggal 15 Pebruary 2000 jucto Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 12/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 21 Juli 1999 namun terhadap Putusan Putusan tersebut telah dilakukan upaya hukum Peninjauan Kembali sehingga Objek Tanah tersebut masih sebagai Objek Sengketa di Mahkamah Agung dalam upaya Hukum PK, sehingga dapatlah di simpulkan latar belakang pembuatan PPJB tersebut dikarenakan objek Tanah tersebut masih menjadi OBJEK SENGKETA di Mahkamah Agung, oleh karena Objek yang diperjanjikan merupakan objek sengketa yang maih harus diuji kebenaran data fisik dan data yuridisnya maka seharusnya Notaris menolak membuat PPJB tersebut, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP 24 tahun 1997 yang menyebutkan “ PPAT menolak untuk membuat akta, jika objek perbuatan yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya” Bahwa berdasarkan uraian dalam uraian tersebut diatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapatlah dinilai merupakan Perjanjian yang bertentangan dengan peraturan Per-Undang Undangan oleh karenanya berdasarkan Pasal 1320 KUH

Halaman 72 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





Perdata syarat ke 4 yaitu “Suatu Sebab yang halal” telah tidak Terpenuhi dalam PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 oleh karenanya sudah seharusnya PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004 dengan sendirinya BATAL DEMI HUKUM ;

Bahwa dalam Pasal 5 Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 telah menggunakan Kuasa Mutlak, dalam Pasal 5 tersebut telah menegaskan bahwa “Kuasa kuasa yang diberikan oleh pihak pertama kepada kedua dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUH Perdata atau karena sebab apapun juga “ penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB merupakan tindakan yang dilarang oleh Undang Undang karena bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena dalam Akta PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004 telah memuat suatu sebab yang Terlarang sehingga melanggar ketentuan Pasal 1320 ayat 4 (empat) KUH Perdata mengenai suatu sebab yang halal, maka Akta Akta PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 tersebut BATAL DEMI HUKUM;

4. Bahwa Tergugat II s/d VI Kompensi menolak dengan keras dalil gugatan Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada pada point 5 yang pada intinya mendalilkan Para Penggugat Kompensi telah memenuhi kewajibannya membayarkan sebagian uang pembayaran Jual Beli senilai RP.1,800.000.000 (satu Milyard delapan ratus juta rupiah), karena pada faktanya Para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi *tidak pernah menerima* uang senilai RP.1,800.000.000.- (satu Milyard delapan ratus juta rupiah) dan sangatlah menggelikan jika Para Penggugat Kompensi kemudian membebankan Biaya gugatan di TUN kepada Para Tergugat II s/d VI Kompensi karena gugatan TUN itu yang mengajukan adalah para Penggugat Kompensi sendiri dan meminta dalam Pengadilan TUN supaya nama para Penggugat Kompensilah yang akan dicantumkan kedalam balik nama sertifikat langsung, jadi untuk kepentingan membuat sertifikat atas nama Para

Halaman 73 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Penggugat Kompensi kenapa malah jadi beban Para Tergugat II s/d VI kompensi ?? lagi pula dalam PPJB tidak ada hal yang diperjanjikan untuk biaya lain lain apalagi untuk biaya gugatan ke TUN oleh Penggugat Kompensi dalil yang seperti itu merupakan dalil yang mengada ngada dan tidak berdasarkan hukum oleh karenanya wajib di TOLAK;

5. Bahwa Tergugat II s/d VI Kompensi menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada point 6 yang pada intinya mendalilkan bahwa kondisi penyelesaian pada pelunasan PPJB menjadi alot dan lama dikarenakan adanya ganjalan Sertifikat lama yang belum dibatalkan keabsahannya, merupakan dalil yang harus dikesampingkan karena sebagaimana isi dari kesepakatan dalam PPJB tersebut *dalam pasal 1 Akta PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 yang intinya menerangkan kedua belah pihak yaitu penjual dan Pembeli setelah upaya hukum peninjauan kembali atas tanah tersebut selesai, kedua belah pihak akan segera mengikatkan diri dalam Perjanjian Jual Beli* dan ketika tahun 2007 Putusan Peninjauan

kembali sudah berkekuatan hukum tetap pihak Para Penggugat Kompensi tidak melakukan kewajiban melakukan Perjanjian Jual Beli sesuai isi Pasal 1 tersebut sehingga selama 2 tahun sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2009 pihak Penggugat tidak mau membuat Perjajian Jual Beli, sehingga hal ini membuat MAK'SUM BIN SAIN sudah hilang kesabaran dan kepercayaannya kepada Para Penguat Kompensi yang tidak menunjukan Itikad baik segera menyelesaikan Perjanjian Jual Beli terhadap objek tanah tersebut padahal sejak tahun 2004 sedangkan penguasaan tanah Aquo sudah di serahkan kepada Penggugat Kompensi sejak ditandatanganinya PPJB tersebut dan Penggugat Kompensi sudah menikmati keuntungan ekonomi dari tanah tersebut sedangkan MAK'SUM BIN SAIN orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi dari tahun 2004 sampai dengan 2009 belum bisa menikmati secara penuh keuntungan secara ekonomi dari Tanah Tersebut oleh karenanya MAK'SUM BIN SAIN orang tua dari Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensii mengambil keputusan untuk membatalkan Akta PPJB No.

Halaman 74 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- 4 Tanggal 17 Maret 2004, yaitu dengan di buatkannya Akta Pembatalan Nomor: 79 tanggal 29 Oktober 2009, berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat lah beralasan hukum jika dalil Gugatan Penggugat pada point 6 di abaikan;
6. Bahwa Tergugat II S/d VI Kompensi menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada pada point 7 dan 8 yang pada intinya mendalilkan bahwa jika salah satu pihak tidak patuh dan tunduk terhadap kesepakatan PPJB, kemudian ditindaklanjuti adanya pembatalan Akta PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 maka harus di selesaikan melalui gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi, dalil Para Penggugat Kompensi tersebut sangat mengada ngada dan tidak berdasarkan hukum karena seharusnya Para Penggugat membaca kembali dengan seksama semua isi pasal yang diatur dan di sepakati bersama oleh para pihak, termasuk hal hal yang menyangkut Pembatalan akta PPJB tersebut yang tertuang dalam pasal 4 Akta PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004, dalam pasal tersebut tegas di sebutkan jika terjadi Pembatalan tidak perlu melalui Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi karena mengesampingkan Pasal pasal 1266 dan pasal 1267 KUH Perdata, sehingga tindakan MAK'SUM BIN SAIN ( almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi yang telah mengambil keputusan untuk membatalkan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, yaitu dengan di buatkannya Akta Pembatalan Nomor: 79 tanggal 29 Oktober 2009, merupakan tindakan yang di benarkan oleh Hukum oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil posita gugatan pada pada point 7 dan 8 harus di TOLAK;
7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi dalam Posita Gugatannya pada Point 9 yang menyatakan bahwa perbuatan MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi yang membatalkan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 merupakan perbuatan yang tidak sah dan tidak berlaku menurut hukum sehingga menurut Para Penggugat Kompensi masih sah dan berlaku Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 merupakan
- Halaman 75 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada ngada karena jika memang menurut keyakinan para Penggugat Kompensi ada ketidakpatuhan para pihak dalam menjalankan kewajiban kewajibannya maka harus di selesaikan melalui Pengadilan Negeri Bekasi, hal ini menimbulkan pertanyaan besar dalam pemikiran kami, karena setelah Para Penggugat Kompensi pada tahun 2009 mengetahui perbuatan MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi yang telah membatalkan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 kenapa Para Penggugat Kompensi harus menunggu 11 (sebelas) tahun dari 2009 ke 2020 dan baru sekarang diajukan Gugatan terhadap adanya pembatalan Akta PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 ???? bukankah ketika adanya Penetapan Eksekusi perkara Nomor: 90/G/2007/PTUN-BDG jo 143/B/2008/PT TUN-JKT Jo 85.K/TUN/2009 Ketua PTUN Bandung telah memanggil para pihak termasuk Para Penggugat Kompensi, MAK'SUM BIN SAIN dan WIDI DJATMIKO/Tergugat VII Kompensi, sehingga pada saat itu para Penggugat Kompensi telah mengetahui adanya Pembatalan Akta PPJB No. 4, tanggal 17 Maret 2004 dan sudah adanya peralihan hak Jual beli tanah antara MAK'SUM BIN SAIN dengan WIDI DJATMIKO (Tergugat VII Kompensi) bahkan pihak WIDI DJATMIKO sebagai pemegang AJB dari MAK'SUM BIN SAIN langsung memproses permohonan permohonan kepada instansi terkait untuk proses pelaksanaan eksekusi Putusan PK TUN dalam upaya penghapusan dan pembatalan sertifikat milik Pemda agar diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat VII Kompensi ;

Bahwa sikap Para Penggugat Kompensi selama 16 tahun tidak melakukan gugatan Perdata kepada MAK'SUM BIN SAIN atau kepada ahli waris MAK'SUM BIN SAIN yaitu para Tergugat II, III ,IV, V dan VI Kompensi patutlah di duga jika sebenarnya para Penggugat Kompensi sudah legowo menerima pembatalan Akta PPJB No.4 Tanggal 17 Maret 2004, karena memang pembatalan PPJB tersebut bisa di lakukan tanpa melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana telah diatur dalam pasal 4 Akta PPJB No. 4, Tanggal

Halaman 76 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- 17 Maret 2004, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi pada point 9 wajib DITOLAK;
8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Kompensi pada Posita Gugatannya Point 10, 11, 12 dan 13 yang pada intinya menerangkan tentang proses upaya Gugatan ke PTUN untuk membatalkan Sertifikat Hak Pakai No.12/1995 milik atas nama Pemda merupakan dalil yang harus dikesampingkan karena memang pengajuan gugatan PTUN di lakukan ketika tahun 2007 sebelum adanya Pembatalan Akta PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, dan seharusnya pada tahun 2007 ketika putusan Peninjauan Kembali sudah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 seharusnya Para Pihak segera melakukan Jual Beli akan tetapi pihak Para Penggugat Kompensi tidak melaksanakan isi klausul pasal 1 tersebut dalam kurun waktu 2007 sampai dengan tahun 2009, padahal pihak MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi pada saat itu sangat mengharapkan adanya titik terang dari kelanjutan Jual Beli tanah nya yang selama 5 tahun menunggu proses yang tidak tahu kapan selesainya namun justru para Penggugat Kompensi malah mengurus gugatan TUN dan dalam Petutusnya meminta supaya di terbitkan proses Sertifikat atas nama para Penggugat Kompensi padahal pada saat itu alas hak Para Penggugat Kompensi hanya PPJB belum ada peralihan hak atas objek tanah itu kepada para Penggugat Kompensi. Bahwa karena dalam kurun waktu 2 tahun tersebut tidak ada itikad baik dari pihak Para Penggugat Kompensi melaksanakan isi perjanjian dalam PPJB maka sangatlah beralasan jika kemudian MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II,III, IV, V dan VI Kompensi membatalkan Akta PPJB Nomor: 4 Tanggal 17 Maret 2004 dengan dibuatkannya Akta Pembatalan Nomor: 79 tanggal 29 Oktober 2009 dihadapan Notaris Ambiat,SH/Turut Tergugat IV Kompensi dan sebagaimana juga diatur dalam pasal 4 PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 di tegaskan jika PPJB ini menjadi batal, segala uang yang telah di serahkan kepada pihak pertama yaitu MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI
- Halaman 77 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Konpensi tetap sepenuhnya menjadi miliknya pihak MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Konpensi dan pihak Kedua yaitu para Penggugat tidak berhak untuk menuntut apapun dan berupa apapun juga kepada pihak MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Konpensi, berdasarkan uraian tersebut diatas sangatlah beralasan hukum jika dalil posita Para Penggugat pada point 10,11,12 dan 13 harus di kesampingkan;

9. Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI Konpensi menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat Konpensi sebagaimana tertuang dalam posita gugatan pada point 14 yang pada intinya mendalilkan bahwa karena Para Penggugat Konpensi telah memenangkan perkara TUN sehingga berhak memohonkan pengurusan sertifikat atas nama Pengugat Konpensi merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang ada karena sebagaimana dalam Penetapan Eksekusi Perkara Nomor 90/G/2007/PTUN-BDG Jo 143/B/2008/PT.TUN-JKT jo.85.K/TUN/2009, pada tanggal 23 Desember 2010 pihak Pengadilan Tata Usaha Bandung meminta keterangan keterangan dari Para Penggugat Konpensi, Maksu Bin Sain dan Widi Djatmiko karena sudah ada Pembatalan PPJB No. 4 Tanggal 17 Maret 2004 oleh MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Konpensi dan kemudian ada Peralihan terhadap tanah milik MAK'SUM BIN SAIN tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No.44/2009, tanggal 11 September 2009 antara MAK'SUM BIN SAIN sebagai Penjual dan Widi Djatmiko sebagai Pembeli dan semua pembayaran telah dibayar Lunas, sehingga Widi Djatmiko berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 sebagai orang yang paling berhak terhadap tanah tersebut di bandingkan dengan para Penggugat Konpensi, upaya pemanggilan pada pihak oleh TUN Bandung sebagai upaya musyawarah untuk kepastian hukum dan keadilan berdasarkan azas ERGAOMNES dengan tidak menutup kemungkinan penyelesaian secara damai diluar proses Peradilan dan sebagaimana dalam Surat Pengadilan Tata Usaha Bandung Nomor: W2.TUN2/1206/HK.06/ XI/2010, tentang Permohonan Salinan resmi Halaman 78 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



dan Penjelasan terhadap perkara Perkara Nomor: 90/G/2007/PTUN-BDG Jo. Nomor: 143/B/2008/PT.TUN-JKT jo 85.K/TUN/2009 menerangkan dalam isi suratnya bahwa pihak Widi Djatmiko/Tergugat VII Kompensi adalah pihak yang berkepentingan langsung dengan Putusan Pengadilan dalam perkara tersebut diatas, dan pihak yang paling berhak untuk mengajukan penerbitan sertifikat baru kepada BPN, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi pada point 14 Wajib DITOLAK; Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 17 sampai dengan 21 yang menerangkan peran masing masing pihak dalam perkara ini merupakan dalil yang mengada ngada karena sejak adanya Akta Pembatalan Nomor 79 tanggal 29 November 2009 dihadapan Notaris Ambianti,SH/Turut Tergugat IV Kompensi sebagai bukti adanya Pembatalan PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004, maka TERPUTUS dan TELAH BERAKHIR hubungan hukum antara Para Pengugat Kompensi dengan pihak MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi ;

10. Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam posita Gugatan Para Penggugat point 22 dan 23, yang pada Intinya menerangkan bahwa perbuatan Tergugat I Kompensi memiliki dan menguasai tanah a quo merupakan perbuatan melawan hukum karena Fakta Hukum membuktikan di dukung oleh bukti bukti Autentik yang tidak bisa dibantah lagi kebenarannya akan kepemilikan dan penguasaan Tergugat VII Kompensi yaitu WIDI DJATMIKO terhadap tanah a quo sehingga Jual Beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2009, tanggal 11 September 2009 antara MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi dengan WIDI DJATMIKO/Tergugat VII Kompensi dan kemudian Tergugat VII Kompensi menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat I Kompensi dengan dasar AJB yang dibuat dihadapan PPAT telah sah sudah sesuai dengan Peraturan peraturan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, PP No.10 Tahun 1961, PP No. 24 tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No.3 Tahun 1997, yang mengatur tentang peraturan  
Halaman 79 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





pelaksanaan Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sebagai Pembeli yang beritikad baik wajib di lindungi oleh HUKUM, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil gugatan Pengugat pada point 22 dan 23 wajib DITOLAK;

11. Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi menolak dengan keras dalil dalil gugatan Penggugat Kompensi pada POSITA point 23 dan 24 yang pada intinya mendalilkan bahwa para Penggugat Kompensi menuntut Hak nya atas tanah tersebut dan meminta Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi untuk memenuhi kewajibannya sesuai isi akta PPJB, dalil tersebut merupakan dalil yang mengada ngada dan tidak sesuai dengan hukum karena sudah sangat jelas berdasarkan Akta Pembatalan Nomor: 79, tanggal 29 Oktober 2009 dihadapan Notaris Ambianti,SH disebutkan karena Tergugat Kompensi tidak dapat memenuhi ketentuan ketentuan dalam PPJB tersebut artinya pihak Para Penggugat Kompensi lah yang telah wanprestasi terhadap ketentuan ketentuan dalam PPJB Tersebut sehingga jika kemudian MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi membatalkan PPJB tersebut, dalam Pasal 1 PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 menerangkan "Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada pihak kedua untuk segera setelah upaya hukum Peninjauan Kembali atas "tanah" tersebut selesai, demikian dengan tidak mengurangi Peraturan peraturan yang berwenang menjual kepada Pihak Kedua yang dengan ini berjanji dan mengikatkan untuk membeli dari Pihak Pertama....dst" sedangkan pada tahun 2007 upaya hukum PK telah selesai dan mempunyai kekuatan hukum Tetap akan tetapi pihak Para Penggugat Kompensi malah langsung mengurus gugatan ke TUN menuntut supaya sertifikat tanah yang jadi objek sengketa di balik nama atas nama Penggugat Kompensi padahal pada saat itu belum ada Pelunasan Jual Beli dari para Penggugat Kompensi sedangkan dalam PPJB telah dibuatkan Surat Kuasa Mutlak yang sudah jelas melanggar aturan hukum karena kuasa Mutlak dalam PPJB hanya di bolehkan jika pembayaran sudah Lunas sedangkan pada saat itu Para Penggugat Kompensi belum membayar lunas, bahkan dalam klausul lain di sebutkan pembayaran akan di cicil

Halaman 80 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





setelah diterbitkannya sertifikat atas tanah tersebut dan Para Pengugat Kompensi dengan liciknya langsung mengajukan untuk dirinya sendiri agar penerbitan sertifikat tersebut bisa diproses atas nama mereka padahal yang berhak harusnya MAK'SUM BIN SAIN karena memang pada saat itu belum ada akta Jual Beli antara MAK'SUM BIN SAIN dengan Para Penggugat Kompensi, jika kita nilai tindakan para Penggugat tersebut merupakan upaya upaya mengelabui MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi dengan memanfaatkan klausul Pasal 1 point C yang menyebutkan "siswa pembayaran senilai Rp. 1.800.000.000.- dicicil setelah diterbitkan sertifikat tanah tersebut " logika hukumnya mana ada penjual mau di bayar setelah sertifikat tanah di balik nama kepada Pembeli dengan cara di cicil pula, bagaimana jika setelah sertifikat di balik nama kepada Penggugat Kompensi, kemudian Penggugat Kompensi wanprestasi terhadap cicilan Pembayarananya ??? sungguh Posisi Hukum yang sangat melemahkan MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi, jika kemudian Para Penggugat Kompensi memproses penetapan sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat Kompensi dengan di dukung adanya surat kuasa Mutlak dalam PPJB tersebut kondisinya nya adalah akan terbit sertifikat atas nama Para Penggugat Kompensi, sedangkan pembayaran akan di cicil selama 1 tahun kepada MAK'SUM BIN SAIN, sehingga yang akan sangat diuntungkan adalah Para Pengugat Kompensi mendapatkan sertifikat tanah sudah atas nama mereka akan tetapi pembayaran belum lunas, bahwa tindakan seperti itu dapatlah di duga sebagai upaya kemufakatan jahat pihak Penggugat Kompensi yang ingin mendapatkan keuntungan dari Perjanjian yang tidak seimbang dan melawan hukum dalam PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004, karena sebagaimana syarat Formil yang mana diatur dalam UU No.30 tahun 2004 jo UU No.2 tahun 2014 UUKJ menegaskan suatu isi dari Akta yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan Per Undang-Undangan yang berlaku, kesesuaian dan ketertiban umum" selain itu isi akta tidak menimbulkan multi tafsir, berdasarkan hal

Halaman 81 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



tersebut sudah seharusnya PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 tersebut batal demi hukum;

12. Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi menolak dengan keras dalil dalil Penggugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam POSITA Gugatan point 28 dan 29 yang pada intinya mendalilkan pihak Para Tergugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan kemudian Penggugat Kompensi meminta sita atas tanah aquo, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum karena seperti diuraikan diatas proses Peralihan Hak dari MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi kepada Tergugat VII Kompensi dan kemudian beralih lagi Pembelian tanah dari Tergugat VII Kompensi kepada Tergugat I Kompensi sesuai dengan Peraturan peraturan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, PP No.10 Tahun 1961, PP No. 24 tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No.3 Tahun 1997, yang mengatur tentang peraturan pelaksanaan Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sebagai Pembeli yang beritikad baik wajib di lindungi oleh HUKUM, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas dalil gugatan Pengugat Kompensi wajib DITOLAK;
13. Bahwa Para Tergugat Kompensi menolak dengan keras dalil dalil gugatan Penggugat Kompensi pada POSITA point 30 yang pada intinya mendalilkan dalam permohonan provisi meminta kepada Majelis Hakim Para Tergugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalil gugatan tersebut tidak beralasan hukum hanya dengan dasar adanya PPJB yang bukan merupakan Peralihan hak Atas Tanah, oleh karenanya sangatlah beralasan hukum jika dalil gugatan Penggugat Kompensi pada Point 30 HARUS DITOLAK;

**B. DALAM REKONPENSI :**

1. Bahwa apa yang dikemukakan dan diuraikan dalam Kompensi mohon di pandang pula termasuk dalam Rekonpensi ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan ;

Halaman 82 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



2. Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI Kompensi adalah Penggugat Rekonpensi, sedangkan Para Penggugat Kompensi adalah Para Tergugat Rekonpensi ;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah para Ahli Waris dari almarhum Maksum bin Sain berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 12/Pdt.G/1999/PN.Bks, tanggal 21 Juli 1999 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 441/Pdt/1999/PT.Bdg, tanggal 15 Pebruary 2000 jo Putusan Mahkamah Agung RI No.2811.K/Pdt/2002, tanggal 25 April 2002 almarhum Maksum bin Sain adalah pemilik Sebidang Tanah dengan bukti Girik C.Np.52 Persil 152 D.III, Luas 11,180 M2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kp. Teluk Angsana Jl. Raya KH. Agus Halim (Jl. Rumah Sakit Mekar Sari) Kel. Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi;
4. Bahwa pada tahun 2004 almarhum Mak'sum bin Sain memang pernah berniat menjual tanah tersebut kepada Para Tergugat Rekonpensi namun berhubung perkara tersebut masih ada upaya Peninjauan Kembali kemudian dibuatkan PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 dengan Para Tergugat Rekonpensi setelah ditandatanganinya PPJB tersebut tidak pernah ada lagi kontak dengan Para Penggugat dari sejak tahun 2004 sampai tahun 2009, bahkan ketika tahun 2007 putusan PK sudah Inkrach/berkekuatan hukum tetap pihak Tergugat Rekonpensi masih sulit di hubungi ;
5. Bahwa terhadap tanah milik Penggugat Kompensi yang oleh Para Tergugat Rekonpensi dinyatakan sebagai hak tanah yang seharusnya jadi Miliknya berdasarkan PPJB No 4 tanggal 17 Maret 2004 yang pada tahun 2009 telah di batalkan MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Turut Tergugat II, III, IV, V dan VI Rekonpensi dengan alasan pihak Tegugat Rekonpensi tidak bisa melaksanakan isi perjanjian dalam PPJB tersebut, yang kemudian tanah tersebut di beli oleh Tergugat VII Kompensi dengan bukti Akta Jual Beli Nomor: 44, tanggal 11 September 2009 dihadapan Notaris Ambianti,SH/Turut Tergugat IV Kompensi dan ke absahan dari Akta Jual Beli tersebut telah di uji oleh Putusan Pengadilan dan pendapat hukum Instansi BPN, Pemda, Kejaksaan dan DPRD Kota Bekasi ;

Halaman 83 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



6. Bahwa sejak adanya pemberitahuan pembatalan PPJB No.4 tanggal 17 Maret 2004 pihak Tergugat Rekonpensi tidak pernah mengajukan keberatan atau melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bekasi sampai sekarang, dan tiba tiba setelah 11 Tahun di batalkan PPJB nya pada tahun 2019 pihak Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan PMH terhadap Para Penggugat Rekonpensi dengan Nomor Perkara Perdata Nomor: 519/PDT.G/2019/PN.Bks;
7. Bahwa tindakan para Tergugat Rekonpensi yang tiba tiba kini melakukan gugatan PMH terhadap Penggugat Rekonpensi setelah 11 tahun di batalkannya PPJB No.4, tanggal 17 Maret 2004 patutlah di duga ada itikad tidak baik dari para Penggugat Konpensi untuk mendapatkan keuntungan dari situasi setelah meninggalnya MAK'SUM BIN SAIN (almarhum) orang tua dari para Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik pertama tanah a aquo padahal sudah diketahuinya Pembatalan PPJB tersebut sejak tahun 2009 oleh Para Tergugat Rekonpensi dan masalah pembatalan ini sudah dimusyawarahkan dan dibuat pendapat hukumnya oleh beberapa instansi yaitu :
  1. Bahwa dalam Penetapan Eksekusi Perkara pihak TUN Bandung Penetapan Eksekusi Perkara Nomor 90/G/2007/PTUN-BDG Jo. 143/B/2008/PT.TUN-JKT jo 85.K/TUN/2009, pada tanggal 23 Desember 2010 pihak Pengadilan Tata Usaha Bandung, telah memanggil Para Tergugat Rekonpensi berkaitan dengan adanya Akta Pembatalan Nomor: 79 tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ambiat,SH dan terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 44, tanggal 11 September 2009 atas nama Turut Tergugat VII Rekonpensi, dimana selanjutnya diputuskan bahwa Tergugat VII Konpensi lah yang lebih berhak untuk memproses Sertifikat atas tanah aquo ;
  2. Bahwa dalam Surat Pengadilan Tata Usaha Bandung Nomor: W2.TUN2/1206/HK.06/XI/2010 tentang Permohonan Salinan resmi dan Penjelasan terhadap perkara Perkara Nomor 90/G/2007/PTUN-BDG Jo 143/B/2008/PT.TUN-JKT jo 85.K/TUN/2009 menerangkan dalam isi suratnya bahwa pihak Widi Djatmiko (Tergugat VII Konpensi) adalah pihak yang



berkepentingan langsung dengan Putusan Pengadilan dalam perkara tersebut diatas, dan pihak yang paling berhak untuk mengajukan penerbitan sertifikat baru kepada BPN;

3. Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 2/Pbt/BPN.32/2011 Tentang Pembatalan Hak Pakai No. 1/ Kelurahan Bekasi Jaya pada halaman 2 huruf m di jelaskan “ *bahwa pada halaman 16 putusan Pengadilan tata usaha Negara No. 90/G/2007/PTUN-Bdg telah disampaikan bukti bukti persidangan diantaranya bukti Akta PPJB No.4, tanggal 17-03-2004 antara Maksum Bin Sain dengan Siti Maria dan Prof.DR.Iping Nuryadi yang ternyata telah di batalkan berdasarkan akta Pembatalan No.79 tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Ambiaty,SH dikarenakan Siti Maria dan Prof, DR Iping Nuryadi tidak dapat memenuhi ketentuan ketentuan dalam Perjanjian PPJB sejak tahun 2007 sampai dengan 2009” ;*
4. Bahwa dalam Pendapat Hukum Kejaksaan Negeri Bekasi Nomor: B-2936/0.2.25/Gs/08 / 2011 pada point 4.3 di tegaskan “ *Problematik yang muncul atas kedua putusan tersebut terjadinya tumpang tindih kepemilikan atas objek tanah yang sama yaitu Putusan Perdata menyatakan sebagai pemilik sdr Maksum Bin Sain sedangkan putusan TUN pemilik adalah Sdr Iping Nuryadin mengingat kedua putusan tersebut sudah sampai kepada Putusan Peninjauan Kembali namun oleh karena objek tanah tersebut sudah dilaksanakan eksekusinya maka sdr. WIDI JATMIKO (Pembeli tanah dari Maksum bin Sain) lebih berhak atas objek tanah Tersebut “;*
8. Bahwa berdasarkan Surat Nomor: WII.U5/3518/HT.04.10/XI/2009 perihal penjelasan atas eksekusi Pengosongan menerangkan dalam angka 4 halaman 2 bahwa “ *bahwa oleh karena adanya Peralihan Hak sebagaimana Akta jual Beli No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 tersebut diatas, maka tentunya wajib pajak atas tanah tersebut beralih kepada sdr. Widi Djatmiko selaku Pemilik yang Baru”;*

Halaman 85 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Bahwa berdasarkan bukti bukti surat diatas Terbukti secara Hukum kedudukan Akta Jual Beli Nomor: 44 tanggal 11 September 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ambianti,SH atas nama Widi Djatmiko Tergugat VII Kompensi yang lebih kuat kedudukan hukumnya sebagai bukti Peralihan dan bukti hak milik atas tanah Aquo dibandingkan dengan Akta PPJB No. 4 tanggal 17-03 2004 antara Mak'sum Bin Sain dengan Siti Maria dan Iping Nuryadi yang telah di batalkan berdasarkan Akta Pembatalan No: 79, tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Ambianti,SH ;

9. Bahwa berdasarkan uraian dalam point 8 diatas Mak'sum bin Sain orang tua Para Penggugat Rekonpensi sebagai Penjual yang beritikad baik memberikan keyakinan kepada WIDI DJATMIKO/Tergugat VII Kompensi untuk membeli tanah aquo kemudian WIDI DJATMIKO/Tergugat VII Kompensi menjual tanah tersebut kepada Tergugat I Kompensi dan selanjutnya Tergugat I Kompensi mengajukan proses Pendaftaran Tanah sesuai melalui aturan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960, jo. PP No.10 Tahun 1961, jo. PP No. 24 tahun 1997,berdasarkan uraian tersebut telah TERBUKTI secara hukum tidak ada unsur *Dwang*, *Dwaling* maupun *Bedrog* baik dalam proses pembelian maupun penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Kompensi, oleh karenanya WIDI DJATMIKO/Tergugat VII Kompensi dan DARWADI/Tergugat I Kompensi sebagai *pembeli yang beritikad baik dan jujur secara hukum harus dilindungi* ;
10. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang setelah 11 Tahun di batalkan PPJB nya pada tahun 2019 pihak Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan PMH terhadap Penggugat Rekonpensi dengan Nomor Perkara Perdata Nomor: 519/PDT.G/2019/PN.Bks, merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonpensi ;

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan dan alasan-alasan tersebut diatas, jelas terbukti secara hukum seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak mempunyai kualitas hukum, sehingga berdasarkan alasan sebagaimana diajukan oleh Tergugat II, III, IV, V, VI Kompensi/ Penggugat Rekonpensi baik

Halaman 86 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



dalam Kompensi maupun dalam Rekonpensi seluruhnya sudah sesuai dengan hukum, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM REKONPENSI ;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat II, III, IV, V, VI Kompensi untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  3. Menyatakan Sah menurut Hukum:  
3.1 Akta Jual Beli Nomor: 44/2009 tanggal 11 September 2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Ambiaty, S.H, Notaris/PPAT di Kota Bekasi dengan Pihak Penjual Mak'sum Bin Sain dan Pihak Pembeli Widi Djatmiko ;
  4. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
  5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini ;
- ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII telah mengajukan jawaban tertanggal 20 Juli 2020 sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah calon pembeli tanah *Girik C No. 52 Persil 152 D m* luas 11.180 m2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Peijanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 4 tanggal 17 Maret 2004 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT V. Adapun tergugat VII adalah pembeli atas tanah *Girik C Persil 52 kohir nomor 152* seluas 11.180 m2 (sebelas ribu seratus delapan puluh meter persegi) dengan bukti Akta Jual Beli No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV. Sehingga ada perbedaan nomor persil pada Girik C, penggugat mengaku calon pembeli berdasarkan PPJB terhadap tanah Girik C nomor 52 persil 152, sedangkan TERGUGAT VII adalah

Halaman 87 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





pembeli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Tanah Girik C Nomor kohir 152 persil 52. Dengan demikian Penggugat mengajukan gugatan pada *bidang tanah yang berbeda*;

2. Bahwa tanah Girik C Nomor kohir 152 Persil 52 D III adalah sah milik SAIN bin BALOK;
3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli disepakati harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- dibayar secara bertahap, maka setiap butir kesepakatan HARUS dibayarkan secara baik dan tidak boleh bertentangan dengan hukum apabila adanya unsur KELALAIAN, PENIPUAN dan atau PAKSAAN;
4. Bahwa berdasarkan KUHPer pasal 1320 - pasal 1337 syarat sahnya perjanjian yaitu :

"Kesepakatan pada pihak, kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian.

Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, artinya adalah bebas dari kekhilafan (dwaling, mistake), paksaan (dwang, duress) dan penipuan (bedrog, fraud). Berdasarkan pasal 1321 KUHPer, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan."

5. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah tersebut seharusnya dibayarkan secara bertahap tanpa menunggu terbitnya sertifikat, karena secara kepemilikan telah sah milik SAIN bin BALOK. Apabila pembayaran baru dilakukan setelah sertifikat terbit atas nama Penggugat maka ada unsur Pembodohan dan Paksaan;
6. Bahwa pengakuan Penggugat telah membayar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan juga biaya-biaya lain sehingga total lebih kurang Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah), perlu dibuktikan dengan bukti-bukti otentik dan juga ditanyakan langsung kepada MAKSUM bin SAIN sebagai penerima uang, sedangkan MAKSUM bin SAIN telah meninggal dunia. Maka pengakuan Penggugat menjadi hanya pengakuan sepihak dan belum di uji kebenarannya, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan baru pada tahun 2020 padahal PPJB

Halaman 88 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





dibuat pada tahun 2004 terdapat rentang waktu 16 tahun, dan Penggugat seperti sengaja menunggu MAKSUM bin SAIN meninggal dunia baru mengajukan gugatan;

7. Bahwa pada tahun 2004 pada saat PPJB dibuat tanah tersebut masih bersertifikat Hak Pakai (SHP) No. 12/1995 atas nama Pemerintah Kota Bekasi;
8. Bahwa MAKSUM bin SAIN telah melakukan pembatalan PPJB secara notarial di Notaris AMBIATI, SH karena alasan adanya WAN PRESTASI dari Penggugat dan apabila diperlukan mungkin akan dilakukan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, tapi karena semasa hidup pihak Penggugat tidak menolak atau mengirim jawaban keberatan atas pembatalan tersebut maka gugatan tersebut tidak di laksanakan;
9. Bahwa karena adanya pembatalan PPJB oleh MAKSUM bin SAIN atas PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004, dalam Akta Pembatalan No. 79 tanggal 29 Oktober 2009 yang dibuat di TURUT TERGUGAT IV yang mana dalam akta tersebut disebutkan alasan teijadinya PEMBATALAN yaitu karena Pihak Penggugat tidak memenuhi kewajibannya. Kemudian salinan pembatalan tersebut diberikan kepada Penggugat dan TURUT TERGUGAT V dan tidak ada bantahan maka secara hukum PPJB tersebut telah dibatalkan;
10. Bahwa jelas PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 telah batal dan tidak sah sesuai hukum dan tidak berlaku secara hukum karena telah dibatalkan;
11. Bahwa dalam gugatan PTUN No. 90/G/2007/PTUN-Bdg, dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, pada halaman 16 telah disampaikan bukti- bukti di persidangan, diantaranya bukti adanya Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 17-03-2004 antara MAKSUM bin SAIN dengan SITI MARIA dan Prof. Dr. IPING NURYADIN yang ternyata telah dibatalkan berdasarkan akta pembatalan No. 79 tanggal 29-10-2009 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV;
12. Bahwa untuk menjawab gugatan pada uraian gugatan dari no. 12 sampai dengan no. 28 yang pada intinya isi gugatan meminta Majelis Hakim agar memutuskan Akta Jual Beli (AJB) No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 tidak sah adalah perbuatan keliru dan bertentangan dengan hukum,

Halaman 89 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



bahwa AJB No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV adalah sah berdasarkan hal sebagai berikut:

- AJB dilaksanakan dengan prosedur yang baik dan benar dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- AJB dilaksanakan dihadapan Camat, Aparatur Kelurahan sebagai saksi dan disertai kelengkapan berkas sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Selain itu sebagai pembeli yang beritikad baik, setelah dilaksanakan AJB, maka TERGUGAT VII melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

- Membayar tunggakan PBB atas tanah tersebut hingga tahun 2010
- Meminta pendapat hukum kepada PENGADILAN NEGERI BEKASI yang dijawab dalam surat No. W11.V5/3518/HT.04.10/XI/2009, yang berpendapat bahwa TERGUGAT VII adalah pemilik dan dapat memanfaatkan tanah tersebut sesuai peraturan yang berlaku.
- TERGUGAT VII juga mensosialisasikan pembelian tanah tersebut kepada masyarakat sekitar dan para pedagang kaki lima yang berjumlah 46 orang dan juga memberi uang kerohiman pada para pedagang dalam rangka meminta para pedagang kaki lima untuk pindah dari lokasi tanah tersebut.

13. Bahwa dalam perkara gugatan Perdata No. 89/Pdt.G/2013/PN.bks antara TERGUGAT VII dengan MAKSUM bin SAIN di Pengadilan Negeri Bekasi diputuskan AJB No. 44/2009 tanggal 11 September 2009 adalah sah, dan putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian jawaban tersebut diatas, maka TERGUGAT VII mohon kepada Kepala Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dengan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 17 Maret 2007 yang dibuat oleh NELLY HUTAURUK, SH adalah tidak sah dan telah dibatalkan;
3. Menyatakan gugatan penggugat telah kadaluarsa;

SUBSIDAIR

Halaman 90 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain maka TERGUGAT VII memohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 14 Juli 2020 sebagai berikut :

#### A. EKSEPSI

##### GUGATAN BERSIFAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCURE LIBELS*)

- Gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang batas- batas tanah objek sengketa dimana hal tersebut merupakan substansi dari sebuah perkara tanah, dengan tidak menyebutkan letak, luas dan batas obyek gugatan akan menghadapi kendala yuridis pada saat pelaksanaan putusan dan menjadikan Putusan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*).
- Gugatan ini tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT II seharusnya Para Penggugat tidak mengikutsertakan TURUT TERGUGAT II ke dalam perkara aquo.

Dengan tidak jelasnya Gugatan PARA PENGGUGAT, secara hukum menjadikan gugatan PARA PENGGUGAT menjadi tidak jelas (*obscure libels*);

#### B. POKOK PERKARA

1. Apa yang kami urai dalam Eksepsi merupakan salah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Kami menolak dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dinyatakan kebenarannya.
3. Mengingat keberadaan kami selaku TURUT TERGUGAT II serta bukanlah pihak yang terkait langsung maka kami akan tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan dan tidak mengomentari dalil gugatan sepanjang mengenai pokok perkara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon agar majelis Hakim menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT II menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohonkan Putusan yang seadil-adilnya (*exaquo etbono*).

Menimbang, atas jawaban Tergugat I, Tergugat II s/d VI dan Tergugat VII serta Turut Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan replik secara tertulis tertanggal 12 Agustus 2020 dan atas replik tersebut Tergugat I mengajukan duplik tertanggal 27 Agustus 2020 dan Tergugat II s/d VI mengajukan duplik tertanggal 26 Agustus 2020 dan Tergugat VII mengajukan duplik tertanggal 23 Agustus 2020 dan Turut Tergugat II mengajukan duplik tertanggal 26 Agustus 2020 ;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk acara pembuktian, Penggugat telah diberi kesempatan yang cukup untuk mengajukan bukti surat maupun saksi namun Kuasa Penggugat menyatakan belum mendapatkan bukti dari Prinsipal dan selanjutnya Kuasa Penggugat tidak hadir lagi walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sampai biaya Panjar Ongkos perkara habis ;

Bahwa setelah Kuasa Penggugat disurati untuk membayar kekurangan biaya Panjar ongkos perkara namun Kuasa Penggugat tetap tidak hadir dipersidangan dan tidak membayar kekurangan biaya perkara, sehingga Majelis Hakim menawarkan kepada Para Tergugat tentang kekurangan biaya Panjar Ongkos perkara aquo, Kuasa Tergugat I menyatakan bersedia membayar kekurangan Panjar Ongkos Perkara aquo sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang bahwa oleh karena Kuasa Penggugat tidak pernah hadir lagi dipersidangan dan tidak ada mengajukan bukti surat ataupun saksi maka selanjutnya diberi kesempatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengajukan bukti dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa untuk mendukung sangkalannya dan juga untuk mendukung dalil Rekompensinya Kuasa Tergugat I mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Salinan Akta Pelepasan Hak Nomor: 18 tanggal 5 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-1;
2. Fotokopi Surat Setoran Pajak atas nama Wajib Pajak Widi Djatmiko bulan Juni 2013, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-2.;



3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB atas nama wajib pajak PT AJ Kenz Pratama Bekasi bulan Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5606/Kel.Bekasi Jaya tanggal 09 Desember 2013 atas nama PT AN Kenz Pratama, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-4;
5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Di Luar Rapat PT AJ Kenz Pratama Nomor: 02 tanggal 02 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-5;
6. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0091141.AH.02 Tahun 2019, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-6;
7. Fotokopi Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan data Perseroan PT AJ Kenz Pratama tanggal 6 November 2019, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-7;
8. Fotokopi Nomor Induk Berusaha (NIB) 91203101-40165 atas nama PT AJ Kenz Pratama tanggal 06 November 2019, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-8;
9. Fotokopi Izin Lokasi atas nama PT AJ Kenz Pratama tanggal 06 November 2019, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-9;
10. Fotokopi Izin Usaha (Surat Izin UsahaPerdagangan) tanggal 06 November 2019 atas nama PT AJ Kenz Pratama, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-10;
11. Fotokopi Pendaftaran Kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan atas nama PT AJ Kenz Pratama, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2019 atas nama PT AJ Kenz Pratama, tanggal 22 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-12;
13. Fotokopi Keterangan Rencana Kota Nomor: 601/629-KRK/Renru-2, tanggal 24 April 2019 atas nama PT AJ Kenz Pratama, selanjutnya diberi tanda..... T.I-13;
14. Fotokopi Rekomendasi Rencana Tapak atas nama PT AJ Kenz Pratama yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang Kota Bekasi tanggal 2 September 2019, selanjutnya diberi tanda ..... T.I-14;

Halaman 93 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.

**Disclaimer**

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



Bahwa bukti surat bertanda T.I- 1 s/d T.I- 14, tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, ternyata bukti surat bertanda T.I- 1 s/d T.I- 14 tersebut sesuai dengan aslinya ;

Menimbang bahwa untuk mendukung sangkalannya dan juga untuk mendukung dalil Rekompensinya Kuasa Tergugat II s/d VI mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Kematian No. 5371/46-KLPj/V/202 atas nama Maksum, tanggal 4 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda ..... T.II-VI - 1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 13 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda ..... T.II-VI - 2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Pengikatan Jual Beli oleh Maksum Bin Sain tertanggal 20 Oktober 2009, selanjutnya diberi tanda ..... T.II-VI - 3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan oleh Maksum Bin Sain tertanggal 13 Juli 2010 selanjutnya diberi tanda ..... T.II-VI - 4;
5. Fotokopi Surat Keterangan dari Lurah Bekasi Jaya bulan Februari 2010, selanjutnya diberi tanda ..... T.II-VI - 5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Kelurahan bulan Februari 2010, selanjutnya diberi tanda ..... T.II-VI - 6;

Bahwa bukti surat bertanda T.II-VI - 1 s/d T.II-VI – 6, tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, ternyata bukti surat bertanda T.II-VI - 1 s/d T.II-VI – 2 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda T.II-VI - 3 s/d T.II-VI – 6 aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan ;

Menimbang bahwa untuk mendukung sangkalannya Tergugat VII mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Jual Beli No. 44/2009 dengan Notaris Ambiaty, SH, selanjutnya diberi tanda ..... T.VII- 1;
  2. Fotokopi Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor W.11.U5/358/HT.04.10/XI/2009 tanggal 10 Nopember 2009 tentang Penjelasan atas Eksekusi Pengosongan, selanjutnya iberi tanda T.VII- 2;
- Bahwa bukti surat bertanda T.VII - 1 s/d T.VII – 2, tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan,



ternyata bukti surat bertanda T.VII- 1 s/d T.VII - 2 aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan ;

Menimbang bahwa untuk mendukung sangkalannya Kuasa Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.5606 Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur, selanjutnya diberi tanda ..... TT.I - 1;
2. Fotokopi 1 Bundel Warkah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi No.872-HGB-32.75/300/XI/2013 diberi tanda ..... TT.I - 2;
3. Fotokopi Surat Setoran Paajak Daerah atas nama PT. AJ Kenz diberi tanda ..... TT.I - 3;

Bahwa bukti surat bertanda TT.I- 1 s/d TT.I- 3, tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, ternyata bukti surat bertanda TT.I- 1 s/d TT.I- 3 tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II tidak ada mengajukan bukti surat dan saksi dalam perkara aquo ;

Menimbang bahwa disamping bukti surat, Tergugat I ada mengajukan saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan ;

1. Saksi Sutono Wandito dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengetahui adanya gugatan atas PT AJ Kenz (Tergugat I) dan saksi kenal baik dengan Direktur PT AJ Kenz yaitu sdr. Darwadi;
  - Bahwa yang digugat adalah tanah yang terletak di Mekar Sari Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi;
  - Bahwa luas objek tanah yang digugat adalah 7000 M2;
  - Bahwa pemilik tanah/objek sengketa adalah PT AJ Kenz yang dibeli dari sdr. Widi Jatmiko (Tergugat VII) pada tahun 2013;
  - Bahwa alas hak tanah/objek sengketa saat dibeli adalah AJB (girik);
  - Bahwa jual beli atas tanah/objek sengketa tersebut dilakukan dihadapan Notaris Rusman, SH;

Halaman 95 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah/objek sengketa;
- Bahwa keadaan saat ini tanah/objek sengketa sudah dipagar;
- Bahwa di lokasi tanah/objek sengketa belum ada bangunan;
- Bahwa alas hak atas tanah tersebut sekarang adalah sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Bahwa transaksi jual beli antara Sdr. Widi Jatmiko (Tergugat VII) selaku penjual dengan sdr. Darwadi selaku Direktur PT AJ. Kenz (Tergugat I);
- Bahwa yang menguasai tanah/objek sengketa saat ini adalah PT AJ. Kenz;

2. Saksi Wandy dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui adanya gugatan atas tanah yang terletak di Jl. Agus Salim di Mekar Sari Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi;
- Bahwa mengenai luas tanahnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi sering ke lokasi tanah/objek sengketa karena saksi tinggal didekar tanah/objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah/objek sengketa yaitu:
  - Sebelah Utara : rumah H. Maman dan pak Simur;
  - Sebelah Selatan : Jalan KH. Sgus Salim;
  - Sebelah Barat : rumah Pak Cahyadi, rumah Tjie Cim Hua dan rumah Soni;
  - Sebelah Timur : Jalan Mekar Sari;
- Bahwa pemilik tanah/objek sengketa sekarang adalh PT AJ. Kenz;
- Bahwa saksi tahu tanah/objek sengketa milik PT AJ Kenz karena saksi sebagai Ketua Rukun Tetangga (RT) 003;
- Bahwa saksi menjadi Ketua RT pada tahun 2018;
- Bahwa mengenai PBB saksi tidak tahu, saksi tahunya saat diajukan izin guna dilakukan pemagaran oleh sdr. Darwadi (Tergugat I) atas tanah/objek sengketa tersebut ;
- Bahwa pagarnya adalah pagar beton;

Halaman 96 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





- Bahwa setahu saksi direktur PT AJ. Kenz adalah sdr. Darwadi (Tergugat I);
  - Bahwa ada musyawarah di Desa saat proses pemagaran dan yang hadir saat ada musyawarah Desa yaitu pak Lurah, dan Ketua RT;
  - Bahwa setahu saksi selain PT AJ Kenz tidak ada pihak lain yang menguasai tanah/objek sengketa tersebut;
3. Saksi Wandy dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengetahui adanya gugatan atas tanah/objek sengketa;
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah/objek sengketa;
  - Bahwa saksi tinggal di sebelah tanah/objek sengketa karena saksi memiliki tanah di sebelah tanah/objek sengketa;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanah/objek sengketa yaitu:
    - Sebelah Utara : Rumah saksi;
    - Sebelah Selatan : Sekolah SMPN 18;
    - Sebelah Barat : Jl. KH Agus Salim;
    - Sebelah Timur : tanah kosong milik warga, diantaranya:  
sdr. Bayut, dan ada beberapa lagi saksi lupa.
  - Bahwa di tanah/objek sengketa saat ini sudah dipagar ditembok;
  - Bahwa yang membuat pagar tembok adalah sdr. Darwadi (Tergugat I) dan sdr. Darwadi adalah pemilik tanah/objek sengketa tersebut;
  - Bahwa sekarang tanah/objek sengketa sudah menjadi milik PT AJ Kenz;
  - Bahwa sejak tahun 2013 tanah/objek sengketa milik PT AJ Kenz dengan cara membeli;
  - Bahwa PT AJ Kenz membeli dari sdr. Widi Jatmiko (Tergugat VII);
  - Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat surat tanah/objek sengketa;
  - Bahwa diatas tanah/objek sengketa tidak ada bangunan;



- Bahwa saksi sejak kecil tinggal di dekat tanah/objek sengketa dan setahu saksi saat saksi kecil tanah/objek sengketa adalah milik pemerintah;
- Bahwa sejak tahun 2013 tanah/objek sengketa dibeli oleh PT AJ Kenz dari sdr. Darwadi (Tergugat VII);
- Bahwa saat di lokasi tanah/objek sengketa akan dipagar tembok ada meminta izin kepada warga untuk membuat pagar tembok tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr. Maksum;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan siding ditempat atas tanah perkara pada tanggal 18 Pebruari 2021 dan yang menjadi objek perkara adalah sebagaimana yang digambarkan dalam siding lapangan ;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat dan Tergugat I sampai dengan VI telah memajukan konklusinya masing masing tertanggal 22 Pebruari 2021 ;

Menimbang bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak ada memajukan sesuatu lagi dan mohon untuk putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

##### I. DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana di uraikan di atas;

Menimbang bahwa Penggugat dalam Posita gugatan mendalilkan tentang tuntutan Provisi yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa sedang dipasarkan untuk diperjual belikan kepada konsumen dan juga sedang giat giatnya dilakukan pembangunan dengan membawa alat berat untuk melakukan penegerukan tanah aquo oleh karenanya Penggugat menuntut agar Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis hakim untuk menyetop kegiatan pembangunan diatas tanah aquo sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

Halaman 98 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa tuntutan provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan/Penggugat agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Bahwa Hakim wajib mempertimbangkan dengan seksama apabila mengabulkan gugatan provisi dan putusan provisi sifatnya serta merta maka untuk pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 tahun 2001;

Bahwa dalam perkara aquo, Penggugat tidak ada mengajukan bukti bukti untuk mendukung tuntutan propisinya serta Majelis Hakim pada saat pemeriksaan setempat, bahwa tanah perkara dalam keadaan kosong dan tidak ada melihat kegiatan pembangunan diatas tanah aquo dan juga Pengadilan Negeri Bekasi sampai putusan perkara ini, tidak ada menjatuhkan putusan provisi, sebab Pengadilan Negeri berpendapat bahwa dalam perkara ini tidak ada kepentingan yang mendesak dari Penggugat menyangkut objek perkara sehingga menurut Majelis Hakim tuntutan provisi dari Penggugat tidak cukup beralasan dan harus ditolak untuk seluruhnya;

## II DALAM KONPENSI.

### A. Dalam Eksepsi ‘

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Turut Tergugat II dalam jawabannya ada mengajukan eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara perlu terlebih dahulu dipertimbangkan eksepsi Turut Tergugat II tersebut ;

Bahwa eksepsi Turut Tergugat II pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kabur/Tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon agar Majelis menjatuhkan putusan dengan amar :

1. Menyatakan menolak gugatan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk veerklaard) ;



Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat dalam eksepsi menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak jelas karena Penggugat tidak menguraikan batas objek dan luas objek sengketa sehingga nantinya pada saat pelaksanaan putusan menjadi putusan yang tidak dapat dilaksanakan (non executable) ;
- Bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur/tidak jelas atau obscur libel adalah gugatan yang berisi pernyataan - pernyataan yang saling bertentangan satu sama lain, baik antara posita yang satu dengan posita yang lain maupun antara Posita dengan petitum dan antara petitum dengan petitum saling bertentangan satu dengan lainnya sehingga tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat.
- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan menyatakan bahwa Penggugat adalah calon pembeli tanah girik C no 152 D III seluas 11.180 m2 yang terletak di Kp.Teluk Angsan jalan Raya KH.Agus Salim (Jl Rumah Sakit Mekar Sari) Kelurahan Bekasi jaya Kecamatan. Bekasi Timur Kota Bekasi ;
- Bahwa Penggugat telah membuat PPJB dengan Turut Tergugat II dihadapan Nelly Hutauruk (Notaris =Turut Tergugat V) pada tanggal 17 Maret 2004 dengan Akta PPJB No 4 dengan pembayaran bertahap ;
- Bahwa batas tanah aquo adalah :
  - Sebelah Utara : Jl Raya Rumah Sakit Mekar sari ;
  - Sebelah Timur : Tanah Bayudin ;
  - Sebelah selatan : Timblo ;
  - Sebelah Barat : Jl raya KH.Agus salim ;
- Bahwa dalam petitumnya penggugat meminta agar akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No, 4 tanggal 17 maret 2004 dinyatakan sah dan mengikat ;

Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas menurut Majelis bahwa gugatan Penggugat telah cukup jelas menguraikan tentang dalil dalil gugatannya, sehingga eksepsi Turut Tergugat II tentang hal ini tidak cukup beralasan dan tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak ;



Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi Turut Tergugat II ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam pokok perkara;

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;

Menimbang bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut, Para Tergugat dengan tegas membantahnya sehingga oleh karenanya Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil dalil gugatannya terlebih dahulu ;

Menimbang bahwa untuk acara pembuktian, Penggugat telah diberi kesempatan yang cukup untuk mengajukan bukti surat maupun saksi namun Kuasa Penggugat menyatakan belum mendapatkan bukti dari Prinsipal dan selanjutnya Kuasa Penggugat tidak hadir lagi walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sampai biaya Panjar Ongkos Perkara habis ;

Bahwa setelah Kuasa Penggugat disurati untuk membayar kekurangan biaya Panjar ongkos perkara namun Kuasa Penggugat tetap tidak hadir dipersidangan dan tidak membayar kekurangan biaya perkara, sehingga Majelis Hakim menawarkan kepada Para Tergugat tentang kekurangan biaya Panjar Ongkos perkara aquo, Kuasa Tergugat I menyatakan bersedia membayar kekurangan Panjar Ongkos Perkara aquo sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan, walaupun telah diberi waktu yang cukup itu, sehingga Penggugat dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil dali gugatannya dan oleh karenanya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat berada dipihak yang kalah dan Penggugat

Halaman 101 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang untuk besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

### III. DALAM REKONPENSII :

#### A. Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat I dalam Konpensi ;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana telah disebutkan diatas.

Menimbang bahwa Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat I dalam Konpensi telah mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi dan Turut Tergugat I s/d VI Dalam Rekonpensi/ Tergugat II s/d VII Dalam Konpensi dan Turut Tergugat VII s/d XI Dalam Rekonpensi/ Turut Tergugat I s/d V Dalam Konpensi ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan Rekonpensi ini, maka hal hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan Konpensi dianggap pula sebagai pertimbangan Rekonpensi ini.

Menimbang bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dan diajukan sebagai bukti dalam Konpensi oleh Tergugat I Dalam Konpensi / Penggugat Dalam Rekonpensi dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam gugatan Rekonpensi ini.

Menimbang bahwa gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dalam konpensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dalam konpensi adalah pemilik atas tanah yang terletak di jalan Raya KH Agus Salim Rt.03/Rw.07 Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi, Timur Kota Bekasi berdasarkan Akta Pelepasan Hak No 18 tanggal 5 Juli 2013 dari Widi Djatmiko (Turut Tergugat VI Dalam Rekonpensi/ Tergugat VII Dalam Konpensi) yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5606/Kel. Bekasi Jaya atas nama PT. AJ Kenz Pratama ;
2. Bahwa tanah aquo diakui oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi adalah miliknya berdasarkan PPJB No. 4 tanggal 17 Maret 2004 dan melakukan gugatan terhadap Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dalam konpensi ke Pengadilan Negeri Bekasi

Halaman 102 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi karena dengan gugatan tersebut proyek pembangunan yang dilakukan Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi terpaksa dihentikan ;

Menimbang bahwa atas gugatan rekonsensi tersebut, Tergugat Dalam Rekonsensi/ Penggugat Dalam Konpensi telah menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan Rekonsensi dari Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi ;

Menimbang bahwa untuk mendukung gugatan rekonsensinya , Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi mengajukan bukti surat bertanda T.I- 1 s/d T.I- 14 ;

Bahwa dari bukti surat bertanda T.I- 1 yang merupakan Salinan Akta Pelepasan Hak No. 18 tanggal 5 Juli 2013 menerangkan bahwa pada 5 Juli 2013, Widi Djatmiko (Turut Tergugat VI Dalam Rekonsensi/ Tergugat VII Dalam Konpensi) melepaskan haknya atas sebidang tanah Hak Milik adat Girik No. 152 persil 52 Kelas D.III seluas 7.040 m2 yang terletak di jalan Raya KH Agus Salim Rt.03/Rw.07 Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi, Timur Kota Bekasi dan menyerahkan kepada Darwandi yang bertindak untuk dan atas nama PT. AJ Kenz Pratama (Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi) ;

Bahwa dari bukti surat bertanda T.I- 4 yang merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5606/Kel. Bekasi Jaya atas nama PT. AJ Kenz Pratama (Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam Konpensi) menerangkan bahwa tanah aquo adalah milik Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi ;

Bahwa dari bukti surat bertanda T.I- 3 yang merupakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan menerangkan bahwa atas perolehan tanah aquo Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi telah menyetorkan Pajak Perolehan tanah ke Kas Daerah Pemerintah Kota Bekasi ;

Bahwa dari bukti surat bertanda T.I- 12 yang merupakan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 menerangkan bahwa atas tanah aquo Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I

Halaman 103 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.





dalam konpensasi telah membayar lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2019 kepada Pemerintah kota Bekasi ;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, bahwa tanah aquo dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5606/Kel. Bekasi Jaya atas nama PT. AJ Kenz Pratama adalah milik Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat I dalam konpensasi ;

Menimbang bahwa tentang tuntutan Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat I dalam konpensasi agar menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensasi/ Penggugat Dalam Konpensasi melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi dan menarik Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat I dalam konpensasi sebagai pihak telah merugikan Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat I dalam konpensasi karena dengan gugatan tersebut proyek pembangunan yang dilakukan Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat I dalam konpensasi terpaksa dihentikan ;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa adalah menjadi hak setiap orang yang ingin memperoleh keadilan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan menarik siapa saja yang merugikan haknya sebagai pihak/ Tergugat, sedangkan apakah hak tersebut terbukti atau tidak, tentunya tergantung sepenuhnya pada pembuktian dipersidangan, sehingga tindakan Tergugat Dalam Rekonpensasi/ Penggugat Dalam Konpensasi yang menarik PT. AJ Kenz Pratama (Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat I dalam konpensasi) sebagai pihak dalam perkara ini, tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga tuntutan Penggugat dalam Rekonpensasi/Tergugat I dalam Konpensasi tentang hal ini harus ditolak ;

Menimbang bahwa tentang tuntutan Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat I dalam konpensasi agar menyatakan sah menurut hukum surat surat yang diajukan, menurut Majelis Hakim setelah mempelajari bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensasi/Tergugat I dalam Konpensasi dihubungkan dengan perkara aquo adalah masalah kepemilikan tanah dan juga sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan dinyatakan bahwa tanah aquo adalah milik Penggugat dalam Rekonpensasi/Tergugat I dalam Konpensasi maka



tuntutan tentang surat surat agar dinyatakan sah sebagaimana bukti T.I-1 dan T.I-4 dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa tentang tuntutan selebihnya, menurut Majelis Hakim tidak cukup beralasan dan berdasar hukum maka harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Rekonsensi dikabulkan sebagaian, maka ongkos perkara ini dibebankan kepada Tergugat Dalam Rekonsensi/ Penggugat Dalam Konpensasi yang besarnya nihil ;

B. Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensasi ;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana telah disebutkan diatas.

Menimbang bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensasi telah mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Tergugat Dalam Rekonsensi/ Penggugat Dalam Konpensasi ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan Rekonsensi ini, maka hal hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan Konpensasi dianggap pula sebagai pertimbangan Rekonsensi ini.

Menimbang bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dan diajukan sebagai bukti dalam Konpensasi oleh Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensasi dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam gugatan Rekonsensi ini.

Menimbang bahwa gugatan Rekonsensi dari Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensasi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensasi adalah ahli waris dari Alm, Maksum Bin Sain, pemilik sebidang tanah yang terletak di jalan Raya KH Agus Salim, Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi, Timur Kota Bekasi berdasarkan Girik No. 152 persil 52 Kelas D.III atas nama Maksum Bin Sain ;



2. Bahwa tanah aquo telah dijual kepada kepada Tergugat VII berdasarkan Akta Jual Beli No. 44 tanggal 11 September 2009 dihadapan Notaris Ambianti, SH (Turut Tergugat IV) ;
3. Bahwa tanah aquo sebelumnya pernah hendak dijual kepada Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi dengan PPJB No.4 tanggal 17 Maret 2004, namun oleh karena Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi tidak bisa melaksanakan isi PPJB tersebut, maka Maksum Bin Sain membatalkan PPJB No 4 tersebut dengan Akta pembatalan No.79 tanggal 29 Oktober 2009 ;
4. Bahwa setelah 11 (sebelas) tahun PPJB No. 4 dibatalkan, Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensi ke Pengadilan Negeri Bekasi adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensi ;

Menimbang bahwa atas gugatan rekonpensi tersebut, Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi telah menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan Rekonpensi dari Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensi ;

Menimbang bahwa untuk mendukung gugatan rekonpensinya , Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensi mengajukan bukti surat bertanda T.II-VI - 1 s/d T.II-VI – 6 ;

Bahwa bukti surat bertanda T.II-VI - 1 s/d T.II-VI – 6, tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, ternyata bukti surat bertanda T.II-VI - 1 s/d T.II-VI – 2 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda T.II-VI - 3 s/d T.II-VI – 6 aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi MAR1 NO. 3609 K/Sip/1985 telah ditegaskan bahwa surat bukti yang diajukan dipersidangan berupa foto copy tanpa ada diperlihatkan asli, maka surat bukti yang berupa foto copy tersebut tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah, dan oleh karenanya, maka Majelis tidak akan mempertimbangkan bukti surat bertanda T.II-VI - 3 s/d T.II-VI – 6 tersebut ;



Bahwa dari bukti surat bertanda T.II s/d VI- 1 yang merupakan Surat kematian menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 4 April 2016 Maksum telah meninggal dunia karena sakit ;

Bahwa dari bukti surat bertanda T.II s/d VI- 2 yang merupakan Surat keterangan Ahli waris menerangkan bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Kompensi adalah ahli waris dari Maksum ;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Kompensi adalah ahli waris dari Maksum ;

Menimbang bahwa tentang tuntutan Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam kompensi agar menyatakan Tergugat Dalam Rekonsensi/ Penggugat Dalam Kompensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi dan menarik Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Kompensi sebagai pihak telah merugikan Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Kompensi ;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa adalah menjadi hak setiap orang yang ingin memperoleh keadilan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan menarik siapa saja yang merugikan haknya sebagai pihak/ Tergugat, sedangkan apakah hak tersebut terbukti atau tidak, tentunya tergantung sepenuhnya pada pembuktian dipersidangan, sehingga tindakan Tergugat Dalam Rekonsensi/ Penggugat Dalam Kompensi yang menarik Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Kompensi sebagai pihak dalam perkara ini, tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga tuntutan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II s/d VI dalam Kompensi tentang hal ini harus ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena tuntutan tentang Perbuatan Melawan Hukum ditolak maka tuntutan selebihnya dari Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam kompensi , menurut Majelis Hakim tidak cukup beralasan dan berdasar hukum maka harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Rekonsensi ditolak, maka ongkos perkara ini dibebankan kepada Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat II s/d VI dalam Kompensi yang besarnya nihil ;

Halaman 107 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Mengingat dan memperhatikan ketentuan Perundang Undangan yang masih berlaku dan berhubungan dengan perkara ini ;

#### M E N G A D I L I :

DALAM PROPISI :

- Menolak Tuntutan Propisi Penggugat ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir seluruhnya sebesar Rp 11.592.000,- (Sebelas Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah);

DALAM REKONPENSI :

A. Terhadap gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dalam Konpensi ;

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi untuk Sebagian ;
- Menyatakan sah akta Pelepasan Hak No.18 tanggal 5 Juli 2013 ;
- Menyatakan sah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5606/Bekasi Jaya atas nama PT.AJ Kenz Pratama ;
- Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara rekonpensi ini sebesar nihil ;
- Menolak gugatan rekonpensi untuk selebihnya ;

B. Terhadap gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat II s/d VI dalam Konpensi ;

Halaman 108 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I s/d VI dalam konpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat I s/d VI dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara rekonsensi sebesar nihil ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari : Rabu tanggal 17 Maret 2021, oleh kami ASIADI SEMBIRING, SH.MH, selaku Hakim Ketua Majelis, PASTRA JOSEPH ZIRALUO, SH.MHum dan BESLIN SIHOMBING, SH.MH masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari ini Senin tanggal 29 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota dengan dibantu oleh ERI ERMINA RATIH, S.Sos, MH selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II s/d VI, Tergugat VII, Kuasa Turut Tergugat I dan II tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Turut Tergugat III, IV dan V atau Kuasanya .-

Hakim Hakim Anggota Hakim Ketua

TTD

TTD

1. PASTRA JOSEPH ZIRALUO, SH.MHum ASIADI SEMBIRING, SH.MH.

TTD

2. BESLIN SIHOMBING, SH.MH.

Panitera Pengganti,

TTD

ERI ERMINA RATIH, S.Sos, MH

Halaman 109 dari 110 halaman Putusan No. 519Pdt.G/2019/PN.Bksl.



Perincian Biaya:

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Proses	: Rp.	75.000,-
- Penggandaan	: Rp.	39.000,-
- Panggilan	: Rp.	10.015.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp.	90.000,-
- Pos	: Rp.	63.000,-
- PS	: Rp.	1.250.000,-
- PNBP PS	: Rp.	10.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- Materai	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp.	11.592.000,-

(sebelas juta lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)