



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 104/Pdt.G/2023/PN.Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EDINO GIRSANG, S.H., bertempat tinggal di Perumahan Jatinegara Baru, Jalan Taman Sari 1 No. 10, Kel. Penggilingan, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai Penggugat;

LAWAN

DJAMHARI, lahir di Bekasi, tanggal 20 Juni 1962, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Bojong Koneng, RT. 001, RW. 007, Desa Telagamurni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sebagai Tergugat I;

YUYUN YUNENSIH, lahir di Kuningan, tanggal 06 Februari 1977, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal Dusun Puhun, RT. 009, RW. 003, Desa Cigedang, Kec. Luragung, Kab. Kuningan, Jawa Barat, sebagai Tergugat II;

AHMAD JAELANI, bertempat tinggal di Setiamekar, RT 003/RW 010, Desa Setiamekar, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sebagai Tergugat III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: UJANG SURYADI, SH.,MH., SUSILO WIBOWO, SH., UDI JAELANI, SH., JAIN, SH., WAWAN HERMAWAN, SH., dan RENDRA SEPTIAN PRATAMA, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum BADAN PENYULUHAN & PEMBELAAN HUKUM PEMUDA PANCASILA KABUPATEN BEKASI (BPPH PP MPC KAB. BEKASI) yang beralamat di Jalan Raya Citarik RT. 005/005, Ruko Citaville A1 No. 3, Desa Jati Baru, Cikarang Timur, Kab. Bekasi 17550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 11/BPPH-PP.MPC-SKH/BKS/VI/2023, tertanggal 20 Mei 2023, selanjutnya disebut Para Tergugat;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr

Disclaimer

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



TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 April 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 3 Mei 2023 dibawah Register Nomor : 104/Pdt.G/2022/PN.Ckr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. FUNDAMENTUM PETENDI

A. DASAR HUKUM

Sebelum mengemukakan fakta-fakta duduk soal yang mendasari Gugatan dengan dalil Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, PENGGUGAT, terlebih dahulu ingin menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa definisi Wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, disebutkan bahwa:

Pasal 1238

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.";

2. Bahwa KUH Perdata juga mengatur apabila melakukan wanprestasi, pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi wanprestasi yang dimuat dalam Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUH Perdata yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 1239

"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."

Pasal 1243

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat



diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”;

Karenanya, mendasarkan pada ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, Pasal 1239 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata, PENGGUGAT dengan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi sebagaimana diuraikan lebih lanjut.

B. TENTANG YURISDIKSI PENGADILAN YANG BERWENANG MEMERIKSA SERTA MENGADILI

3. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo ke Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan suatu alasan yang patut dan sah berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia;

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III bertempat tinggal di wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Cikarang. Sehingga pengajuan dan pendaftaran gugatan a quo ke Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR (Herziene Inlandsch Reglement) yang menyatakan:

Pasal 118

Ayat (1):

“Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”

Maka, Pengadilan Negeri Cikarang secara patut dan sah memiliki wewenang untuk memeriksa serta mengadili gugatan a quo.

C. FAKTA-FAKTA YANG MENDASARI GUGATAN

4. Bahwa pada hari Senin, tanggal 06 Maret 2023, telah ditandatangani Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah atas sebidang tanah adat seluas kurang lebih 8.000 m² di Kampung Jarakosta, RT. 002, RW. 001, Danau Indah, Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi bagian dari tanah milik TERGUGAT I, seluas 30.600 m², berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



31/JB/1996, AJB No. 32/JB/1996, AJB No. 33/JB/1996 dan AJB No. 34/JB/1996, semuanya bertanggal 30 Desember 1996 dan Surat Bapenda Bekasi 11 Nopember 2021, No. 071/86/PBB-K/2621, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, disaksikan oleh TERGUGAT III;

5. Bahwa dalam perjanjian Pengurusan Sertifikat dan uang ganti rugi tanah dalam butir 4 di atas, PENGGUGAT berkewajiban memberi nasehat hukum, mendanai, mengurus Peta Bidang tanah untuk mendapatkan uang ganti rugi Kereta Cepat Jakarta Bandung dari Kementerian PUPR dan PT. Kereta Cepat Indonesia China (PT KCIC), setelah Peta Bidang tanah tersebut selesai dan mendapat ganti rugi, dilanjutkan dengan pengurusan sertifikat;

6. Bahwa pada awalnya, pengurusan Peta Bidang Tanah yang mendapat ganti rugi dari Kementerian PUPR dan PT KCIC dan pengurusan sertifikat adalah kewajiban PENGGUGAT selaku Kuasa Hukum, akan tetapi atas permintaan TERGUGAT I, pengurusan Peta Bidang dan Sertifikat dilakukan oleh TERGUGAT I. Karena itu, pada tanggal 09 Maret 2023 telah dibuatkan Addendum atas Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah tanggal 06 Maret 2023. Dalam ketentuan Addendum tersebut, pengurusan Peta Bidang dalam rangka pengurusan ganti rugi tanah yang terkena proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung, pengurusannya menjadi kewajiban dan dilakukan oleh TERGUGAT I dan uang pengurusan Peta Bidang tanah tersebut sebesar Rp. 200.000.000 telah diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, disetujui oleh TERGUGAT II dan disaksikan oleh TERGUGAT III;

7. Bahwa dalam Addendum tanggal 09 Maret 2023, pengurusan Peta Bidang dijanjikan akan selesai paling lambat selama 2 (dua) minggu terhitung dari tanggal 09 Maret 2023, karenanya akan diterbitkan Peta Bidang pada 23 Maret 2023. Akan tetapi, sampai gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Cikarang, yaitu tanggal 26 April 2023, Peta Bidang tersebut belum juga diterima oleh PENGGUGAT;

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



8. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 06 Maret 2023, Pasal 8 tentang Denda/Penalti, dikutip sebagai berikut:

“Bahwa PARA PIHAK yang mengingkari atau tidak mentaati PERJANJIAN ini, dikenakan denda atau penalti sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah), setelah dilakukan teguran/somasi sebelumnya oleh pihak yang dirugikan.”

9. Bahwa dengan tidak diterimanya Peta Bidang tanah di Desa Danau Indah sampai dengan gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Cikarang, yaitu tanggal 26 April 2023, membuktikan bahwa PARA TERGUGAT telah Wanprestasi dan wajib membayar kepada PENGGUGAT uang sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah);

10. Bahwa PENGGUGAT diperkenalkan dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah atas rekomendasi TERGUGAT III yang sudah kami kenal yang merupakan anak dari Alm. Amiruddin Jaelani yang merupakan pengusaha dan tokoh masyarakat di daerah Cikarang dan kami tertarik dengan proyek ganti rugi proyek Kereta Cepat Jakarta Bandung di atas tanah Desa Danau Indah tersebut adalah berdasarkan promosi dan keterangan yang meyakinkan dari TERGUGAT III, yang disertai dengan dokumen-dokumen kepemilikan dan dokumen-dokumen rencana pembebasan tanah tersebut dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Bapenda Kabupaten Bekasi, Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR dan PT. Kereta Cepat Jakarta Bandung. Apalagi TERGUGAT III memperkenalkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah juga sesama pengusaha tanah yang merupakan sahabat almarhum Amiruddin Jaelani, ayah PERGUGAT III;

11. Bahwa setelah menerima-dokumen-dokumen di dalam butir 10 di atas, PENGGUGAT pada hari Selasa, tanggal 28 Februari 2023, diantar oleh TERGUGAT III, telah meninjau ke lapangan ke lokasi tanah di Desa Danau Indah tersebut didampingi oleh warga di lokasi tersebut. PENGGUGAT dan TERGUGAT III, ditemani oleh Tim TERGUGAT III, telah menelusuri bidang tanah tersebut dari ujung ke ujung yang sebelah utaranya berdiri tiang-tiang penyangga



Kereta Cepat Jakarta Bandung. Hal ini membuat PENGGUGAT lebih yakin akan keberadaan pekerjaan pembebasan tanah di lokasi tersebut;

12. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2023, PENGGUGAT telah mendapat informasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berdasarkan suratnya No. AT.02.02/566-32.16/III/2023 yang merupakan jawaban atas surat PENGGUGAT tanggal 09 Maret 2023, No. 06/DJA/EC/M/2023, yang menjelaskan bahwa tanah yang di klaim milik TERGUGAT I di Desa Danau Indah tersebut adalah milik PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia, bukan milik TERGUGAT I;

13. Bahwa dengan tidak diterimanya Peta Bidang tanah Danau Indah tersebut dengan tepat waktu dan adanya informasi tanah di Desa Danau Indah tersebut ternyata adalah milik PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia, bukan milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka jelas PARA TERGUGAT telah melanggar Pasal 8, Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 06 Maret 2023, tentang Denda/Penalti, dikutip sebagai berikut:

"Bahwa PARA PIHAK yang mengingkari atau tidak mentaati PERJANJIAN ini, dikenakan denda atau penalti sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah), setelah dilakukan teguran/somasi sebelumnya oleh pihak yang dirugikan."

14. Bahwa pada hari Rabu, tanggal 12 April 2023, PENGGUGAT telah melakukan somasi kepada PARA TERGUGAT, supaya melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Peta Bidang Tanah di Danau Indah tersebut, akan tetapi setelah ditunggu sampai dengan Surat Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cikarang, belum juga melaksanakan tegoran dari PENGGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT telah berhak menuntut uang denda atau penalty sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh miliar rupiah);

D. TUNTUTAN GANTI RUGI

15. Kerugian Materil:

Kerugian Material sebesar Rp. 50.322.050.000 (lima puluh miliar tiga ratus dua puluh dua juta lima puluh ribu rupiah), dengan uraian sebagai berikut:

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pinalti atas wanprestasi berdasarkan Pasal 8, Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 06 Maret 2023, sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh miliar rupiah);
- b. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 322.050.000 (tiga ratus dua puluh dua juta lima puluh ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - Biaya berobat TERGUGAT I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);
 - Biaya pengurusan Peta Bidang sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);
 - Biaya transport dan biaya peninjauan lapangan tanah di desa danau indah, tanggal 28 Februari 2023, sebesar Rp. 1.300.000 (satu juta tiga ratus ribu rupiah);
 - Biaya penggantian aki TERGUGAT III untuk persiapan ke Kuningan, sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Akomodasi ke Kuningan dan penginapan tanggal 6 sd. 7 Februari 2023, sebesar Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - Transport ke BPN, Snack dan minum di Karawang tanggal 8 Februari 2023, sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - Transport ke kantor PT KCIC Halim Office, tanggal 08 Maret 2023 dan tanggal 06 April 2023 (2 kali) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 - Transport ke Kantor Kementerian PUPR, tanggal 08 Maret 2023 dan tanggal 06 April 2023 (2 kali) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah);
 - Biaya awal buka puasa PARA TERGUGAT, tanggal 20 Maret 2023, sebesar Rp. 11.500.000 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah)

16. Kerugian Immateril:

Kerugian immaterial PENGGUGAT akibat nama baik PENGGUGAT selaku Advokat Senior karena dikelabui oleh PARA TERGUGAT sehingga PENGGUGAT resah dan cemas dan tidak dapat mengelola serta menggunakan uang tersebut sebagaimana mestinya yang tidak dapat dinilai dengan uang namun pantas dinilai

Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti ruginya sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah);

E. SITA JAMINAN

17. Untuk menjamin terlaksananya putusan ini dikemudian hari agar tidak menjadi sia-sia, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta tetap milik PARA TERGUGAT, yaitu:

- a. Tanah berserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kampung Bojong Koneng, RT. 001, RW. 007, Desa Telagamurni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, milik TERGUGAT I;
- b. Tanah berserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Dusun Puhun, RT 009/RW 003, Desa Cigedang, Kec. Luragung, Kab. Kuningan, Jawa Barat, milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
- c. Tanah berserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Setiamekar, RT 003/RW 010, Desa Setiamekar, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, milik TERGUGAT III.

F. DWANGSOM

18. Dikhawatirkan PARA TERGUGAT tidak mentaati putusan ini dengan sukarela, maka mohon PARA TERGUGAT dikenakan Dwangsom sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

G. PUTUSAN SERTA MERTA

19. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT didasarkan kepada bukti-bukti otentik, maka secara hukum berdasarkan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2000, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang agar berkenan memberikan putusan yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);

II. PETITUM

Halaman 8 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan seluruh Gugatan PENGGUGAT;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga atas harta tetap PARA TERGUGAT, yaitu:

3.1 Tanah berserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kampung Bojong Koneng, RT. 001, RW. 007, Desa Telagamurni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, milik TERGUGAT I;

3.2 Tanah berserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Dusun Puhun, RT 009/RW 003, Desa Cigedang, Kec. Luragung, Kab. Kuningan, Jawa Barat, milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

3.3 Tanah berserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Setiamekar, RT 003/RW 010, Desa Setiamekar, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, milik TERGUGAT III.

4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

4.1 Kerugian Material

Kerugian Material sebesar Rp. 50.322.050.000 (lima puluh miliar tiga ratus dua puluh dua juta lima puluh ribu rupiah), dengan uraian sebagai berikut:

- a. Pinalti atas wanprestasi berdasarkan Pasal 8, Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 06 Maret 2023, sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh miliar rupiah);
- b. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT, sebesar Rp. 322.050.000 (tiga ratus dua puluh dua juta lima puluh ribu rupiah);

4.2 Kerugian Immaterial

Kerugian immaterial PENGGUGAT akibat nama baik PENGGUGAT selaku Advokat Senior karena dikelabui oleh PARA TERGUGAT

Halaman 9 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga PENGGUGAT resah dan cemas dan tidak dapat mengelola serta menggunakan uang tersebut sebagaimana mestinya yang tidak dapat dinilai dengan uang namun pantas dinilai ganti ruginya sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah);

5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk dikenakan bunga moratoire sebesar 6% dari jumlah biaya sebesar Rp. 322.050.000 (tiga ratus dua puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT, dihitung sejak gugatan didaftarkan sampai dengan dibayar lunas;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari, atas keterlambatannya/ kelalaiannya untuk melaksanakan putusan ini;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan serta merta (*uit forbar bijforraad*), meskipun PARA TERGUGAT melakukan Perlawanan, Banding maupun Kasasi;
8. Membebaskan ongkos perkara kepada PARA TERGUGAT;

SUBSIDAIR:

EX AEQUO ET BONO, MOHON PUTUSAN SEADIL-ADILNYA.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap dipersidangan, para Tergugat hadir kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suhadi Putra Wijaya, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, Penggugat tetap pada isi gugatannya namun ada perbaikan mengenai Alamat Tergugat I sebagai berikut :

1. DJAMHARI, lahir di Bekasi, tanggal 20 Juni 1962, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Bojong Koneng, RT. 001, RW. 007, Desa Telagamurni, Kec. Cikarang Barat, Kab. Bekasi, Jawa Barat;

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr

Disclaimer

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



2. DJAMHARI, lahir di Bekasi, tanggal 20 Juni 1962, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Puhun RT.009/RW.003 Desa Cigedang Kec. Luragung Kab. Kuningan, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan tersebut, sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I, II, dan III Kovenisi menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi yang terdapat dalam gugatan a quo, kecuali dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi yang kebenarannya diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat Konvensi, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Gugatan *Error In Persona*

- 1) Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan merupakan Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah tertanggal 06 Maret 2023 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat;
- 2) Bahwa Tergugat II dan Tergugat III bukan merupakan para pihak dalam Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- 3) Bahwa kedudukan Tergugat II merupakan isteri dari Tergugat I, sehingga dalil gugatan Penggugat yang memasukan Tergugat II sebagai Para Pihak adalah salah pihak atau ***error in persona***;
- 4) Bahwa kedudukan Tergugat III dalam perkara ini hanya berstatus sebagai perantara dan sebagai saksi dalam perjanjian, sehingga dalil gugatan Penggugat yang memasukan Tergugat III sebagai Para Pihak adalah salah pihak atau ***error in persona***;
- 5) Bahwa dalam gugatan Point 12, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mendapat informasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi bahwa tanah yang diurus oleh Penggugat merupakan milik orang lain. Berdasarkan hal tersebut seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dimasukan sebagai pihak oleh PENGGUGAT, dengan tidak memasukannya Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi menyebabkan gugatan a quo kurang pihak (*plurium litis consortium*);



6) Bahwa oleh karenanya atas alasan tersebut diatas dalam gugatan **a quo** dapat dikategorikan gugatan **Error In Persona dalam bentuk plurium litis consortium**;

Bahwa dalam Putusan **niet ontvankelijke verklaard** atau yang biasa disebut sebagai putusan **NO** merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. **M. Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain (hal. 811):

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- 2) Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- 3) **Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium**;
- 4) Gugatan mengandung cacat *obscuur libel, ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Yahya Harahap lebih lanjut juga menjelaskan bahwa menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan: *Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)*.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang kami sampaikan dalam Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan PENGGUGAT tersebut haruslah **DITOLAK** atau setidaknya-tidaknyanya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa untuk menghindari pengulangan-pengulangan yang tidak perlu, maka hal-hal yang telah diuraikan Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;

- 1) Bahwa Para Tergugat Konvensi menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi kecuali hal-hal yang secara tegas diakui secara tertulis dan dinyatakan secara jelas dan terang kebenarannya oleh Tergugat Konvensi;



2) Bahwa dalam Posita angka 5 Penggugat konvensi menyatakan :*"Bahwa dalam perjanjian Pengurusan Sertifikat dan uang ganti rugi tanah dalam butir 4 di atas, PENGGUGAT berkewajiban memberi nasehat hukum, mendanai, mengurus Peta Bidang tanah untuk mendapatkan uang ganti rugi Kereta Cepat Jakarta Bandung dari Kementerian PUPR dan PT. Kereta Cepat Indonesia China (PT KCIC), setelah Peta, Bidang tanah tersebut selesai dan mendapat ganti rug, dilanjutkan dengan pengurusan sertifikat"*

3) Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan sebagai Penasehat hukum/pengacara dengan klien/ orang yang awam hukum dan sangat butuh arahan dan masukan dari Penggugat.

4) Bahwa dalam posita angka 6 Penggugat Konvensi pada intinya menyatakan, *"atas permintaan Tergugat I, pengurusan Peta Bidang dan Sertifikat dilakukan oleh Tergugat I"* :

bahwa berkaitan dengan hal tersebut bukan semata-mata atas inisiatif Tergugat I saja, akan tetapi merupakan hasil keputusan bersama antara Penggugat dan Tergugat I, dikarenakan Penggugat merasa tidak dapat menyelesaikan peta bidang milik Tergugat I dalam waktu cepat dikarenakan banyaknya kesibukan Penggugat;

5) Bahwa dalam Posita angka 7 Penggugat konvensi pada intinya menyatakan, *"sampai gugatan ini didaftarkan peta bidang belum juga selesai"*. Bahwa berkaitan hal ini sudah Para Tergugat jelaskan kepada Penggugat pada saat waktu yang disepakati sudah terlewati, dimana dalam proses pembuatan peta bidang tersebut ternyata ada beberapa dokumen yang kurang, Penggugat selaku kuasa hukum Tergugat I seharusnya membantu menyelesaikan kekurangan dokumen dan memberikan nasehat hukum sesuai dengan perjanjian tersebut, namun nyatanya Penggugat malah melakukan somasi dan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

6) Bahwa sebagaimana diketahui oleh masing masing pihak dalam gugatan ini, Penggugat dan Tergugat belum adanya pencabutan Surat Kuasa Khusus untuk mengurus *Peta Bidang dan Sertifikat* dan hal inipun di sampaikan oleh BPN dalam jawaban suratnya yang menyampaikan belum adanya pencabutan surat kuasa.

7) Bahwa dalam Posita angka 8 dan 9 Penggugat konvensi pada intinya menyatakan, *"Para Tergugat harus membayar denda atau penalty*

Halaman 13 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



sebesar RP. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah)". Bahwa Para Tergugat sangat terkejut ketika menerima gugatan ini dari PN. Cikarang, bahkan Tergugat I sempat dirawat di rumah sakit. hal ini dikarenakan sejak awal sebelum terjadinya kesepakatan seluruh dokumen dibuat oleh Penggugat. Tergugat I menandatangani perjanjian tersebut karena berharap Pengugat dapat menyelesaikan dan mengurus uang ganti rugi tanah milik Tergugat I;

8) Bahwa dalam posita angka 11 pada intinya menyatakan, "*Bahwa Penggugat menerima seluruh dokumen dan sudah melakukan pengecekan ke lokasi tanah*" Bahwa benar Tergugat I sebagai pemilik tanah dan sudah berusia lanjut dan orang yang awam hukum, sehingga Tergugat I sebagai pemilik tanah yang terkena pembebasan tidak bisa mengurus dan tidak memiliki biaya, sehingga Tergugat I butuh orang yang mengerti hukum dan memiliki modal untuk menyelesaikan dan mengurus ganti rugi tersebut dan seluruh dokumen maupun kondisi di lokasi sudah diberi tahu secara lengkap kepada Penggugat tanpa ada yang ditutup-tutupi;

9) Bahwa dalam posita angka 13 pada intinya menyatakan, "dengan tidak diterimanya peta bidang tepat waktu dan adanya informasi tanah tersebut bukan milik Tergugat I", Bahwa perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat merupakan *Perjanjian nasehat hukum, mendanai, mengurus Peta Bidang tanah untuk mendapatkan uang ganti rugi*. Penggugat sebagai penasihat Hukum Tergugat I harusnya lebih mengerti mengenai hukum kepemilikan atas tanah, dimana Tergugat I sudah menyerahkan seluruh dokumen dan melakukan pengecekan ke lapangan, seharusnya Penggugat memberikan nasehat yang benar dan jelas mengenai proyek ganti rugi negara serta melakukan pengecekan kepada instansi terkait berkaitan hal tersebut, dalam hal ini Tergugat I merasa dijebak dan dikhianati oleh Penggugat dimana Tergugat I diharuskan membayar uang sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah). selain itu berkaitan dengan peta bidang Tergugat I sudah berusaha mengurus namun Kuasa Khusus yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat belum adanya pencabutan, sehingga tidak dapat dilakukan oleh siapapun dalam satu Upaya penyelesaian dengan dua surat kuasa.

10) Bahwa surat Adendum dan surat Penggugat yang masuk ke BPN adalah dengan tanggal, bulan, dan tahun yang sama, yaitu 09 Maret

Halaman 14 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, (angka 12 dalam gugatan) hal ini diduga menjadi jejak itikad tidak baik yang ditujukan kepada Tergugat satu oleh Penggugat.

11) Bahwa berdasarkan surat No. AT.02.02/2023-32.16/VIII/2023 tertanggal 21 Agustus 2023 yang menyatakan "*saat ini atas pemberian kuasa tersebut belum dicabut*" hal ini menyebabkan kuasa baru yang ditunjuk oleh Tergugat I tidak dapat melakukan pengajuan peta bidang kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;

12) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Para Tergugat merasa Penggugat sebagai orang yang mengerti hukum justru mengambil kesempatan yang merugikan Para Tergugat dan melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya majelis hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan penggugat Konvensi tidak berdasar dan beralasan hukum serta menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

13) Bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi dalam Posita angka 15, 16, 17, 18 dan angka 19 Tergugat Konvensi menanggapinya sebagai berikut ;

- a) Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi yang meminta Uang Paksa (*Dwangsom*) adalah permohonan yang tidak berdasar dan sepatutnya ditolak dan / atau tidak dapat diterima;
- b) Bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi tidak berdasar hukum maka sudah sepatutnya majelis hakim perkara a quo menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
- c) Bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim dalam perkara a-quo ini tidak mudah sekali menjatuhkan putusan mengenai putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorad*), mengingat sebagaimana yang di atur dalam SEMA No. 13 Tahun 1964, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta dan putusan provisional, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 06 tahun 1975

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, maka Tergugat Konvensi mohon agar Majelis Hakim perkara a quo pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



II. DALAM REKONVENSII

Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi kedudukan Tergugat Konvensi I sebagai Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II sebagai Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III sebagai Penggugat Rekonvensi III dan Penggugat Konvensi berkedudukan sebagai Tergugat Rekonvensi;

Bahwa Para Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan Gugatan Perihal Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat Rekonvensi. Adapun dalil dan alasan diajukannya Gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut;

- 1) Bahwa segala uraian dalil-dalil dan alasan hukum yang telah diuraikan Dalam Konvensi baik Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara yang terkait gugatan rekonvensi mohon dianggap dipergunakan kembali dalam Gugatan Rekonvensi;
- 2) Bahwa sekitar tahun 2018, Penggugat Rekonvensi I menerima undangan tertanggal 15 September 2018 dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Cipta Karya Perihal : Pelaksanaan Pembebasan Lahan Kereta Cepat Bandung Jakarta atas tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 36.000 M2 terkena proyek seluas 8.000 M2;
- 3) Bahwa Penggugat Rekonvensi I sebagai orang yang awam hukum dan sering sakit-sakitan tidak memiliki biaya dan waktu untuk mengurus pembebasan tanah milik Penggugat Rekonvensi I tersebut, bahwa Penggugat Rekonvensi I sudah meminta kepada keluarga agar ada yang mengurus perihal pembebasan tersebut;
- 4) Bahwa sekitar bulan february 2023 Penggugat Rekonvensi III mengenalkan Tergugat Rekonvensi sebagai penasihat hukum yang sering mengurus tanah dan mau membiayai samoai dengan ganti rugi tersebut dapat dicairkan dengan metode bagi hasil;
- 5) Bahwa karena sudah terlalu lama proses ganti rugi tersebut tidak jelas, maka Penggugat Rekonvensi I menyetujui Tergugat Rekonvensi sebagai penasihat hukum dan pemodal dalam proses pencairan ganti rugi tersebut dengan harapan uang pencairan dapat digunakan untuk biaya pengobatan Penggugat Rekonvensi I;
- 6) Bahwa setelah Tergugat Rekonvensi meneliti dokumen dan melakukan kunjungan ke lokasi, Tergugat Rekonvensi membuat perjanjian dan surat kuasa yang isinya dibuat oleh Tergugat Rekonvensi;

Halaman 16 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



7) Bahwa setelah Perjanjian tertanggal 06 maret 2023 ditandatangani, berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak untuk pengurusan peta bidang diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi I karena ada kenalan Penggugat Rekonvensi I yang dapat mengurus peta bidang tersebut selesai lebih cepat di BPN Bekasi;

8) Bahwa ketika kenalan Penggugat Rekonvensi I mengurus peta bidang tersebut di BPN Bekasi ternyata masih banyak kekurangan berkas persyaratan yang harus dilengkapi sehingga peta bidang belum bisa keluar dan ternyata kuasa Tergugat Rekonvensi belum dicabut **sehingga tidak dapat dilakukan proses lebih lanjut;**

9) Bahwa berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah, berbunyi sebagai berikut:

"PIHAK KEDUA berkewajiban untuk merancang, mengurus, memberikan nasehat hukum dalam pengurusan Uang Ganti Rugi, pengurusan sertifikat atas nama PIHAK PERTAMA dan menyiapkan uang pengurusan uang ganti Rugi kurang lebih sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) ditambah uang berobat PIHAK PERTAMA sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)."

Bahwa Tergugat Rekonvensi sebagai Penasehat hukum Penggugat Rekonvensi I, seharusnya dapat memberikan nasehat, pandangan dan masukan berdasarkan dokumen dan kajian keilmuan yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi sebagai pengacara dalam menyelesaikan permasalahan ganti rugi tanah Penggugat Rekonvensi Ibukannya malah memberikan masukan yang tidak sesuai dan tidak berdasar;

10) Bahwa berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah, berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa PARA PIHAK yang mengingkari atau tidak mentaati PERJANJIAN ini, dikenakan denda atau penalti sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah), setelah dilakukan teguran/somasi sebelumnya oleh pihak yang dirugikan."

Bahwa nominal denda yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi sangat tidak berdasar seolah-olah memang sengaja dibuat oleh Tergugat Rekonvensi agar mendapatkan keuntungan yang besar dari Penggugat Rekonvensi I;

11) Bahwa Kerugian Para Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan sengaja menyebabkan tidak



bisa diprosesnya peta bidang dan membuat perjanjian yang diluar nalar menyebabkan kerugian pada Para Penggugat Rekonvensi;

12) Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana disebutkan diatas masuk kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi dengan total kerugian keseluruhan sebesar **Rp. 50.000.000.000,-** (*lima puluh milyar rupiah*);

13) Bahwa Tergugat Rekonvensi telah dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban sebagai Penasehat hukum untuk memberikan masukan dan arahan sesuai dengan hukum yang berlaku kepada Penggugat Rekonvensi, Terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi hanya mencari celah hukum agar mendapatkan keuntungan besar dari Para Penggugat Rekonvensi dan perbuatan Tergugat Rekonvensi telah jelas adalah perbuatan yang melanggar hak hukum Penggugat Rekonvensi;

14) Bahwa Tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas terqualifikasi dan masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum. Unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara jo. *Arrest Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam perkara *Cohen v. Lindenbaum* adalah sebagai berikut:

- 1) adanya suatu perbuatan yang melanggar suatu hak hukum orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain;
- 2) adanya kesalahan pada diri si pembuat, yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja;
- 3) adanya kerugian pada diri penggugat; dan
- 4) adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul.

15) Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka apa yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi, yaitu berupa kerugian materiil dan kerugian Immateriil dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut ;

a. Kerugian Materiil

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Materiil Total berjumlah **Rp. 50.000.000.000,-** (*lima puluh milyar rupiah*);

b. Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil atas tercemarnya reputasi dan nama baik Penggugat Rekonvensi dan juga menanggung malu / dipermalukan karena adanya permasalahan hukum dengan Tergugat Rekonvensi jika dihitung dengan uang yaitu sebesar **Rp. 50.000.000.000,-** (*lima puluh milyar rupiah*);

16) Bahwa gugatan Rekonvensi ini telah memenuhi dan didasarkan pada dalil-dalil, bukti-bukti yang kuat secara hukum, sebagaimana ketentuan hukum yang mengatur tentang perbuatan yang melawan hukum yang merugikan maka harus dihukum untuk memberikan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan : *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*.

17) Bahwa berdasarkan dali-dalil sebagaimana tersebut diatas Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi dan sudah sepantasnya menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi;

18) Bahwa atas dasar sebagai tersebut di atas sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutuskan mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya dan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar baiya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala hal sebagaimana terurai di atas, Para Penggugat Rekonvensi mohon majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut ;

- 1)** Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2)** Menyatakan Tergugat Rekonvensi terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat Rekonvensi;
- 3)** Menyatakan dan Menghukum Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian Materiil dan Immateriil akibat perbuatan melawan hukum kepada Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi sekaligus dan tunai sebesar
Rp. 100.000.000.000,- (*seratus milyar rupiah*) dengan perincian:

- Kerugian Materiil sebesar **Rp. 50.000.000.000,-** (*lima puluh milyar rupiah*);
- Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 50.000.000.000,-** (*lima puluh milyar rupiah*);

4) Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala apa yang diuraikan tersebut di atas, maka Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadila Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Peggugat Konvensi ***Error In Persona***;
3. Menyatakan Gugatan Peggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijk Verklard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Peggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Peggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Peggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan dan Menghukum Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian Materiil dan Immateriil akibat perbuatan melawan hukum kepada Peggugat Rekonvensi sekaligus dan tunai sebesar **Rp. 100.000.000.000,-** (*seratus milyar rupiah*) dengan perincian:
 - Kerugian Materiil sebesar **Rp. 50.000.000.000,-** (*lima puluh milyar rupiah*);
 - Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 50.000.000.000,-** (*lima puluh milyar rupiah*);

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara a quo berpendapat lain, Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex-aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 4 Oktober 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut, para Tergugat telah pula mengajukan Duplik tanggal 25 Oktober 2023, selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dalam gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat diantaranya sebagai berikut :

1. Bukti P-1a : Fotokopi Perjanjian Pengurusan Sertifikasi dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 06 Maret 2023;
2. Bukti P-1b : Fotokopi Surat Keterangan NJOP Nomor: 071/186/PBB-X/2021, tanggal 11 Nopember 2021;
3. Bukti P-2 : Fotokopi Addendum Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 09 Maret 2023;
4. Bukti P-3a : Fotokopi Tanda Terima Uang Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tanggal 06 Maret 2023;
5. Bukti P-3b : Fotokopi Tanda Terima Uang Sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tanggal 09 Maret 2023;
6. Bukti P-4a : Fotokopi Surat Nomor: PM.06.03/4485/Disdukcapil/2023 Perihal Penjelasan, tanggal 18 September 2023;
7. Bukti P-4b : Fotokopi Surat Nomor: 22/DJA/EC/IX/2023 Perihal Mohon Penjelasan, tanggal 12 September 2023;
8. Bukti P-4c : Fotokopi Surat Nomor: 17/DJA/EC/VI/2023 Perihal Perbaikan Alamat Tergugat I, tanggal 21 Juni 2023;
9. Bukti P-5a : Fotokopi Surat Nomor: KU.03.01/6153/Bapenda Perihal Klarifikasi Surat Keterangan NJOP Atas Nama DJAMHARI, tanggal 08 September 2023;
10. Bukti P-5b : Fotokopi Surat Nomor: 20/DJA/EC/IX/2023 Perihal Mohon Penjelasan, tanggal 06 September 2023;
11. Bukti P-6a : Fotokopi Surat Nomor: AT.02.02/566-32.16/III/2023 Perihal Penjelasan Atas Permohonan

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lanjutan Pembuatan Peta Bidang dan Penerbitan Sertipikat Tanah Milik Djamhari, tanggal 24 Maret 2023;

12. Bukti P-6b : Fotokopi Surat Nomor: 06/DJA/EC/III/2023 Perihal Permohonan Lanjutan Pembuatan Peta Bidang dan Penerbitan Sertipikat Tanah Milik Djamhari, tanggal 09 Maret 2023;
13. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Undangan Dari Badan Pertanahan Nasional Kepada Kepala Desa Sukadana;
14. Bukti P-8 : Fotokopi Surat Nomor: 13/DJA/EC/IV/2023 Perihal Teguran, tanggal 12 April 2023;
15. Bukti P-9 : Fotokopi Tanda Terima Pengiriman Surat Teguran Penggugat Dari JNE Kepada Tergugat I dan Tergugat II, tanggal 12 April 2023;
16. Bukti P-10 : Fotokopi Surat Nomor: 10/DJA/EC/IV/2023 Perihal Peta Bidang, tanggal 05 April 2023;
17. Bukti P-11 : Fotokopi Screenshot Whatsapp Antara Penggugat Dengan Tergugat I, tanggal 05 April 2023 dan tanggal 14 April 2023;
18. Bukti P-12 : Fotokopi Surat Teguran Penggugat Kepada Tergugat III Melalui Edino Girsang & Company Nomor: 14/DJA/EC/IV/2023, tanggal 12 April 2023;
19. Bukti P-13 : Fotokopi Tanda Terima Pengiriman Surat Teguran dari JNE dari Penggugat Kepada Tergugat III, tanggal 12 April 2023;
20. Bukti P-14 : Fotokopi Screenshot Whatsapp Antara Penggugat Dengan Tergugat III;
21. Bukti P-15a : Fotokopi Surat Permohonan Penerbitan Sertipikat dan Peta Bidang Atas AJB Nomor: 31/JB/1996 dan Nomor: 32/JB/1996;
22. Bukti P-15b : Fotokopi Surat Permohonan Penerbitan Sertipikat dan Peta Bidang Atas AJB Nomor: 31/JB/1996 dan Nomor: 32/JB/1996;
23. Bukti P-16a : Fotokopi Foto Penandatanganan Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Peta Bidang Tanah Jarakosta, tanggal 06 Maret 2023;
24. Bukti P-16b : Fotokopi Foto Penerimaan Uang Sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tanggal 06 Maret 2023;
25. Bukti P-17a : Fotokopi Foto Penandatanganan Addendum

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Peta Bidang Tanah Jarakosta, tanggal 09 Maret 2023;
26. Bukti P-17b : Fotokopi Foto Penerimaan Uang Sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tanggal 09 Maret 2023;
27. Bukti P-18a : Fotokopi Foto Peninjauan Lokasi Tanah Jarakosta, tanggal 03 Maret 2023;
28. Bukti P-18b : Fotokopi Foto Peninjauan Lokasi Tanah Jarakosta, tanggal 03 Maret 2023;
29. Bukti P-19a : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3175061504600017 Atas Nama EDINO GIRSANG, SH;
30. Bukti P-19b : Fotokopi Surat Keterangan Berita Acara Sumpah Dari Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: W.10.U/5801/HK.00/12/2015, tanggal 15 Desember 2015;
- 31.. Bukti P-19c : Fotokopi Kartu Tanda Pengenal (KTPA) NIA. 94.10189 dari Organisasi Advokat PERADI;
32. Bukti P-20 : Fotokopi Surat Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti surat tersebut berupa fotokopi sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti surat P-1b, P-7, P-15a dan P-15b berupa fotokopi dari fotokopi, serta terhadap bukti surat P-11, P-14, P-16a, P-16b, P-17a, P-17b, P-18a, P-18b dan P-20 berupa fotokopi dari *print out*. Bukti-surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya, kemudian bukti surat tersebut di paraf oleh Hakim, sedangkan pembandingnya dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti tertulis berupa surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksinya yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi GIRSANG ENDA NATALIA, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi awalnya baru sekedar tahu dengan Tergugat I pada waktu tanggal 27 Februari 2023 di sebuah rumah makan di Cikarang dalam rangka Tergugat I akan melakukan kepengurusan peta bidang tanah milik Tergugat I yang terkena proyek Kereta Api Cepat, namun baru mengenal Tergugat I pada tanggal 06 Maret 2023 pada waktu Tergugat III bersama timnya mengajak Penggugat bersama tim pergi ke Kuningan untuk penandatanganan perjanjian;



- Bahwa, Saksi mengenal Tergugat III sudah sejak sekitar 1 (satu) tahun yang lalu, pada waktu itu Saksi juga sedang menangani perkara PMH di Pengadilan Negeri Cikarang dan yang menjadi Saksinya salah satunya Tergugat III tersebut dimana perkara tersebut juga tentang masalah tanah kepengurusan tanah milik Tergugat I, dari sejak itulah komunikasi dengan Tergugat III berjalan lancar sampai dengan pada tanggal 27 Februari 2023 kami bertemu di Rumah Makan Sumber Rezeki Tegal Danas pada waktu sehabis selesai sidang kemudian sedang makan siang tiba-tiba ada yang memanggil yaitu Tergugat III dan timnya 1 (satu) orang "*Pak Edino dan Bu Natali sudah lama tidak bertemu beberapa bulan akhirnya bertemu juga*" kemudian Tergugat III bercerita bahwa ada teman yang mempunyai tanah di Desa Jarakosta tetapi teman Tergugat III tersebut butuh modal dan butuh bantuan hukum juga. Lalu Penggugat menanyakan dokumen-dokumen kepemilikan tanahnya untuk dipelajari, kemudian seingat Saksi sekitar keesokan harinya Tergugat III mengirimkan softkopi dokumen kepemilikan tanah seperti Girik dan AJB beserta dokumen pendaftaran tanah di BPN yang masih ada di BPN Kab. Bekasi yang belum bisa diproses karena kekurangan modal. Kemudian karena menurut Penggugat dokumen kepemilikan Tergugat I sudah lengkap lalu Penggugat meminta Tergugat III untuk mengecek terlebih dahulu keaslian dokumen kepemilikan tanah tersebut di BPN;

- Bahwa, ada surat dari BPN yang menjelaskan bahwa kepemilikan bidang tanah tersebut adalah Tergugat I (Djamhari) yaitu dari lampiran surat permohonan dari Tergugat I pada waktu pengajuan pembuatan SHM salah satu lampirannya berupa surat kepemilikan tanah;

- Bahwa benar, setelah Saksi membaca kembali dokumen dan isi percakapan di Whatsapp, diketahui sekitar tanggal 03 Maret 2023 Tergugat III bersama timnya mengajak Penggugat bersama tim juga untuk mengecek ke lokasi tanah yang proyek kereta api cepat dengan Tergugat III juga yang memimpin kami sampai ke lokasi tanah dan sampai di lokasi tanah sudah ada beberapa orang yang menunggu yang katanya orang-orang tersebut yang selama ini menjaga tanah tersebut sehingga hal inilah yang membuat Penggugat semakin yakin bahwa tanah tersebut memang milik Tergugat I. Lalu orang-orang yang menjaga tanah tersebutlah yang mengikuti kami berkeliling menunjukkan batas-batas tanah mulai dari mana kemana dan menunjukkan luas tanahnya berapa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada waktu itu yang mengarahkan Penggugat dan tim ke lapangan tersebut adalah Tergugat III;
- Bahwa, setelah dilakukan peninjauan ke lokasi tanah kemudian Tergugat III mengajak Penggugat bersama tim ke Kuningan untuk membicarakan isi perjanjian terkait kepengurusan peta bidang tanah karena diketahui pada waktu itu Tergugat I sedang sakit sehingga menetap di rumah domisili istrinya di Kuningan dan tidak bisa ke Cikarang;
- Bahwa, Saksi mengetahui jika Tergugat II adalah istri dari Tergugat I;
- Bahwa, Saksi pernah melihat bukti P-1.a karena Saksi sendiri yang mengetikkan surat perjanjian tersebut;
- Bahwa, bukti P-1.b tersebut adalah yang menjadi lampiran dari surat permohonan kepemilikan SHM;
- Bahwa, Saksi mengetahui inti pokok dari dari perjanjian (bukti P-1.a) tersebut yaitu kepengurusan peta bidang, berdasarkan keterangan dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai tanah milik mereka yang diklaim terkena proyek kereta api cepat sudah diurus oleh Tergugat I namun ketika akan mengurus peta bidang mereka kekurangan modal sehingga Tergugat I mencari tambahan modal karena Tergugat I berkata hanya tinggal kepengurusan peta bidang dan setelah peta bidang sudah selesai bisa langsung dinaikkan menjadi SHM. Kemudian dari perkataan dan bujukan dari Tergugat I tersebut kemudian yang pada saat di Kuningan itu ada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III beserta tim dan Penggugat beserta tim kemudian dibicarakan mengenai modal yang diperlukan yang pada waktu itu disepakati dana yang harus dikeluarkan oleh Penggugat sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dimana dana sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk kepengurusan peta bidang dan dana sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk biaya berobat Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya didalam perjanjian tanggal 06 Maret 2023 tersebut disepakati yang mengurus peta bidang tanah adalah Penggugat beserta tim di BPN sehingga uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tetap disimpan di Penggugat, sedangkan uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk biaya berobat Tergugat I sudah langsung diberikan pada saat perjanjian itu juga secara tunai kepada Tergugat I;

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, setelah ada perjanjian kemudian ada *addendum* perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana pada perjanjian pokoknya disepakati yang melakukan kepengurusan peta bidang adalah Penggugat kemudian seingat Saksi sebelum tanggal 09 Maret 2023 ada informasi dari Tergugat III bahwa yang akan mengurus peta bidang tanah adalah Tergugat I dan Tergugat III saja, sehingga Tergugat III meminta dibuatkan *addendum* perjanjian yang pada intinya bahwa yang akan mengurus peta bidang dialihkan kepada Tergugat I dan Tergugat III beserta tim sehingga Penggugat harus menyerahkan modal sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 09 Maret 2023 kepada Tergugat I. Selanjutnya *addendum* perjanjian tersebut dibuat di rumah makan sindang reret di Karawang dan disepakati bahwa pembuatan peta bidang paling lambat harus terbit dalam waktu 2 (dua) minggu setelah penandatanganan *addendum* perjanjian;
- Bahwa, Saksi juga sebagai orang yang mengikuti permasalahan tersebut sehingga sepengetahuan Saksi sampai dengan saat ini peta bidang yang dimaksud tidak terbit dengan berbagai alasan Tergugat III padahal uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sudah diserahkan;
- Bahwa, Saksi mengetahui jika Kantor BPN Kabupaten Bekasi tidak dapat menerbitkan surat keterangan kepemilikan karena berkas-berkas Tergugat I Saksi juga membacanya di kantor jadi waktu itu yang Saksi tahu Penggugat meminta keterangan dari BPN Kabupaten Bekasi mengenai keterangan yang ada dalam surat keterangan (bukti P-1.b), tidak lama kemudian ada penjelasan dari Kantor BPN Kabupaten Bekasi yang waktu itu dikirimkan ke kantor Penggugat yang menjelaskan bahwa Kantor BPN Kabupaten Bekasi tidak pernah menerbitkan surat keterangan kepemilikan tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi surat ke Kantor BPN Kabupaten Bekasi itu adalah surat untuk permohonan kelanjutan kepengurusan SHM atas nama Tergugat I kemudian dalam surat tersebut juga dilampirkan pengajuan SHM yang sebelumnya beserta lampiran-lampirannya sudah lengkap dikirimkan kepada Kantor BPN Kabupaten Bekasi namun ternyata ada jawaban dari Kantor BPN Kabupaten Bekasi yang menerangkan bahwa tanah tersebut bukan atas nama Tergugat I melainkan atas nama PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia sehingga Kantor BPN Kabupaten Bekasi tidak dapat melanjutkan permohonan yang diajukan oleh Penggugat karena bukan milik Tergugat I;

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



- Bahwa, sampai dengan saat ini pembuatan peta bidang yang menjadi kewajiban oleh Tergugat I sesuai dengan *addendum* perjanjian belum diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa, Saksi hanya menyetikkan/ mengedit saja surat perjanjian karena untuk isi dari surat perjanjian tersebut yang membuat/menngkonsep adalah Penggugat;
- Bahwa, pada waktu pembuatan perjanjian pada saat itu ada Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III beserta timnya kalau tidak salah namanya Pak Alan;
- Bahwa, dalam surat perjanjian Penggugat sebagai penerima kuasa dan Tergugat I sebagai pemberi kuasa, Tergugat II hanya sebagai pihak yang memberi persetujuan perjanjian dan yang menjadi Saksi adalah Tergugat III dan timnya bernama Pak Alan;
- Bahwa benar, dalam bukti P-1.a *vide* bukti TI-III.2 tersebut Tergugat III sebagai pihak Saksi dalam perjanjian bukan sebagai pihak dalam perjanjian;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, para pihak dalam *addendum* perjanjian (bukti P-2 *vide* bukti TI-III.3) tetap sama dengan para pihak dalam perjanjian pokok (bukti P-1.a *vide* bukti TI-III.2);
- Bahwa benar, Saksi mengetahui tentang surat yang disampaikan oleh Penggugat kepada BPN disampaikan ditanggal yang sama dengan pembuatan *addendum* perjanjian tanggal 09 Maret 2023;
- Bahwa, berdasarkan penyampaian Penggugat jika sebelum tanggal 09 Maret 2023 ada komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai *addendum* perjanjian;
- Bahwa, yang mengantarkan dan memasukkan surat permohonan kepengurusan sertipikat ke kantor BPN Kabupaten Bekasi adalah Saksi sendiri yang mewakili Penggugat;
- Bahwa, pada waktu setelah penandatanganan surat perjanjian pengurusan sertipikat tanggal 06 Maret 2023, Penggugat berkeinginan langsung mengurus sertipikat ke BPN namun berdasarkan penyampaian Penggugat ternyata ada komunikasi mengenai perubahan kepengurusan peta bidang namun sebelumnya memang sudah disepakati bahwa jika nanti ada perubahan *addendum* perjanjian untuk secara formalnya surat permohonan pengurusan sertipikat tetap saja dimasukkan ke BPN namun mengenai kepengurusannya tetap dilakukan oleh Tergugat III;



- Bahwa, pada pagi harinya Saksi terlebih dahulu memasukkan surat permohonan kelanjutan pengurusan sertipikat ke BPN kemudian Saksi lanjut ke kantor untuk membuat *addendum* perjanjian;
- Bahwa, Saksi lupa pastinya ada atau tidak tentang disepakatinya Penggugat boleh menyampaikan surat pengurusan sertipikat ke BPN yang kemudian dapat dilanjutkan kepengurusannya oleh Tergugat III;
- Bahwa, tidak ada diperjanjikan dalam *addendum* perjanjian mengenai Penggugat yang tetap boleh memasukkan surat permohonan pengurusan sertipikat ke BPN tersebut yang nanti dapat dilanjutkan oleh pengurusannya oleh Tergugat I, namun hal tersebut disepakati secara lisan saja;
- Bahwa, menurut Saksi kalau berdasarkan klausul-klausul dalam perjanjian tersebut mengenai kewajiban Penggugat sudah dilakukan semua mengenai pendanaan sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut;
- Bahwa benar, Saksi melihat langsung jika dana sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sudah diberikan secara tunai langsung kepada Tergugat I karena Saksi yang langsung mendokumentasikan foto-foto penyerahan uang kepada Tergugat I dan sebelumnya juga sudah diserahkan uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai langsung kepada Tergugat I pada saat perjanjian pokok di awal;
- Bahwa, untuk klausul lainnya seperti kepengurusan peta bidang, kepengurusan NIB juga belum selesai dilaksanakan, yang Saksi lihat hanya penyerahan uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang sudah selesai;
- Atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **SILVI ANA DEWI**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat I, yang awal kenalnya pada waktu Saksi menemani Penggugat untuk penandatanganan surat perjanjian di Kuningan dirumah istri Tergugat I;



- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat III, karena pada tanggal 27 Februari 2023 Saksi sedang menghadiri sidang di Pengadilan Negeri Cikarang lalu setelah sidang, Saksi bersama dengan Penggugat dan Saksi Natali sedang makan siang di rumah makan Delta Mas tiba-tiba Tergugat III bersama temannya datang menghampiri kami dan mengajak ngobrol, kemudian Saksi mendengar Tergugat III mengatakan kepada Penggugat bahwa teman dari ayah Tergugat III meminta tolong untuk dibantu pembebasan tanah di Desa Jarakosta Kecamatan Cikarang Barat tetapi tidak mempunyai modal sehingga meminta tolong kepada Penggugat untuk dibantu modalnya dan dibantu diselesaikan, lalu Penggugat menjawab tolong disiapkan saja dokumen-dokumennya agar nanti kami pelajari terlebih dahulu, kemudian Tergugat III berkata dalam beberapa hari akan menyiapkan dokumen-dokumennya;
- Bahwa, setelah dokumen-dokumen diterima dan sudah dipelajari oleh Penggugat kemudian Saksi mendengar jika tanggal 03 Maret 2023, Penggugat bersama Tergugat III akan melakukan peninjauan ke lokasi tanah di Jarakosta, lalu setelah kami melakukan peninjauan ke lokasi tanah kemudian pada tanggal 06 Maret 2023 Saksi bersama Penggugat, Saksi Natali, istri Penggugat pergi menemani ke Kuningan untuk penandatanganan surat perjanjian;
- Bahwa benar, Saksi pernah melihat bukti P-1a dan bukti P-1b tersebut;
- Bahwa benar, bukti P-1b adalah yang menjadi dasar perjanjian dari bukti P-1a;
- Bahwa, Saksi masih ingat inti dari isi surat perjanjian tersebut yaitu Tergugat I meminta bantuan kepada Penggugat untuk pengurusan tanah sampai dengan terbitnya sertipikat, peta bidang beserta dengan uang ganti rugi pembebasan tanah. Dengan dasar dokumen lampiran sebagaimana bukti P-1b tersebut akhirnya disepakatilah penandatanganan perjanjian pengurusan sertipikat dan uang ganti rugi, dengan langsung diserahkan uang muka sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa, sepengetahuan Saksi karena Saksi juga sebagai tim kuasa hukum dari Penggugat, jadi setelah kami telusuri bukti P-1b ternyata dokumen tersebut tidak pernah diterbitkan oleh Kantor BPN dan sebagaimana dalam bukti P-6a dan bukti P-6b yang pernah Saksi baca bahwa BPN memberikan penjelasannya tidak pernah menerbitkan bukti P-1b tersebut;

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Pak Djamhari (Tergugat I) yang sedang duduk (bukti P-16b);
- Bahwa, Tergugat III yang berbaju kaos warna putih (bukti P-16a dan bukti P-16b);
- Bahwa, dokumentasi foto-foto dalam bukti P-16a dan bukti P-16b adalah dalam rangka penyerahan uang muka sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa benar, Saksi pernah melihat dan membaca bukti P-5a tersebut;
- Bahwa, bukti P-5a tersebut menerangkan tentang klarifikasi surat keterangan bukti P-1b bukan produk dari BPN dan menyatakan bukti P-1b tersebut palsu;
- Bahwa benar, Saksi melihat, menyaksikan dan Saksi memang ada di lokasi pada saat penandatanganan perjanjian dan penyerahan uang muka sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui diserahkan oleh siapa dokumen-dokumen pengurusan sertipikat tersebut;
- Bahwa benar, dokumen-dokumen pengurusan yang diserahkan sudah dilihat dan dianalisa oleh Penggugat;
- Bahwa benar, berdasarkan analisa Penggugat sehingga dokumen-dokumen yang diserahkan kepada Penggugat sudah disetujui untuk dibuatkan perjanjian pengurusan;
- Bahwa benar, Saksi mengetahui jika bukti P-1b tidak benar berdasarkan bukti P-6a dan bukti P-6b yang Saksi lihat dan baca sendiri;
- Bahwa, Saksi dapat memastikan kebenaran dokumen tersebut adalah benar ketika Saksi diperlihatkan oleh Penggugat, sepengetahuan Saksi melihat surat tersebut resmi karena ada bacaan BPN nya;
- Bahwa benar, pengetahuan Saksi tentang permasalahan *a quo* tersebut hanya berdasarkan informasi atau keterangan dari Penggugat bukan dari pengetahuan Saksi sendiri karena Saksi tidak mengikuti secara langsung permasalahan;
- Bahwa benar, pengetahuan Saksi tentang permasalahan tersebut berdasarkan pengamatan, informasi yang didapatkan dan dari apa yang Saksi alami ketika ikut mendokumentasikan penandatanganan perjanjian;
- Bahwa, Saksi tidak ikut menandatangani surat-surat yang berhubungan perjanjian pengurusan;

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi hanya melihat dan mengetahui tentang uang yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) saja sedangkan uang yang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) Saksi tidak ikut menyaksikan;
- Atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti TI-III.1 : Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Penyelesaian, tanggal 17 Juli 2023;
2. Bukti TI-III.2 : Fotokopi Surat Perjanjian Pengurusan Sertifikat Dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 06 Maret 2023;
3. Bukti TI-III.3 : Fotokopi Surat Addendum Perjanjian Pengurusan Sertifikat Dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 09 Maret 2023;
4. Bukti TI-III.4 : Fotokopi Tanda Terima, tertanggal 06 Maret 2023;
5. Bukti TI-III.5 : Fotokopi Surat Kuasa Nomor: 03/DJA/EC/III/2023, tanggal 06 Maret 2023;
6. Bukti TI-III.6 : Fotokopi Surat Kuasa Nomor: 02/DJA/EC/III/2023, tanggal 06 Maret 2023;
7. Bukti TI-III.7 : Fotokopi Surat Kuasa Nomor: 01/DJA/EC/III/2023, tanggal 06 Maret 2023;
8. Bukti TI-III.8 : Fotokopi Surat Keterangan Sakit/Istirahat, tanggal 26 Juli 2023;
9. Bukti TI-III.9 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: AT.02.02/2023-32.16/VIII/2023 Perihal Penjelasan Atas Permohonan Keterangan dan Fotocopy Dokumen, tanggal 21 Agustus 2023;
10. Bukti TI-III.10 : Fotokopi Surat Badan Penyuluhan & Pembelaan Hukum MPC Kabupaten Bekasi Nomor: 017/SPM-BPPH.PP.MPC/BKS/VIII/2023 Perihal Permohonan, tanggal 09 Agustus 2023;
11. Bukti TI-III.11 : Fotokopi Surat Nomor: 18/DJA/EC/VII/2023 Perihal Resume Perkara Penggugat, tanggal 12 Juli 2023;

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti TI-III.12 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 32/JB/1996 dan Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 31/JB/1996, tanggal 30 Desember 1996;
13. Bukti TI-III.13 : Fotokopi Surat Kuasa, tanggal 02 Oktober 2022;
14. Bukti TI-III.14 : Fotokopi Serah Terima Berkas, tanggal 03 Oktober 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti surat tersebut berupa fotokopi sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti surat TI-III.2, TI-III.3, TI-III.4, TI-III.5, TI-III.6, TI-III.7, TI-III.8, TI-III.9, TI-III.10, TI-III.12, TI-III.13 dan TI-III.14 berupa fotokopi dari fotokopi. Bukti-surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya, kemudian bukti surat tersebut di paraf oleh Hakim, sedangkan pembandingnya dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I-III;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, para Tergugat mengajukan Saksi-saksi dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **AHMAD RIDHA**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi mengenal Tergugat I sejak tahun 2015;
- Bahwa, Saksi mengetahui jika saat ini kondisi Tergugat I sedang tidak sehat karena mengalami sakit gula;
- Bahwa, akibat dari sakit yang dialami Tergugat I tersebut membuat Tergugat I tidak dapat melakukan aktivitas sehari-harinya secara sendiri seperti mandi harus dibantu istrinya, makan harus disuapi istrinya, karena di kaki Tergugat I ada luka akibat sakit gula;
- Bahwa, Saksi yakin jika akibat sakit yang dialami oleh Tergugat I tersebut menyebabkan Tergugat I tidak dapat melakukan aktivitas apapun secara sendirian selain dengan bantuan istrinya;
- Bahwa, Saksi terakhir bertemu dengan Tergugat I sekitar seminggu yang lalu;
- Bahwa, Saksi bertemu dengan Tergugat I dalam rangka untuk silaturahmi saja untuk melihat kondisi dari Tergugat I;
- Bahwa, pada saat bertemu dengan Tergugat I, Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I dapat melakukan aktivitas menulis karena pada saat bertemu Saksi hanya mengobrol saja, dan pada saat itu Saksi juga tidak melihat Tergugat I sedang merokok;
- Bahwa, Saksi mengetahui Tergugat I mengalami sakit sejak tahun 2017, tetapi belum begitu parah seperti sekarang sakit gula;
- Bahwa, Saksi mengetahui sakit gula bukan dari Tergugat I, tetapi awalnya dari cerita Tergugat I jika Tergugat I mau pindah rumah saja kemudian kami putus kontak dan sekitar seminggu yang lalu bertemu dengan Tergugat I sudah duduk di kursi roda;

Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui ada permasalahan apa antara Penggugat dengan Tergugat I;

- Atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **ONDIH**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II ketika bertemu di rumah Pak H. Akub;

- Bahwa, Saksi bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam rangka Saksi diperintahkan oleh Pak H. Akub untuk pembuatan peta bidang tanah milik Tergugat I sekitar bulan Agustus tahun 2023;

- Bahwa, setelah Saksi mendapatkan perintah dari Pak H. Akub, Saksi langsung membuat peta bidang ke BPN namun pada saat Saksi mau mengurus peta bidang di BPN, ada pegawai BPN yang mengatakan bahwa sudah ada surat kuasa dari Bapak Edino (Penggugat) sebagai orang yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk mengurus peta bidang tanah tersebut sehingga Saksi berhenti dan tidak jadi melanjutkan pengurusan peta bidang tanah tersebut;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi sampai saat ini surat kuasa Bapak Edino (Penggugat) masih ada di BPN dan belum dicabut;

- Bahwa benar, Saksi pernah melihat bukti surat TI-III.9 dan bukti TI-III.10 tersebut;

- Bahwa benar, bukti TI-III.10 tersebut adalah surat permohonan dari Tergugat I kepada BPN;

- Bahwa benar, bukti TI-III.9 tersebut adalah jawaban dari BPN yang menerangkan bahwa masih ada surat kuasa dari Bapak Edino (Penggugat) dan belum dicabut;

- Bahwa benar, sampai dengan hari ini setelah terbit surat jawaban dari BPN tersebut, siapapun tidak dapat melakukan kepengurusan bidang tanah milik Tergugat I di BPN;

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan juga tidak pernah melihat dan bertemu dilapangan;

- Bahwa benar, pada tanggal 09 Maret 2023 dilakukan peninjauan setempat ke lokasi bidang tanah milik Tergugat I, dan Saksi sebagai orang yang menunjukkan lokasi tanah dan batas-batas tanah tersebut tetapi Saksi tidak kenal dengan Penggugat;

Halaman 35 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



- Bahwa, pada saat itu Saksi hanya mengantarkan ke lokasi untuk melihat lokasi tanahnya saja, Saksi ikut juga ikut menemani melihat batas-batas tanah sampai ke batas yang ujung tetapi yang menunjukkan batas-batas tanah adalah Pak RT;
- Bahwa, Saksi tidak ingat pernah bertemu dengan Tergugat I dan Penggugat pada waktu bulan Agustus tahun 2023 dilokasi bidang tanah milik Tergugat I tersebut;
- Bahwa, pada saat Saksi bertemu dengan pegawai BPN yang bernama Bapak Medi (Kasubsi BPN) untuk mengurus peta bidang, Bapak Medi tidak meminta surat kuasa dari Saksi;
- Bahwa, Saksi pergi ke BPN karena diperintahkan untuk mengurus peta bidang tetapi pada saat datang ke BPN, Saksi ditunjukkan oleh Bapak Medi bahwa tidak bisa urus karena masih ada surat kuasa dari Bapak Edino (Penggugat);
- Bahwa benar, ada surat jawaban dari BPN diberikam kepada Saksi secara langsung dan bukan disampaikan secara lisan;
- Bahwa, setelah Saksi mendapatkan surat jawaban dari BPN kemudian Saksi pulang lalu Saksi beritahukan ke Bapak H. Akub;
- Bahwa, Saksi tidak pernah diperintahkan oleh Tergugat I untuk mengurus pembuatan peta bidang;
- Bahwa, pada waktu pertama kali Saksi datang ke BPN, permohonan Saksi untuk mengurus pembuatan peta bidang tanah dijawab oleh BPN secara lisan bukan tertulis;
- Bahwa benar, yang dimaksud Saksi disampaikan oleh BPN secara tertulis yaitu seperti dalam bukti T-10 tersebut;
- Bahwa, yang menyuruh Saksi untuk mengurus pembuatan peta bidang adalah Bapak H. Akub dan Saksi tidak mengetahui mengapa Saksi yang disuruh;
- Bahwa, Bapak H. Akub adalah ketua dari Pemuda Pancasila;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat I karena tetangga jauh, terakhir melihat Tergugat I dirumah Pak H. Akub sekitar bulan Agustus tahun 2023 dengan kondiri Tergugat I agak sedikit sakit, masih bisa berbicara lancar, namun memang duduk di kursi roda dan Saksi sempat melihat Tergugat I juga merokok;
- Bahwa, Saksi juga melihat Tergugat I meminum kopi tidak dibantu, masih bisa sendiri;



- Atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi SUMARLAN EKO SARDIANTO, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi kenal dengan Bapak Edino (Penggugat) awalnya ketika bertemu di rumah makan didaerah Delta Mas secara tidak sengaja dengan Ibu Natali juga kemudian kami berbincang-bincang;

- Bahwa, selanjutnya Saksi bertemu kembali dengan Bapak Edino (Penggugat) dan Ibu Natali dirumah makan sekitar tanggal 27 Februari 2023, tetapi tidak ada Tergugat I karena sedang sakit, lalu Saksi berbincang-bincang dan berkata jika Tergugat I butuh biaya untuk mengurus peta bidang dan biaya kuasa hukum untuk mengurus peta bidang tersebut;

- Bahwa, kemudian kami bertemu di lokasi tanah ada Bapak Ondih (Saksi II), Tergugat I, Saksi sendiri, Penggugat dan Ibu Natali. Lalu, yang menunjukkan lokasi tanah adalah Bapak Ondih karena memang orang yang menjaga tanah tersebut. Setelah selesai mengecek lokasi tanah kemudian dijadwalkan untuk pertemuan kembali di Kuningan;

- Bahwa, kemudian sekitar 1 (satu) minggu setelah pertemuan tersebut Tergugat I yang menghubungi terlebih dahulu Penggugat untuk datang ke Kuningan selanjutnya Penggugat dan Ibu Natali sampai di Kuningan lalu dalam pertemuan tersebut membahas mengenai anggaran, kemudian setelah selesai pembahasan tersebut lalu Ibu Natali membuat konsep perjanjian, namun Tergugat I tidak diberikan kesempatan untuk melihat konsep perjanjian tersebut;

- Bahwa, Saksi mengetahui mengenai konsep perjanjian tersebut yang antara lain mengenai biaya pengobatan Tergugat I sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Saksi melihat uang tersebut diserahkan dari Penggugat dan diterima langsung oleh Tergugat I;

- Bahwa, pada saat itu perjanjian terlebih dahulu yang dibacakan baru kemudian Penggugat menyerahkan uang tersebut dengan posisi Tergugat I sedang duduk;

- Bahwa, pada saat perjanjian dibacakan dan uang diserahkan oleh Penggugat ditempat tersebut ada Saksi, Tergugat I, Tergugat II, Penggugat dan Ibu Natali;



- Bahwa, Saksi mengetahui jika Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak dalam perjanjian tersebut, pihak pertama adalah Tergugat I dan pihak kedua adalah Penggugat;
- Bahwa, Saksi pernah melihat bukti surat TI-III.2 tersebut, namun Saksi tidak mengetahui proses pengurusannya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui kelanjutan proses setelah perjanjian tersebut tetapi yang Saksi tahu ada *addendum* perjanjian karena Saksi juga sebagai Saksi dalam *addendum* perjanjian tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, isi dari *addendum* perjanjian tersebut antara lain penyerahan uang kembali yang awalnya Bapak Edino (Penggugat) menyerahkan sejumlah uang namun dengan *addendum* perjanjian tersebut kemudian Tergugat I harus menyerahkan kembali sejumlah uang tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa benar, Saksi mengetahui bukti TI-III.3 tersebut merupakan *addendum* perjanjian dan Saksi ikut tanda tangan sebagai Saksi dalam *addendum* perjanjian tersebut;
- Bahwa benar, Saksi pernah mendengar secara lisan bahwa ada surat berupa itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat;
- Bahwa benar, Saksi pernah melihat bukti surat TI-III.1 tersebut dan yang memperlihatkan surat tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa benar, Saksi melihat *addendum* perjanjian tersebut karena ditanda tangani sendiri oleh Tergugat I;
- Bahwa benar, Saksi pernah melihat bukti P-1a dan bukti P-1b tersebut;
- Bahwa, Saksi pernah melihat bukti P-17a tersebut tentang foto-foto penandatanganan *addendum* perjanjian ketika Saksi berada dirumah makan Sindang Reret Karawang dan Saksi melihat Tergugat I bisa menandatangani sendiri *addendum* perjanjian tersebut;
- Bahwa, Saksi pernah melihat bukti P-17b dan Saksi masih ingat foto-foto penyerahan sejumlah uang tersebut dari Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa benar, Saksi sendiri juga ikut menandatangani kwitansi penyerahan sejumlah uang tersebut pada bukti P-3a dan bukti P-3b;
- Bahwa, adanya *addendum* perjanjian karena permintaan dari Tergugat I tetapi Saksi kurang mengetahui apa maksud Tergugat I meminta ada *addendum* perjanjian;
- Atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan para Tergugat kemudian mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 13 Desember 2023, yang selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 24 Januari 2024 kuasa para Tergugat menyampaikan Surat Keterangan perihal tentang Tergugat I DJAMHARI telah meninggal dunia dengan melampirkan Surat Keterangan Kematian No. 994/RSK-SK/II/2024 tanggal 20 Januari 2024, yang terhadap meninggalnya Tergugat I tersebut tidak dibantah kebenarannya oleh Penggugat, dan selanjutnya terhadap surat tersebut di atas Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menanggapi perihal tersebut yang kemudian pada persidangan tanggal 21 Februari 2024 Penggugat menyerahkan Surat No. 31/DJA/EC/II/2024 tanggal 21 Februari 2024 yang pada pokoknya Penggugat bermohon agar nama-nama tersebut dibawah ini sebagai ahli waris Tergugat I kemudian dijadikan sebagai pengganti dari Tergugat I yang telah meninggal dunia dalam perkara ini, yaitu:

1. Bangkit Djamhari;
2. Fadhil Djamhari;

Yang menurut Penggugat, keduanya adalah anak dari Tergugat I;

3. Yuyun Yunengsih;

Yang menurut Penggugat, merupakan istri dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum para Tergugat menolaknya dengan menyampaikan tidak mengetahui siapa saja ahli waris dari Tergugat I, oleh karena Tergugat I memiliki beberapa istri dan beberapa orang anak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap permohonan yang disampaikan oleh Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan pemanggilan terhadap Bangkit Djahhari dan Fadhil Djahhari melalui jurusita Pengadilan Negeri Cikarang, berdasarkan Relas panggilan tanggal 23 Februari 2024 untuk bersidang tanggal 29 Februari 2024 yang hasilnya Jurusita bertemu dengan "*Bapak Nata selaku RT.001 pada Alamat tersebut, yang menerangkan bahwa Fadhil Djahhari dan Bangkit Djahhari selaku ahliwaris Djahhari tidak dikenal dan tidak tercatat sebagai warga diwilayahnya. Maka relas panggilan tersebut saya jalankan melalui Kantor Desa setempat*", sedangkan terhadap Yuyun Yunengsih oleh karena orang tersebut merupakan pihak dalam perkara ini dan telah memberikan kuasa khusus kepada Kuasa Hukum para Tergugat kepadanya tidak dilakukan pemanggilan namun telah disampaikan kepada Kuasa Hukumnya untuk menyampaikan perihal permohonan Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa memperhatikan fakta sebagaimana tersebut di atas, telah nyata dalam persidangan, bahwa pihak yang dimohonkan Penggugat untuk didudukkan sebagai pengganti Tergugat I dalam perkara ini tidak dapat dihadirkan maupun menolak untuk dikukuhkan kedudukannya sebagai pengganti dari Tergugat I yang telah meninggal dunia, sedangkan sebagai ahli waris menurut hemat Majelis Hakim berlaku title umum mengantikan atau ikut bertanggung jawab atas hutang atau kewajiban hukum dari orang yang meninggal dunia tersebut sehingga hal kematian Tergugat I serta tidak jelasnya kedudukan ahli waris Tergugat tersebut tidak menghalangi untuk dilanjutkannya perkara ini, yang *notebene* sudah mencapai tahap pembacaan putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas kemudian Majelis Hakim mengambil sikap untuk melanjutkan persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap segala sesuatu yang terjadi selama proses persidangan perkara aquo cukup termasuk didalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah pula turut dipertimbangkan dalam putusan ini sebagai satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa para Tergugat bersamaan dengan jawaban telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I, II, dan III Kovensi menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi yang terdapat dalam gugatan a quo, kecuali dalil-dalil

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



gugatan Penggugat Konvensi yang kebenarannya diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat Konvensi, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Gugatan *Error In Persona*

- 1) Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan merupakan Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah tertanggal 06 Maret 2023 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat;
- 2) Bahwa Tergugat II dan Tergugat III bukan merupakan para pihak dalam Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- 3) Bahwa kedudukan Tergugat II merupakan isteri dari Tergugat I, sehingga dalil gugatan Penggugat yang memasukan Tergugat II sebagai Para Pihak adalah salah pihak atau ***error in persona***;
- 4) Bahwa kedudukan Tergugat III dalam perkara ini hanya berstatus sebagai perantara dan sebagai saksi dalam perjanjian, sehingga dalil gugatan Penggugat yang memasukan Tergugat III sebagai Para Pihak adalah salah pihak atau ***error in persona***;
- 5) Bahwa dalam gugatan Point 12, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mendapat informasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi bahwa tanah yang diurus oleh Penggugat merupakan milik orang lain. Berdasarkan hal tersebut seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dimasukan sebagai pihak oleh PENGGUGAT, dengan tidak memasukannya Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi menyebabkan gugatan *a quo* kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- 6) Bahwa oleh karenanya atas alasan tersebut diatas dalam gugatan ***a quo*** dapat dikategorikan gugatan ***Error In Persona dalam bentuk plurium litis consortium***;

Bahwa dalam **Putusan *niet ontvankelijke verklaard*** atau yang biasa disebut sebagai **putusan NO** merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. **M. Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain (hal. 811):

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- 2) Gugatan tidak memiliki dasar hukum;



3) Gugatan *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi* atau *plurium litis consortium*;

4) Gugatan mengandung cacat *obscuur libel*, *ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Yahya Harahap lebih lanjut juga menjelaskan bahwa menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan: *Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)*.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang kami sampaikan dalam Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan PENGGUGAT tersebut haruslah **DITOLAK** atau setidaknya-tidaknya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard)**.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat mengandaskan gugatan sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkaranya, sehingga oleh karenanya suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa dan mempertimbangkan tentang pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi, menurut Yahya M. Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika: Tahun 2010, Hal. 418 menyatakan bahwa "eksepsi adalah bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*)";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada angka 2 sampai dengan angka 4 tersebut Majelis Hakim dengan memperhatikan gugatan yang diajukan Penggugat, dalam gugatannya Penggugat telah menarik Tergugat II dan Tergugat III, dimana Tergugat II selaku istri dari Tergugat I dan Tergugat III selaku saksi mengetahui adanya Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah tertanggal 06 Maret 2023, disamping itu dengan mendasarkan dan memperhatikan bukti P-1a berupa Fotokopi Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah, tanggal 06 Maret 2023 dan
Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



bukti P-2 berupa Fotokopi Addendum Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah tanggal 09 Maret 2023, Majelis Hakim berpendapat bahwa adapun bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) karena setelah mempelajari bukti P-1a dan P-2 yang mempunyai hubungan hukum adalah Penggugat dengan Tergugat I, sehingga pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak memiliki relevansi dengan permasalahan dalam perkara ini maka Majelis Hakim memandang ditariknya Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara ini kurang tepat, selain itu dengan diikutsertakannya pihak Tergugat II selaku istri dan Tergugat III selaku saksi dalam Perjanjian Pengurusan Sertifikat dan Uang Ganti Rugi Tanah tanggal 06 Maret 2023 menjadikan gugatan cacat formil dengan bentuk error in persona, hal mana didasarkan bahwa gugatan haruslah didasarkan kepada adanya kepentingan/perselisihan hukum, maka terhadap pihak Tergugat II dan Tergugat III tidak harus diikutsertakan dalam gugatan, karena tidak mempunyai kepentingan/perselisihan hukum dengan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi para Tergugat dalam hal ini eksepsi gugatan salah pihak dipandang cukup beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya dalil eksepsi tersebut patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena secara formalitas gugatan Penggugat mengandung cacat formil atau error in persona, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya dan untuk selanjutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi, telah mengajukan gugatan Rekonvensi yang maksud dan tujuannya adalah sebagaimana disebut dalam gugatan Rekonvensi dalam duduk perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi tidak dapat diterima maka gugatan Rekonvensi dinyatakan pula tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala pertimbangan dalam Konvensi tersebut diatas secara mutatis mutandis menjadi pertimbangan pula dalam Rekonvensi ini;

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Ckr



DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa terhadap biaya perkara yang timbul dalam perkara ini oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*) maka menurut Majelis Hakim Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sesuai dengan yang tertera dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, akan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvakelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp 2.575.000,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Rabu, tanggal 28 Februari 2024 oleh Agus Soetrisno, S.H., sebagai Hakim Ketua, Raditya Yuri Purba, S.H.,M.H., dan Mahartha Noerdiansyah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Februari 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yuniar Praptiwi, SH, Panitera Pengganti dihadiri Penggugat dan Kuasa para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raditya Yuri Purba, S.H.,M.H.

Agus Soetrisno, S.H.

Mahartha Noerdiansyah, S.H.

Panitera Pengganti,

Yuniar Praptiwi, S.H.

Daftar perincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK/Proses	: Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	2.350.000,00
4. PNBP Relas Panggilan	: Rp.	40.000,00
5. PNBP Surat Kuasa	: Rp.	10.000,00
6. Biaya Sumpah	: Rp.	50.000,00
7. Materai	: Rp.	10.000,00
8. Redaksi	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	2.575.000,00

(dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)