



PUTUSAN

Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bib

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Muhamad Yasir**, berkedudukan di Kampung Nusa RT 001 RW 015 Desa Rancamanyar Kec. Baleendah Kab. Bandung, Kel. Bale Endah, Bale Endah, Kab. Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dede Sumanta, S.H. Advokat & Konsultan Hukum, Beralamat/Berkantor di Kantor Advokat & Konsultan Hukum DSR : Graha DSR, Perumahan Leuwigajah Permai Jalan Cempaka No.10 Telp. (022) 6671631 Kelurahan Leuwigajah Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal **17 November 2021** sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Hj. Euis Suhendah Alias Ny. H.E. Suhendah**, bertempat tinggal di Jalan Raya Dayeuhkolot No. 258 RT 001 RW 007, Kel. Dayeuhkolot Kec. Dayeuhkolot, Kab. Bandung, Desa Dayeuh Kolot, Dayeuh Kolot, Kab. Bandung, Jawa Barat , sebagai **Tergugat I**;
2. **H. Dadang Haeruman**, bertempat tinggal di Jalan Raya Dayeuhkolot No. 258 RT 001 RW 007, Kel. Dayeuhkolot Kec. Dayeuhkolot, Kab. Bandung, Desa Dayeuh Kolot, Dayeuh Kolot, Kab. Bandung, Jawa Barat , sebagai **Tergugat II**;  
**Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II** memberikan kuasa kepada **FADHLY, SH.** Advokat, beralamat Kantor di Jl. Adipati Kertamanah No. 53 Baleendah, Kabupaten Bandung, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Desember 2021, **disebut juga Para Tergugat**;

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bib



**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 30 November 2021 dalam Register Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Antara Penggugat dengan Para Tergugat telah mengadakan kesepakatan yang berkaitan dengan Pengelolaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan, yaitu diatas Obyek :  
Tanah Milik Adat yang seluruhnya seluas lebih kurang 329,5 tumbak atau lebih kurang 4613 m<sup>2</sup> ( Yang Dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Maret 2021 Tertulis Sebidang Tanah Hak Milik Adat Persil No.70 a S.II Kahir Nomor 702 seluas lebih kurang 4900 m<sup>2</sup>), terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bale Endah, Kelurahan Andir, Blok/Kampung Walini, atas nama : Ny.H.E. Suhendah Alias Ny.Hj.Euis Suhendah, dimana Tergugat I tersebut perolehan haknya berdasarkan :
  - a. Akta Jual Beli No.949/JB/1986 Tanggal 15 September 1986 atas tanah seluas lebih kurang 192 tumbak, atas persil No.56 Letter C No.706 Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten DT.II Bandung atas nama Enok, yaitu antara : Enok sebagai Penjual dan Ny.H.E.Suhendah sebagai Pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung ;  
( Vide : Bukti P-1.A. ) ;
  - b. Akta Jual Beli No.238/JB/1987 Tanggal 27 Pebruari 1987 atas tanah seluas lebih kurang 89 ½ ( 89,5 ) tumbak, atas persil No.70 a S.III ( No.73 a ) Kahir nomor 702 Blok Walini Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten DT.II Bandung atas nama Ny.Enok, yaitu antara : Ny.Enok sebagai Penjual dan Ny.H.E.Suhendah sebagai Pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung ;  
( Vide : Bukti P-1.B. ) ;
  - c. Akta Jual Beli No.1263/JB/1987 Tanggal 9 Desember 1987 atas tanah seluas lebih kurang 48 tumbak, atas persil No.73 Kahir nomor 702 Blok Walini Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten DT.II

*Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung atas nama H.Empan/H.Barkah, yaitu antara :  
H.Empan/H.Barkah sebagai Penjual dan Ny.H.Euis Suhendah sebagai Pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung ;

( Vide : Bukti P-1.C. ) ;

Yang selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Tanah Terperkara/Obyek Sengketa di dalam Perkara ini ;

2. Bahwa, berdasarkan Kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat maka harga atas jual-beli tanah tersebut adalah Rp.8.000.000,- ( Delapan juta rupiah ) Per Tumbak;

3. Bahwa, selanjutnya telah dibuat oleh Pihak Tergugat yaitu Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Maret 2021 ( Vide : Bukti P-2 ), Dimana ternyata dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Maret 2021 tersebut terdapat kekeliruan dan kesalahan baik mengenai Nomor Persil, Nomor Kohir dan Luas Tanah, yaitu sebagai berikut :

“ Dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Maret 2021 ( Bukti P-2 ) tersebut “ tercantum :

“ Sebidang tanah Hak Milik Adat persil nomor 70 a S.II Kohir Nomor 702 terletak dalam

Propinsi : Jawa Barat ;

Kabupaten : Bandung ;

Kecamatan : Baleendah ;

Desa : Andir ;

Seluas kurang lebih 4.900 M2 ( empat ribu Sembilan ratus meter persegi ) dengan batas- batas sebelah :

Utara : tanah S. H.E. Suhendah ;

Timur : tanah Selokan ;

Selatan : tanah S. Enok/ S. Engking ;

Barat : tanah S. Enjang ;

Dst. dst. ;

## Pasal 1.

*Jual beli tanah hak tersebut telah dilakukan dan diterima dengan harga sebesar Rp.2.800.000.000,- ( dua milyar delapan ratus juta rupiah ) dst. dst.;*

Bahwa, *sedangkan yang benar dan sebenarnya adalah sebagai berikut :*

*Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bjb*



- **Bahwa, Obyek Tanah tersebut terdiri dari 3 Persil, yaitu :**

1. Atas tanah seluas lebih kurang 192 tumbak, persil No.56 Letter C No.706 ;
2. Atas tanah seluas lebih kurang 89 ½ ( 89,5 ) tumbak, persil No.70 a S.III ( No.73 a ) Kohir nomor 702 Blok Walini ;
3. Atas tanah seluas lebih kurang 48 tumbak, atas persil No.73 Kohir nomor 702 Blok Walini ;

Sehingga Luas Tanah tersebut diatas yang sebenarnya seluruhnya berdasarkan 3 (Tiga) Akta Jual Beli ( Bukti P-1.A., P-1.B. dan P-1.C. ) tersebut diatas adalah lebih kurang 329,5 Tumbak atau lebih kurang 4613 M2 ; Bukan lebih kurang 350 tumbak atau lebih kurang 4900 M2 sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Maret 2021 tersebut (Bukti P-2 tersebut ) ;

Bahwa, dengan demikian jumlah harga seluruhnya juga bukan 350 x Rp.8.000.000,- = Rp.2.800.000.000,- ( dua milyar delapan ratus juta rupiah ), akan tetapi 329,5 x Rp.8.000.000,- = Rp. 2.636.000.000,- ( dua milyar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah ) ;

Bahwa, oleh karena demikian halnya maka Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Maret 2021 tersebut haruslah dibatalkan dan atau dinyatakan tidak berlaku, yang untuk selanjutnya maka dibuatlah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sesuai dan telah diperbaiki sedemikian rupa sebagaimana tersebut diatas ;

4. Bahwa, dalam hal jual-beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah membayar kepada Para Tergugat yaitu :

- a. Pada Tanggal 19 Maret 2021 sebesar Rp.200.000.000,- ( Dua ratus juta rupiah ) yaitu sebagaimana Kwitansi Penerimaan Uang yang ditandatangani oleh Tergugat I ;  
( Vide : Bukti P-3 ) ;
- b. Pada Tanggal 23 Juli 2021 sejumlah Rp.100.000.000,- ( Seratus juta rupiah ), yaitu sebagaimana tercantum dalam bukti Transfer pada tanggal 23 Juli 2021 ke Rekening BCA No.3371383105 atas nama H.Euis Suhendah : 1. Transfer melalui BRImo Rp.50.000.000,- ( Lima puluh juta rupiah ), 2. Transfer Rp.9.800.000,- ( Sembilan juta delapan ratus ribu rupiah ), 3. Transfer melalui Mitra bukalapak Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), 4. Transfer melalui BRI Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), 5.Transfer melalui mitra bukalapak Rp.10.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sepuluh juta rupiah) dan 6. Transfer melalui mitra bukalapak Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah);

( Vide : Bukti P-4.A, P-4.B, P-4.C, P-4.D, P-4.E dan P-4.F );

5. Bahwa, Obyek tanah tersebut ternyata tertutup dan atau tidak ada jalan masuk, untuk itu Penggugat berupaya untuk membebaskan tanah yang didepan obyek tanah tersebut yaitu dengan cara Penggugat mengadakan Kesepakatan Bersama dengan orang yang bernama : Cece Supriatna, dimana yang bersangkutan memberikan tanah seluas 7 tumbak kepada Penggugat untuk dijadikan Jalan Kavling, dan Penggugat menggantikan tanah tersebut menjadi 10 tumbak, sebagaimana tercantum dalam Surat Kesepakatan Bersama antara Cece Supriatna dengan Muhamad Yasir Tertanggal 20 Februari 2021 ;  
( Vide : Bukti P-5 ) ;
6. Bahwa, Penggugat telah memberikan konvensasi penggantian pengurusan lahan yang dalam Surat Penggantian Penggarap Lahan ( Konvensasi ) Tanggal 25 Februari 2021 akan memberikan Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) kepada Bapak Ganda dan kepada 3 (tiga) orang penggarap Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah ) sebagaimana dalam kwitansi penerimaan uang yang ditanda-tangani oleh Cece ;  
( Vide : Bukti P-6 dan Bukti P-7 ) ;
7. Bahwa, Dalam rangka membuka lahan tanah untuk pembangunan perumahan tersebut diatas, maka selain hal-hal tersebut diatas, Penggugat telah melakukan Pengurangan obyek tanah tersebut yang diperhitungkan Rp.300.000.000,- ( Tiga ratus juta rupiah ) ;
8. Bahwa, selanjutnya Penggugat telah memasarkan Perumahan dan Kavling diatas obyek tanah tersebut, dimana telah ada pembeli yaitu 15 ( lima belas ) orang pembeli, dimana yang sudah dibangun 8 (delapan) rumah dan Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk pembangunan 8 rumah tersebut yaitu  $8 \times \text{Rp.60.000.000,-} = \text{Rp.480.000.000,-}$  (Empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan 7 Kavling yang baru dibuatkan Fondasi dimana Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk fondasi 7 kavling tersebut yaitu  $7 \times \text{Rp.10.000.000,-} = \text{Rp.70.000.000,-}$  (Tujuh puluh juta rupiah), Belum lagi kepada Pembeli yang membatalkan ada 4 (empat) orang dan telah dibayar oleh Penggugat seluruhnya Rp. 138.000.000,- ( Seratus tiga puluh delapan juta rupiah ) ;
9. Bahwa, Penggugat tidak dapat melanjutkan Pembangunan di Lokasi Tanah tersebut karena ternyata pada bulan Mei 2021 kegiatan telah dihentikan dan

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb



dilarang oleh Para Tergugat, padahal dalam Perjanjian pembayaran tahap pertama selambat-lambatnya pada Tanggal 19 Juni 2021, artinya 1 (satu) bulan sebelumnya telah dihentikan oleh Para Tergugat, sehingga bagaimana Penggugat akan dapat melakukan pembayaran selanjutnya kepada Para Tergugat sedangkan Pembangunan dihentikan, sedangkan Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya dalam hal tersebut antara lain adalah :

1. Membayar kepada Para Tergugat  
Rp.300.000.000,-
2. Membayar biaya pengurangan  
Rp.300.000.000,-
3. Biaya Pembangunan 8 rumah dan 7 Fondasi  
Rp.550.000.000,-
4. Pengembalian kepada 3 Konsumen yang membatalkan  
Rp.138.000.000,-

Jumlah : Rp.1.288.000.000,-

( Satu milyar duaratus delapan puluh delapan juta rupiah ) ;

- 10.** Bahwa, secara jelas dan nyata apabila diperhatikan dengan seksama yaitu bahwa Para Tergugat tersebut patut diduga secara sengaja telah memberikan data-data tentang Nomor Persil, Nomor Kahir dan Luas yang salah dan atau tidak benar dan atau keliru atas obyek tanah tersebut sebagaimana diuraikan pada Point 3 diatas ; Apalagi dalam hal tersebut ternyata pula Para Tergugat telah menghentikan terhadap pembangunan yang sedang dilakukan Penggugat dengan alasan belum bayar ; Padahal Penggugat

telah membayar sebesar Rp.300.000.000,- kepada Para Tergugat tersebut dan belum waktunya untuk membayar lagi dan atau belum jatuh tempo waktu pembayarannya, yaitu masih ada waktu 1 (satu) bulan kepada waktu jatuh tempo ; Dimana hal tersebut jelas dan nyata adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan terhadap Penggugat ; Sehingga oleh karenanya adalah beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat tersebut dalam perkara ini ;

- 11.** Bahwa, untuk adanya kepastian hukum dan dalam rangka melindungi Para Konsumen yang telah melakukan pembayaran serta tidak terbelengkelainya pembangunan rumah tersebut serta agar Penggugat dapat memenuhi pembayaran kepada Para Tergugat, maka Penggugat beralasan dan



berdasarkan hukum mengajukan Tuntutan Provisi agar Para Tergugat dan atau pihak lain yang diperintahkan oleh Pihak Tergugat yaitu agar tidak melakukan perbuatan menghalangi atau menghentikan kegiatan pembangunan yang dilakukan Penggugat diatas obyek tanah tersebut terutama atas pembangunan perumahan untuk para konsumen yang telah melakukan pembayaran dan atau yang telah melakukan sebagian pembayaran tersebut ;

- 12.** Bahwa, untuk menjamin Gugatan dan Tuntutan Penggugat tersebut di dalam perkara tidak percuma/illusoir dan penggugat mempunyai cukup alasan dan patut diduga Para Tergugat akan mengalihkan obyek tanah sengketa tersebut kepada Pihak lain dengan berbagai cara untuk menghindarkan diri dari Gugatan/Tuntutan Penggugat maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat memohon untuk terlebih dahulu diletakkan Penyitaan Jaminan atas obyek tanah sengketa tersebut dan selanjutnya di dalam Putusan dinyatakan sah dan berharga ;

Berdasarkan keseluruhan alasan dan hal-hal tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum, Penggugat Dalam Perkara ini memohon Kepada : YTH. BAPAK KETUA PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I.A. Cq. YTH. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I.A. YANG MEMERIKSA PERKARA PERDATA INI, Untuk dapat dan sudi apalah kiranya berkenan MEMUTUSKAN :

**PRIMAIR :**

**DALAM PROVISI :**

- Menerima dan Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat tersebut ;
- Memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau Pihak lain yang diberikan hak oleh Pihak Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan menghalangi atau menghentikan kegiatan pembangunan diatas obyek tanah sengketa yang dilakukan dan dilaksanakan oleh Penggugat tersebut untuk kepentingan Para Konsumen yang telah melakukan pembayaran dan atau sebagian pembayaran ;
- Menghukum Para Tergugat dan atau pihak lain yang diberi hak oleh Pihak Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Provisi tersebut dalam perkara ini dengan tanpa kecuali ;

Atau :

- Memberikan Putusan Dalam Provisi yang seadil-adilnya sebagaimana dalam Peradilan Perdata yang baik dan benar ;



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan dan Tuntutan Penggugat ;
2. Menguatkan Putusan Dalam Provisi tersebut ;
3. Menyatakan sah dan berharga Penyitaan Jaminan Dalam Perkara ini ;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat ;
5. Menyatakan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Maret 2021 yang dibuat secara dibawah tangan tersebut adalah batal dan atau dinyatakan tidak berlaku, yang Untuk selanjutnya patut dibuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang isinya sesuai dan sebenarnya sedemikian rupa sebagaimana mestinya ;
6. Menyatakan obyek tanah sengketa tersebut seluruhnya adalah lebih kurang seluas 329,5 ( Tiga ratus dua puluh Sembilan setengah ) tumbak dan atau 4613 ( empat ribu Enam ratus tiga belas ) meter persegi ;
7. Menyatakan harga obyek tanah sengketa seluruhnya adalah : 329,5 x Rp.8.000.000,- = Rp.2.636.000.000,- ( Dua milyar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah ) ;
8. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli atas obyek tanah sengketa yang beritikadbaik yaitu dimana Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Para Tergugat sejumlah Rp. 300.000.000,- ( Tiga ratus juta rupiah ) ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membuat dan menanda-tangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek tanah sengketa tersebut yang isinya sesuai dan yang sebenarnya baik Nomor Persil, Nomor Kohir, Luas Tanah dan mencantumkan jumlah harga seluruhnya sesuai yang telah disepakati sebagaimana mestinya ;
10. Menghukum Para Tergugat dan atau Pihak Lain yang diberikan haknya oleh Tergugat / Pihak Tergugat untuk Tidak melakukan perbuatan dan atau tindakan menghalangi dan atau tindakan yang menghentikan kegiatan Pembangunan Rumah yang dilakukan oleh Penggugat diatas obyek tanah sengketa tersebut untuk kepentingan Para Konsumen Yang telah melakukan Pembayaran dan atau sebagian Pembayaran dengan tanpa ada yang dikecualikan ;
11. Menghukum Para Tergugat dan atau Pihak Lain yang diberikan haknya oleh Tergugat / Pihak Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Dalam Perkara ini ;
12. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul Dalam Perkara ini ;

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bjb



**SUBSIDAIR :**

- Memberikan Putusan Dalam Perkara ini yang seadiladilnya sesuai dengan hukum yang berlaku sebagaimana Dalam Peradilan Perdata yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Heru Dinarto, S.H.. MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM Konvensi:**

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali oleh Para Tergugat diakui dengan tegas pula ;
2. Bahwa dalam posita gugatan angka 3 halaman 4, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021 terdapat kekeliruan dan kesalahan baik mengenai Nomor Persil, Nomor Kohir/C maupun mengenai luas tanah dari 3 (tiga) akta jual-beli atau obyek sengketa yaitu:
  - a. Akta Jual-beli Nomor : 949/JB/1986 tanggal 15 September 1986, Persil Nomor 56, Kohir/C Nomor 706, luas tanah 192 tumbak ;
  - b. Akta Jual-beli Nomor : 238/JB/1987 tanggal 27 Pebruari 1987, Persil Nomor 70a, Kohir/C Nomor 702, luas tanah 89,5 tumbak ;
  - c. Akta Jual-beli Nomor : 1263/JB/1987 tanggal 9 Desember 1987, Persil Nomor 73, Kohir/C Nomor 732, luas tanah 48 tumbak ;

Dengan total luas tanah seluruhnya 329,5 tumbak = 4.613 M2 (empat ribu enam ratus tiga belas meter persegi), akan tetapi yang tertuang dalam keterangan sebelum dibuatnya klaosul-klaosul surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021350 adalah seluas 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi), sehingga jumlah harga jual-beli yang



seharusnya dibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar 329,5 tumbak x 8.000.000,- = Rp 2.636.000.000,- (dua milyar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah) bukan sebesar 350 tumbak x 8.000.000,- = Rp 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) ;

Dalil gugatan Penggugat angka 3 halaman 4 yang menyatakan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021 terdapat kekeliruan dan kesalahan mengenai Nomor Persil, Nomor Kohir/C dan Luas tanah tersebut adalah suatu dalil yang tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasar hukum serta bersifat mengada-ada, sebab :

- Apabila benar ada kekeliruan dan kesalahan Nomor Persil dan Nomor Kohir (padahal tidak) hal itu di luar pengetahuan dan kemampuan Para Tergugat. Oleh karena, yang mengetahui seluk beluk Nomor Persil dan Nomor Kohir/C adalah Kepala Desa/Lurah manakala tanah tersebut masih merupakan tanah hak milik Adat, lagi pula bukti kepemilikannya belum bersertipikat melainkan masih berupa 3 (tiga) buah akta jual-beli, sehingga dapat dipastikan memiliki Nomor Persil dan Nomor Kohir/C berbeda. Namun demikian jual-beli hak atas tanah tersebut obyeknya ada dan tertentu wujudnya serta tidak melanggar syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1320 KUH Perdata ;
- Penggunaan istilah ukuran luas tanah dalam 1 (satu) tumbak sering diartikan sama dengan 14 (empat belas meter persegi), sedangkan ukuran luas dalam 1 (satu) hektar adalah 700 (tujuh ratus meter persegi), padahal ukuran luas dalam 1 (satu) hektar, kita menganut ukuran standard Internasional bahwa ukuran luas dalam 1 (satu) hektar adalah 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi), sehingga apabila luas obyek jual-beli dengan luas 329,5 tumbak x 14 M<sup>2</sup> = 4.613 M<sup>2</sup>. Lain halnya apabila ukuran luas dalam 1 (satu) hektar = 10.000 M<sup>2</sup> : 700 tumbak = 14,28 M<sup>2</sup>, sehingga dengan luas tanah obyek jual-beli 329,5 tumbak x 14,28 M<sup>2</sup> = 4.705,26 M<sup>2</sup> ;

Terlepas dari ukuran luas tanah mana yang akan dijadikan standar, ternyata antara Penggugat dengan Para Tergugat telah sepakat untuk mengatur luas tanah ukurannya adalah sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan pasal 3 surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021 yang menyatakan sebagai berikut :

“Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan

*Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bلب*



Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak mempermasalahkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan”.

Dengan diaturnya klausul demikian, sudah cukup jelas bahwa seharusnya Penggugat tidak mempermasalahkan kekeliruan dan kesalahan mengenai ukuran luas tanah, sebab mekanisme pengukurannya telah disepakati oleh kedua belah pihak untuk diserahkan kepada instansi Badan Pertanahan Nasional. Bahkan faktanya, antara Penggugat dengan Para Tergugat telah melakukan pengukuran terhadap obyek jual-beli yang alat ukurnya disediakan oleh Penggugat berupa alat ukur GPS (*Global Positioning System*), sehingga dapat dipastikan tidak ada kekeliruan dan atau kesalahan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, Dengan demikian, dalil gugatan Penggugat angka 3 halaman 4 demikian, jelas merupakan suatu dalil gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum serta hanya bersifat mengada-ada ;

3. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 3 halaman 5 menyatakan “Bahwa, oleh karena demikian halnya maka surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021 tersebut haruslah dibatalkan dan atau dinyatakan tidak berlaku, yang untuk selanjutnya maka dibuatkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sesuai dan telah diperbaiki sedemikian rupa sebagaimana tersebut di atas” ;

Dalil gugatan angka 3 halaman 5 yang berisi tuntutan agar dibuatnya surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sesuai dan telah diperbaiki sedemikian rupa merupakan suatu gugatan atau tuntutan yang bersifat mengada-ada dan tidak memiliki efektivitas yuridis alias mubadzir, oleh karena bentuk surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah bentuknya hanya merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yang mengandung JANJI-JANJI (*Prestasi*) yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak SEBELUM dilakukannya PERJANJIAN POKOK yang merupakan TUJUAN AKHIR dari para pihak yang membuat PPJB yakni PERJANJIAN KEBENDAAN berupa Akta Jual Beli yang menyebabkan BERALIHnya HAK KEBENDAAN ; Seperti diketahui bahwa PPJB dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas ;

*Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb*



b. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat disebut sebagai PPJB Lunas ; Dengan demikian, tuntutan Penggugat agar dibuatnya surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sesuai dan telah diperbaiki sedemikian rupa, haruslah ditolak. Lain halnya apabila bentuknya dibuat berupa Akta Jual-beli yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentu merupakan bentuk akta jual-beli yang dibenarkan menurut hukum pertanahan, namun pastinya segala angsuran-angsuran yang telah diperjanjikan terlebih dahulu harus dilaksanakan oleh penggugat sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021 yang menyatakan sebagai berikut :

“Jual beli tanah hak tersebut telah dilakukan dan diterima dengan harga sebesar Rp 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah), dari jumlah uang mana sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebelum penandatanganan akta ini, pembayaran mana dengan ini diakui telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua, sehingga untuk penerimaan jumlah uang tersebut akta ini oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah (kwitansi), sedangkan sisanya yaitu sebesar Rp 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah), akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebagai berikut :

1. Sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebelum atau selambat-lambatnya pada tanggal 19 Juni 2021 ;
  2. Sebesar Rp 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), sebelum atau selambat-lambatnya pada tanggal 19 Oktober 2021 ;
- dengan ketentuan apabila pada tanggal-tanggal tersebut, pihak kedua belum juga membayar angsuran-angsuran harga jual beli tersebut kepada pihak pertama, maka pihak kedua berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk membayar suatu denda/ganti kerugian yang dapat ditagih dengan segera dan sekaligus sebesar 10% (satu permil) dari angsuran-angsuran harga jual beli tersebut yang harus dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama untuk tiap hari keterlambatannya.

*Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bib*



Dan apabila sampai dua minggu terhitung dari tanggal-tanggal tersebut, pihak kedua tidak/belum juga membayar angsuran harga jual beli tersebut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum tanpa putusan hakim terlebih dahulu untuk keperluan mana para pihak dengan ini saling melepaskan hak-hak yang mereka punya dan/atau dapat jalankan berdasarkan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, dalam hal ini terjadi demikian maka uang yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua sebesar 50% (lima puluh persen) dikembalikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan segera dan sekaligus dengan ketentuan apabila dalam kondisi force majeure yang mengakibatkan pihak kedua belum membayar sisa harga jual beli tersebut kepada pihak pertama, maka para pihak akan menyelesaikan lebih lanjut secara musyawarah dan mufakat” ;

Dengan adanya klausul perjanjian demikian, jelaslah oleh karena Penggugat tidak melaksanakan perjanjian pasal 1 surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021, maka surat perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, sehingga petitum Penggugat tersebut haruslah ditolak dan tidak dibenarkan melaksanakan pembangunan proyek perumahan dalam bentuk kegiatan apapun di atas tanah milik Para Tergugat tersebut di atas ;

4. Bahwa dalam posita gugatan angka 4 halaman 5 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membayar angsuran-angsuran harga jual beli hak atas tanah kepada para Tergugat dengan total pembayaran sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

Dalil gugatan angka 4 halaman 5 tersebut benar bahwa Penggugat telah melaksanakan angsuran-angsuran dan telah diterima dengan baik oleh Para Tergugat dan sah sebagai angsuran pembayaran harga jual beli hak atas tanah, akan tetapi angsuran-angsuran sejumlah uang tersebut ternyata masih jauh dari jumlah yang telah diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021, sehingga Penggugat masih memiliki kewajiban pembayaran harga jual-beli kepada Para Tergugat dengan lunas paling lambat tanggal 19 Oktober 2021. Akan tetapi kenyataannya Penggugat telah mengingkari janjijanya, maka konsekuensi hukumnya perjanjian jual-beli hak atas tanah tersebut adalah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada perjanjian apapun terhadap 3 (tiga) obyek sengketa. Hal ini telah sejalan dengan

*Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb*



Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor : 1405 K/Pdt/1992 Tanggal 15 Agustus 1994 yang menyatakan sebagai berikut :

“Dalam kasus perjanjian jualbeli, salah satu pihak wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya, misalnya tidak membayar cicilan yang ditentukan. Pelanggaran terhadap perjanjian yang belum selesai tersebut harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian. Dengan demikian, dianggap tidak pernah ada perikatan dan keadaan dikembalikan seperti semula.

Dan sejalan pula dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI lainnya, Nomor : 1790 K/PDT/2008 tanggal 20 Februari 2009 bahwa “suatu perjanjian yang tidak disertai suatu prestasi, dinyatakan batal demi hukum (suatu hal tertentu) (Pasal 1320 BW)”. Dengan demikian Penggugat sangat tidak beralasan apabila tetap melaksanakan proyek pembangunan perumahan tersebut, sebab perjanjian yang telah dibuat tanggal 19 Maret 2021 tersebut sudah batal demi hukum dan status hak kepemilikan terhadap 3 (tiga) obyek jual-beli tersebut kembali seperti semula yaitu sebagai milik Para Tergugat tersebut ;

5. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 5, 6, 7, 8 dan 9 halaman 5 sampai dengan halaman 6, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tengah melaksanakan segala kegiatan pembangunan proyek perumahan di atas tanah 3 (tiga) obyek jual-beli, melaksanakan pembelian hak atas tanah di luar hak milik Para Tergugat, menawarkan dan melakukan jual-beli kavling-kavling dan bangunan rumah yang ada di atas milik Para Tergugat dan lain sebagainya ;

Dalil-dalil gugatan Penggugat angka 5, 6, 7, 8 dan 9 halaman 5 sampai dengan halaman 6 tersebut merupakan suatu dalil yang tidak benar, sebab antara Penggugat dengan Para Tergugat sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dalam segala kegiatan pembangunan perumahan, dan sama sekali di luar yang diperjanjikan dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 19 Maret 2021, kecuali hubungan antara Penggugat dengan Para Tergugat hanya sebagai hubungan jual-beli hak atas tanah, tanpa harus ikut mencampuri urusan pembangunan perumahan ataupun segala bentuk hubungan dengan pihak manapun dan berapa pun biaya yang dipergunakan. Oleh karena demikian, maka dalil gugatan Penggugat tersebut merupakan dalil yang bersifat mengada-ada ;

6. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 10 halaman 6, Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah memberikan data-data tentang

*Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bلب*



Nomor Persil, Nomor Kohir dan Luas tanah yang salah dan keliru, apalagi Para Tergugat telah menghentikan kegiatan pembangunan perumahan dengan alasan belum lunas pembayaran jual-belinya, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena itu Penggugat beralasan untuk mengajukan suatu gugatan perbuatan melawan hukum ; Dalil gugatan Penggugat angka 10 halaman 6 tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan tidak beralasan serta tidak berdasar hukum sebagaimana telah diuraikan secara jelas tersebut di atas, terlebih-lebih bentuk gugatannya berupa suatu gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), seharusnya Penggugat terlebih dahulu menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KHU Perdata yang dihubungkan dengan perbuatan Para Tergugat. Perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut haruslah benar-benar telah diperbuat oleh Para Tergugat dan terpenuhi segala unsur-unsurnya. Jika ada salah satu unsur tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat, maka oleh hukum harus dianggap tidak terjadi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

7. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, seperti diuraikan oleh Munir Fuady, SH., MH., LL.M., adalah :

a. **Adanya suatu perbuatan;**

Suatu perbuatan melawan hukum diawali dari suatu perbuatan si pelakunya. Bahwa perbuatan tersebut meliputi baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalkan tidak berbuat sesuatu padahal seseorang memiliki kewajiban hukum untuk melakukannya ;

b. **Perbuatan tersebut melawan hukum;**

Bahwa perbuatan dimaksud haruslah perbuatan yang melawan hukum ;

c. **Adanya kesalahan dari pihak pelaku ;**

Bahwa agar dapat dikenakan pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Oleh karena itu maka **Tanggung Jawab Tanpa Kesalahan Tidak Termasuk Tanggung Jawab Berdasarkan Kepada pasal 1365 KUH Perdata**. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan

*Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bib*



(strict liability), hal tersebut tidaklah didasari atas pasal 1365 KUH Perdata tetapi didasarkan pada Undang-Undang lain (yang memang mengisyaratkan diberlakukannya tanggung jawab mutlak);

Bahwa karena pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (schuld) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- ada unsur kesengajaan;
- ada unsur kelalaian (negligence, culpa); dan
- Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*)

**d. Adanya kerugian bagi korban.**

Unsur kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata meliputi kerugian materiil dan kerugian imateriil;

**e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.**

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa kelima unsur-unsur tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka oleh hukum harus dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

8. Bahwa terhadap hal tersebut di atas, khususnya berkenaan dengan “unsur perbuatan tersebut melawan hukum”, kiranya perlu Para Tergugat sampaikan terlebih dahulu sampai sejauhmana perbuatan melawan hukum dapat diterapkan di dalam perkara ini :

**a. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Sebelum Tahun 1838.**

Pada periode ini di negeri Belanda belum terbentuk kodifikasi Burgerlijk Wetboek (BW), sehingga pelaksanaan perlindungan hukum terhadap perbuatan melawan hukum belum jelas dan belum terarah ;

**b. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Periode Tahun 1838 s.d. 1919.**

Bahwa “Melawan Hukum” ditafsirkan sebagai perbuatan yang dianggap melanggar pasal-pasal hukum tertulis, artinya bahwa apabila seseorang mendalilkan orang lain telah melakukan perbuatan melawan hukum,



maka harus ada bukti-bukti yang menunjukkan bahwa terdapat suatu perbuatan hukum yang memang telah dilanggar;

**c. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Setelah Tahun 1919.**

Bahwa setelah tahun 1919 khususnya pasca putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum versus Cohen, telah terjadi perkembangan yang mengartikan Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya sebatas pada omwetmatige daad saja, namun juga mencakup perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Bahwa perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

- a. Bahwa suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang menurut pasal 1365 KUH Perdata dianggap melanggar hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum ;
- b. Bahwa suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri apabila seseorang melanggar suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum baik secara tertulis maupun tidak tertulis yaitu hak orang lain menurut undang-undang (wettelijk recht) ;
- c. Bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan manakala tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis ;
- d. Bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik tidak saja



yang digariskan di dalam hukum yang sifatnya tertulis namun juga keharusan dalam masyarakat secara tidak tertulis ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, lalu di bagian manakah para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?

Penggugat ternyata sama sekali tidak mampu menguraikan mengenai bagian-bagian mana dari perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga memenuhi kriteria sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur di dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata ;

9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan sendirinya bagian Posita mengenai tuduhan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 10, menjadi **Tertolak dan sepatutnya Harus Ditolak**, karena posita gugatan Penggugat tersebut sama sekali tidak mampu untuk menunjukkan dan menguraikan perihal perbuatan hukum dari Para Tergugat yang manakah yang bisa dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disyaratkan oleh pasal 1365 KUH Perdata ;

Bahwa selanjutnya, kiranya sudah cukup alasan untuk menyatakan bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai tuduhan perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan fakta yang sesungguhnya, sehingga patut untuk ditolak dan atau dikesampingkan ;

10. Bahwa dalam posita gugatan angka 11 halaman 6 pada pokoknya Penggugat meminta dilakukan putusan Provisi agar Para Tergugat tidak menghalang-halangi atau menghentikan kegiatan pembangunan perumahan dalam rangka melindungi konsumen yang telah membayar harga Jual-beli tanah kavling berikut bangunan rumah dari Penggugat ;

Dalil gugatan Penggugat angka 11 halaman 6 tersebut merupakan suatu dalil yang tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, sebab tindakan Para Tergugat yang meminta agar pekerjaan pembangunan perumahan segera menghentikan merupakan hak dari Para Tergugat oleh karena perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut telah batal demi hukum, dan status tanah yang sedang dibangun tersebut masih sebagai milik Para Tergugat serta belum dibuat peralihan haknya kepada Penggugat. Demikian pula janji-janji Penggugat kepada Para Tergugat untuk menyelesaikan segala pembayaran harga jual-beli paling lambat tanggal 19 Oktober 2021 ternyata telah diingkari oleh Penggugat, bahkan status haknya masih sebagai milik Para Tergugat sehingga Penggugat seharusnya tidak menjual hak atas tanah tersebut kepada para konsumen, sebelum

*Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb*



melunasi terlebih dahulu kewajiban-kewajiban pembayaran harga jual-beli kepada Para Tergugat. Dengan perbuatan Penggugat demikian, sangat wajarlah Para Tergugat meminta menghentikan atas segala kegiatan pembangunan perumahan tersebut. Apabila Penggugat akan menjual hak atas tanah kepada para konsumen seharusnya terlebih dahulu dibuatkan Akta Jual-beli di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila Penggugat bertikad untuk melindungi para konsumen yang telah membayar harga jual-beli hak atas tanah kavling berikut bangunannya, kenyataannya Penggugat yang telah menerima pembayaran jual-beli kavling dari konsumen ternyata Penggugat tidak memprioritaskan pembuatan AJB di depan PPAT, padahal harga jual-beli kavling dengan para konsumen hampir lunas bahkan ada yang sudah lunas pembayarannya. Yang patut dipertanyakan adalah apakah dengan diajukannya gugatan/tuntutan agar dibuatnya surat perjanjian pengikatan yang ingin diperbaharui sehingga Penggugat dapat melakukan jual-beli dengan para konsumen tanpa terlebih dahulu ada peralihan hak dengan Para Tergugat. Justru dengan diajukannya gugatan dalam perkara ini, malahan akan lebih memperkeruh persoalan dengan para konsumen karena status kepemilikan hak atas tersebut bukan sebagai milik Penggugat, melainkan masih sebagai milik Para Tergugat ;

11. Bahwa dengan demikian jelaslah seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum serta bersifat mengada-ada, sehingga gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya tanpa kecuali ;

**DALAM REKonvensi:**

1. Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Konvensimohon dianggap merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam ReKonvensi;
2. Bahwa pada akhir Pebruari tahun 2021 di tempat kediaman Para Penggugat dalam ReKonvensitelah kedatangan Tergugat dalam ReKonvensidan mengaku sebagai pengembang perumahan dan oleh karenanya berminat untuk membeli tanah milik Para Penggugat dalam ReKonvensiberupa 3 (tiga) bidang tanah sawah hak milik Adat sebagai berikut :
  - a. Persil Nomor 56, Kohir/C Nomor 706, luas tanah 192 tumbak, terletak di Desa Andir, Kecamatan Pameungpeuk (sekarang Kecamatan Baleendah), Kabupaten Bandung dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : S. H.E. Suhendah

*Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Solokan
  - Sebelah Selatan : S. Enok
  - Sebelah Barat : S. Ahi/Oman
- b.** Persil Nomor 70a S.III (73a), Kohir Nomor 702, luas tanah 89,5 tumbak, Blok Walini, terletak di Desa Andir, Kecamatan Pameungpeuk (sekarang Kecamatan Baleendah), Kabuapten Bandung dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : S. H.E. Suhendah
  - Sebelah Timur : Solokan
  - Sebelah Selatan : S. Enok/S. Engking
  - Sebelah Barat : S. Enjang
- c.** Persil Nomor 70a, Kohir Nomor 702, luas tanah 48 tumbak, Blok Walini, terletak di Desa Andir, Kecamatan Pameungpeuk (sekarang Kecamatan Baleendah), Kabupaten Bandung dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Sawah Euis
  - Sebelah Timur : Sawah Engking
  - Sebelah Selatan : Sawah Odas
  - Sebelah Barat : Solokan
3. Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai milik Para Penggugat dalam ReKonvensitersebut berupa 3 (tiga) buah akta jual-beli yang telah diperlihatkan kepada Tergugat dalam ReKonvensidan setelah dipelajari dan tawar menawar harga, kemudian disepakati harganya, selanjutnya Tergugat dalam ReKonvensimenandatangani surat Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 19 Maret 2021 serta menyerahkan uang muka (panjer) sebagai tanda jadi jual-beli sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat dalam ReKonvensi;
4. Bahwa untuk penandatanganan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021 dilakukan di tempat kediaman Para Penggugat dalam ReKonvensidan telah saling sepakat bahwa pelaksanaan Jual-beli hak atas tanah dengan 3 (tiga) bidang tanah atas nama Penggugat I dalam ReKonvensitersebut bukti kepemilikannya berupa akta jual-beli dan belum bersertipikat ;
5. Bahwa langkah awal yang dilakukan oleh Tergugat dalam ReKonvensidan Para Penggugat dalam ReKonvensisetelah dibuatnya surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021 adalah melakukan pengukuran terhadap obyek jual-beli dengan maksud agar diperoleh kepastian luas tanah yang akan diperjual-belikan, sehingga tidak disebut sebagai jual-beli surat belaka, oleh karena itu Tergugat menyediakan alat ukur GPS dan

*Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian telah dihasilkan hasil ukurnya seluas 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi) ;

6. Bahwa dengan telah diperolehnya hasil ukur atas luas tanah tersebut kewajiban angsuran-angsuran pembayaran yang dilaksanakan oleh Tergugat dalam ReKonvensidiharapkan tidak harus diabaikan, akan tetapi kenyataannya justru pembayaran angsuran-angsuran atas harga jual-beli tersebut pada tahap pembayaran angssunan kedua saja Tergugat dalam ReKonvensitelah menunjukkan itikad yang kurang baik, karena pembayaran angsuran tahap kedua seharusnya telah dibayarkan sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) paling lambat pada tanggal 19 Juni 2021 ternyata hanya dicicil dengan pembayaran dengan jumlah angsuran sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada bulan Juli 2021, hal ini jelas Tergugat dalam ReKonvensitidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam ketentuan pasal 1 surat Perjanjian Pengikatan jual-beli tanggal 19 Maret 2021, sementara Tergugat dalam ReKonvensitampaknya lebih mementingkan pembangunan perumahan dengan melaksanakan pekerjaan pengurugan terhadap bidang-bidang tanah dan pembangunan konstruksinya ;
7. Bahwa Para Penggugat dalam ReKonvensisudah mengingatkan berulang kali agar angsuran-angsurannya tidak dicicil dan tidak ditransfer melalui ATM, melainkan bayarlah sesuai yang ditegaskan dalam surat Perjanjian Pengikatan jual-beli tersebut, namun perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam ReKonvensitersebut sungguh sangat mencederai kepercayaan Para Penggugat dalam Rekonpensi, sementara para konsumen sering berdatangan kepada Para Penggugat dalam ReKonvensiuntuk mempertanyakan kebenaran jual-beli dan kepemilikan hak atas tanah, sehingga dengan terpaksa Para Penggugat dalam ReKonvensimenghentikan segala kegiatan pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh Tergugat dalam Rekonpensi, karena selain belum terselesaikannya pembayaran harga jual-beli kepada Para Penggugat dalam ReKonvensijuga dikhawatirkan akan lebih banyak menimbulkan korban karena tergiur oleh promosi Tergugat dalam ReKonvensidalam pengerjaan proyek pembangunan perumahan di atas tanah milik Para Penggugat dalam ReKonvensiyang belum dibayar harga jual-belinya dan belum dibuatkan Akta Jual-beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk peralihan hak atas tanah ;

*Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bib*



8. Bahwa dalam perjanjian jual-beli tersebut ada klaosul yang seharusnya oleh Tergugat dalam ReKonvensitidak dikesampingkan yaitu ketentuan pasal 1 surat Perjanjian Pengikatan jual-beli tanggal 19 Maret 2021 yang telah dinyatakan secara tegas bahwa :
- “... apabila sampai dua minggu terhitung dari tanggal-tanggal tersebut, pihak kedua tidak/belum juga membayar angsuran harga jual beli tersebut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum tanpa putusan hakim terlebih dahulu untuk keperluan mana para pihak dengan ini saling melepaskan hak-hak yang mereka punya ...”
- akan tetapi Tergugat dalam ReKonvensimalahan mengabaikan ketentuan tersebut, dan justru lebih mengutamakan pelaksanaan pembangunan perumahan terutama melakukan pengurugan tanah dan membangun perumahan tanpa terlebih dahulu melunasi segala kewajiban jual-beli dan dibuatnya peralihan hak atas tanah yang dibuat dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung ;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dalam ReKonvensiyang lebih mengutamakan pembangunan perumahan yang diawali pekerjaan pengurugan terhadap bidang tanah dengan mengesampingkan kewajiban pembayaran angsuran-angsuran kepada Para Penggugat dalam ReKonvensihingga lewat waktu yang telah diperjanjikan, maka konsekuensinya perjanjian jual-beli hak atas tanah tersebut adalah batal demi hukum tanpa putusan hakim terlebih dahulu, sehingga perbuatan Tergugat dalam ReKonvensiyang membangun rumah di atas tanah milik Para Penggugat dalam Rekonpensi, jelas perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dapat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dalam Rekonpensi, setidaknya sawah milik Para Penggugat dalam ReKonvensitidak dapat lagi dipergunakan untuk bercocok tanam padi ;
10. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan jual-beli tanggal 19 Maret 2021 telah dinyatakan batal demi hukum dan telah ditegaskan pula sebagai akibat batalnya perjanjian tersebut Para Penggugat dalam ReKonvensiwajib mengembalikan uang muka sebesar 50 % dari jumlah uang muka yang diterima oleh Para Penggugat dalam ReKonvensisebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut, logislah Para Penggugat dalam ReKonvensidiperintahkan untuk membayar uang muka kepada Tergugat dalam ReKonvensisebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta

*Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bلب*



rupiah) dengan segera dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti ;

11. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi semua pihak atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi, kiaranya sangat diperlukan suatu tindakan mendesak yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Baleendah, cq. Majelis hakim yang memeriksa dalam perkara ini, mohon agar Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konvensidan orang-orang lain yang memperoleh hak dari padanya diperintahkan untuk menghentikan segala bentuk kegiatan pembangunan proyek perumahan di atas bidang-bidang tanah tersebut dalam bentuk putusan Provisi ;
12. Bahwa agar gugatan dalam ReKonvensitidak sia-sia belaka (illusoir) Para Penggugat dalam ReKonvensimohon kiranya untuk melekatkan sita jaminan (conservatoir beslah) terhadap 3 (tiga) obyek sengketa tersebut dengan sah dan berharga ;
13. Bahwa pembangunan proyek perumahan yang dilaksanakan di atas tanah tersebut status haknya tidak/bukan sebagai milik Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi, melainkan sebagai milik Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi, dan ternyata di atas bidang-bidang tanah tersebut telah berdiri beberapa bangunan rumah yang pelaksanaan pembangunannya dilakukan tanpa seijin Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konvensi;
14. Bahwa dengan demikian jelaslah perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dapat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konvensidalam jumlah yang tidak sedikit ;
15. Bahwa oleh karena itu, Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konvensimohon agar Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konvensidan orang-orang lain yang memperoleh hak dari padanya dihukum atau diperintahkan untuk membongkar segala bangunan yang ada di atasnya dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konvensidengan segala biaya yang dibebankan kepada Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konvensitersebut ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

*Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bib*



**Dalam Provisi :**

- Menolak permohonan provisi Penggugat dalam Konvensitersebut ;

**DALAM Konvensi**

- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensiseluruhnya ;

**DALAM REKonvensi:**

**Dalam Provisi :**

- Mengabulkan permohonan provisi tersebut ;
- Memerintahkan Tergugat dalam ReKonvensidan orang-orang lain yang memperoleh hak dari padanya untuk menghentikan segala bentuk kegiatan pembangunan proyek perumahan di atas bidang-bidang tanah milik Para Penggugat dalam ReKonvensitersebut ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam ReKonvensiseluruhnya ;
2. Melekatkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap 3 (tiga) obyek sengketa tersebut dengan sah dan berharga ;
3. Menyatakan Tergugat dalam ReKonvensitelah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
4. Menyatakan batal demi hukum surat Pengikatan Jual beli tanggal 19 Maret 2021 tersebut ;
5. Menyatakan sah pembayaran uang muka yang dilaksanakan oleh Tergugat dalam ReKonvensikepada Para Penggugat dalam ReKonvensisebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta) tersebut ;
6. Memerintahkan Para Penggugat dalam ReKonvensiuntuk mengembalikan uang muka (panjer) jual-beli hak atas tanah kepada Tergugat dalam ReKonvensisebesar 50 % x Rp 300.000.000,- = Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan segera dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum atau memerintahkan Tergugat dalam ReKonvensidan orang-orang lain yang memperoleh hak dari padanya untuk membongkar segala bangunan yang ada di atasnya dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat dalam ReKonvensidengan segala biaya yang dibebankan kepada Tergugat dalam ReKonvensitersebut ;
8. Menghukum Tergugat dalam ReKonvensiuntuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sebagai peradilan yang baik (*ex eaquo et bono*) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tanggal 07 Pebruari 2022 dan Para Tergugat mengajukan Duplik tanggal .....

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P.1.A. berupa Foto Copy Akta Jual Beli No.949/JB/1986 Tanggal 15 September 1986 atas tanah seluas lebih kurang 192 tumbak, atas persil No.56 Letter C No.706 Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten DT.II Bandung atas nama Enok, yaitu antara : Enok sebagai Penjual dan Ny.H.E.Suhendah sebagai Pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT /Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung, telah dicocokkan dengan Fotocopi (asli ada di pihak Tergugat) dan dibubuhi meterai cukup;
2. Bukti P.1.B Berupa Foto Copy Akta Jual Beli No.238/JB/1987 Tanggal 27 Pebruari 1987 atas tanah seluas lebih kurang 89 ½ ( 89,5 ) tumbak, atas persil No.70 a S.III ( No.73 a ) Kohir nomor 702 Blok Walini Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten DT.II Bandung atas nama Ny.Enok, yaitu antara : Ny.Enok sebagai Penjual dan Ny.H.E.Suhendah sebagai Pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung, telah dicocokkan dengan Fotocopi (asli ada di pihak Tergugat) dan dibubuhi meterai cukup;
3. Bukri P.1.C. berupa Foto Copy Akta Jual Beli No.1263/JB/1987 Tanggal 9 Desember 1987 atas tanah seluas lebih kurang 48 tumbak, atas persil No.73 Kohir nomor 702 Blok Walini Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten DT.II Bandung atas nama H.Empan/H.Barkah, yaitu antara : H.Empan/H.Barkah sebagai Penjual dan Ny.H.Euis Suhendah sebagai Pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung, telah dicocokkan dengan Fotocopi (asli ada di pihak Tergugat) dan dibubuhi meterai cukup;
4. Bukti P.2. Berupa Foto Copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Maret 2021 dibawah tangan yang ditanda-tangani oleh Pihak Pertama (Hj Euis Suhendah), Pihak Kedua (Muhamad Yasir) dan Suami Pihak Pertama (H.Dadang

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bib



Haeruman) serta Saksi-Saksi : 1. Ano, 2. Pepen, 3. Wawan Darmawan dan 4. Dadan Afriadi, telah dicocokkan dengan Fotocopi (asli ada di pihak Tergugat) dan dibubuhi meterai cukup;

5. Bukti P.3. berupa Kwitansi Tanggal 19 Maret 2021, Telah terima dari Bapak Muhamad Yasir, uang sejumlah Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah), Untuk Pembayaran DP Jual beli tanah seluas 4.900 m2 Hak Milik Adat Persil No.70a, SH. Kohir Nomer 702 Di Kel. Andir Kec. Bale Endah Kab. Bandung Jabar ; yang ditanda-tangani oleh Hj. Euis Suhendah, telah dicocokkan dengan Aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
6. Bukti P.4.A berupa Transfer melalui BRImo Tanggal 23 Juli 2021/ 18:06:13 WIB Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) ke Rekening Bank BCA Nomor : 3371383105 An. Hj.Euis Suhendah, telah dicocokkan dengan printout dan dibubuhi meterai cukup;
7. Bukti P.4.B Berupa Transfer melalui m-transfer Tanggal 23/07 18:12:37 Rp.9.800.000,- ( Sembilan juta delapan ratus ribu rupiah ) ke Rekening Bankl BCA Nomor : 3371383105 An.H.Euis Suhendah, telah dicocokkan dengan printout dan dibubuhi meterai cukup;
8. Bukti P.4.C berupa Transfer melalui Mitra bukalapak bukti transaksi Komunika group Tanggal 23 Juli 2021 Jam 18:06 WIB Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) ke Rekening BCA Nomor : 3371383105 An. H.Euis Suhendah, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
9. Bukti P.4.D berupa Transfer melalui Mitra bukalapak bukti transaksi Komunika group Tanggal 23 Juli 2021 Jam 18:07 WIB Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) ke Rekening BCA Nomor : 3371383105 An. H.Euis Suhendah, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
10. Bukti P.4.E berupa Transfer melalui Mitra bukalapak bukti transaksi Komunika group Tanggal 23 Juli 2021 Jam 18:08 WIB Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) ke Rekening BCA Nomor : 3371383105 An. H.Euis Suhendah, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P.4.F berupa Transfer melalui Bank BRI Nuraeni Tanggal 23 Juli 2021 Jam : 18:14:22 WIB Rp.18.200.000,- ( Delapan belas juta dua ratus ribu rupiah ) ke Rekening BCA Nomor : 3371383105 An. H.Euis Suhenda telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
12. Bukti 5.A berupa Surat Kesepakatan Bersama Tanggal 20 Februari 2021 antara : Cece Supriatna dengan Muhamad Yasir yaitu Pihak Pertama memberikan Tanah seluas 7 Tumbak kepada Pihak Kedua untuk dijadikan Jalan Kavling, Dan Pihak Kedua mengganti Tanah tersebut menjadi 10 Tumbak berikut konvensasi bertempat di Kavling tersebut ; Pihak Pertama memberikan Bukti Kepemilikan tanah tersebut berupa AJB Induk An. Galih Gumilar, Dengan Nomor AJB : 824/2002 Tanggal 14 Agustus 2002, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
13. Bukti P.5.B. berupa Akta Jual Beli Nomor 824/2002, hari Rabu tanggal 14 Agustus 2002 dari Notaris Drs, Agus Gusmana, telah dicocokkan dari Fotokopi dan telah dibubuhi materai cukup;
14. Bukti P.6. berupa Surat Penggantian Penggarapan Lahan ( Konvensasi ) Tanggal 25 Februari 2021, yaitu akan memberikan Rp.10.000.000,- ( Sepuluh juta rupiah ), telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
15. Bukti P.7. berupa Kwitansi Rp.1.500.000,- ( Satu juta lima ratus ribu rupiah ) untuk pembayaran Kompensasi untuk penggarap 3 orang, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
16. Bukti P.8. berupa Kwitansi Tanggal 30 Juni 2021 Rp. 50.000.000,- ( Lima puluh juta rupiah ) untuk pembayaran Komisi Tanah Kulalet Atas nama AJB Euis Suhendah, yang ditanda-tangani oleh Ano.S. telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
17. Bukti P.9. berupa Kwitansi Tanggal 20 Februari 2021 Rp.140.000.000,- ( Seratus empat puluh juta rupiah ), Untuk pembayaran : Satu bidang tanah seluas 7 Tumbak ( Muka Kavling ) yang berlokasi di Kampung Kulalet Blok 37 Dengan Induk AJB : 824/2002 Persil 72 S.II Kohir : 1174 An. Galih Gumilar, yang

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb

#### Disclaimer

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



ditanda-tangani oleh : Cece Supriatna dan Muhamad Yasir, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;

18. Bukti P.10. berupa Surat Izin Warga yaitu memberikan Izin kepada Pemilik Kapling Wallet Hasari Residen untuk mengelola lahan tanah kapling di Wilayah RW.08 Kp. Kulalet Kel.Andir Kec. Bale Endah, Yang ditanda-tangani oleh 16 Warga ( Bah Cece Dan lainnya ), yang Diketahui oleh Ketua RT.06, Ketua RT.07 dan Ketua RT.08, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup

19. Bukti P.11. berupa Surat Pernyataan Muhamad Yasir yang memberikan hibah tanah seluas 140 m<sup>2</sup> ( 10 tumbak ) kepada Pengurus RQW.08 untuk dipergunakan sarana penampungan air, yang diketahui oleh Ketua RT.06, Ketua RT.07 dan Ketua RT.08 telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi;

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

1. Bukri T-1 berupa Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Maret 2021, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
2. Bukti T-2 berupa Fotocopy Akta Jual-beli Nomor : 949/JB/1986 tanggal 15 September 1986 yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RUSAMSI. S, Camat Kecamatan Pameungpeuk, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup ;
3. Bukti T-3 berupa Fotocopy Akta Jual-beli Nomor : 238/JB/1987 tanggal 27 Pebruari 1987 yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RUSAMSI. S, Camat Kecamatan Pameungpeuk, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
4. Bukti T-4 berupa Fotocopy Akta Jual-beli Nomor : 1263/JB/1987 tanggal 9 Desember 1987 yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RUSAMSI. S, Camat Kecamatan Pameungpeuk, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;



5. Bukri T-5 berupa Fotocopy DAFTAR KETERANGAN OBYEK PAJAK UNTUK KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, Nomor : 1181 atas nama Euis Awang Suhendah, persil 73a, luas 4.910M<sup>2</sup>, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
6. Bukti T-6 berupa Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangun- an Tahun 191 atas nama Uus Awang Suhendar, persil 73, luas 4.912 m<sup>2</sup>, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup;
7. Bukti T-7 berupa Fotocopy Kuitansi tanggal 19 Maret 2021 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk pembayaran DP jual-beli tanah seluas 4,900 M<sup>2</sup>, telah dicocokkan dengan Fotokopi dan dibubuhi meterai cukup;
8. Bukti T-8 berupa Fotocopy BRI mo tanggal 23 Juli 2021 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rekening BCA Nomor Tujuan : 337 138 3105 atas nama H. Euis Suhendah telah dicocokkan dengan Fotokopi dan dibubuhi meterai cukup;
9. Bukti T-9 berupa Fotocopy m-Transfer tanggal 23/07/2021 sebesar Rp 9.800.000,- (sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) ke Rekening BCA Nomor Tujuan : 337 138 3105 atas nama H. Euis Suhendah, telah dicocokkan dengan Fotokopi dan dibubuhi meterai cukup;
10. Bukti T-10 berupa Fotocopy Mitra bukalapak Transfer tanggal 23 Juli 2021 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) No. Referensi 364272510904, ke Rekening BCA Nomor Tujuan : 337 138 3105 atas nama H. Euis Suhendah, telah dicocokkan dengan Fotokopi dan dibubuhi meterai cukup;
11. Bukti T-11 berupa Fotocopy Mitra bukalapak Transfer tanggal 23 Juli 2021 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) No. Referensi 364272510905, ke Rekening BCA Nomor Tujuan : 337 138 3105 atas nama H. Euis Suhendah telah dicocokkan dengan Fotokopi dan dibubuhi meterai cukup;
12. Bukti T-12 berupa Fotocopy Mitra bukalapak Transfer tanggal 23 Juli 2021 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) No. Referensi 0986962002d56, ke Rekening BCA Nomor Tujuan :



337 138 3105 atas nama H. Euis Suhendah telah dicocokkan dengan Fotokopi dan dibubuhi meterai cukup;

13. Bukti T-13 berupa Fotocopy Bank BRI Transfer tanggal 23 Juli 2021 sebesar Rp 18.200.000,- (delapan belas juta duaratus ratus ribu rupiah) ke Rekening BCA Nomor Tujuan : 337 138 3105 atas nama H. Euis Suhendahtelah dicocokkan dengan Fotokopi dan dibubuhi meterai cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Pihak Para Tergugat mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi A. Supriatna, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengetahui obyek tanah sengketa terletak di Kp. Kulalet Rt.07 Rw.06 Desa Andir Kec. Baleendah ;
  - Bahwa Rumah saksi dekat dengan lokasi kurang lebih jaraknya sekitar 10 (sepuluh) s.d. 20 (dua puluh) meter ;
  - Bahwa saksi tahu batas-batasnya tanah tersebut yakni :
    - Sebelah Utara : Tanah S.H.E.Suhendah ;
    - Sebelah Timur : Tanah Solokan ;
    - Sebelah Selatan : Tanah S. Enok/ S. Engking ;
    - Sebelah Barat : Tanah S. Enjang;
  - Bahwa saksi mengetahui Luasnya kurang lebih 370 (tiga ratus tujuh puluh) tumbak;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut dijual secara tunai kepada Penggugat, karena Pada saat jual beli tanah tersebut saksi tidak dilibatkan ;
  - Bahwa tanah tersebut setahu saksi milik ibu Haji Euis Suhendah untuk dibangun kavling ;
  - Bahwa saksi mengetahui dibuat kapling sejak tahun 2001 sudah ada pengembang;
  - Bahwa sekarang pengembang tersebut tidak melakukan pembangunan (Sekarang pembangunannya sudah berhenti);
  - Bahwa untuk ijin pembangunan hanya ijin warga mendirikan kavling dan saksi mengetahuinya karena saksi selaku Rukun Tetangga (RT) dan pak Muhamad Yasir pernah menghadap sendiri ke saksi ;
  - Bahwa saksi sebelum menandatangani surat ijin tersebut bertanya kepada warga dan warga tidak keberatan sehingga saksi ijin melalui surat ijin warga ;



- Bahwa saksi tidak pernah dilibatkan dalam Balik Nama maupun Akta Jual beli (AJB) tanah tersebut, dan Muhammad Yasir tidak pernah menghadap saksi selaku Rukun Tetangga (RT) disana;
  - Bahwa setahu saksi tanah tersebut dikuasai oleh ibu Hj.Euis Suhendah Kurang lebih 15 (lima belas) tahun yang lalu atau sekitar tahun 2000 (dua ribu), dan sebelum dikuasai Hj Eusi Suhendah saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian antara Hj. Euis Suhendah dengan Muhammad Yasir soal tanah tersebut;
  - Bahwa saksi menjadi Ketua Rukun Tetangga (RT) sejak 4 (empat) tahun yang lalu;
  - Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut Di Kampung Kulalet Rt.06 Rw.07 Desa Andir Kecamatan Baleendah dengan luas kurang lebih 370 (tiga ratus tujuh puluh) tumbak;
  - Bahwa saksi mengetahui dahulu tanah tersebut digarap oleh 4 (empat) orang, namun saksi lupa namanya;
2. Saksi **Cece Supriatna**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengetahui obyek tanah sengketa terletak di Kp. Kulalet Rt.07 Rw.06 Desa Andir Kec. Baleendah ;
  - Bahwa saksi tahu batas-batasnya tanah tersebut yakni :
    - Sebelah Utara : Tanah S.H.E.Suhendah ;
    - Sebelah Timur : Tanah Solokan ;
    - Sebelah Selatan : Tanah S. Enok/ S. Engking ;
    - Sebelah Barat : Tanah S. Enjang;
  - Bahwa saksi mengetahui Luasnya kurang lebih 370 (tiga ratus tujuh puluh) tumbak dan 1 (satu) bidang hamparan tanah;
  - Bahwa tanah tersebut setahu saksi milik ibu Haji Euis Suhendah dari para penggarap yang pernah menggarap tanah tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui ada jual beli antara Hj.Euis dengan Muhammad Yasir, karena awal mulanya ada 2 (dua) orang termasuk pak muhamad yasir menanyakan kepada saksi mengenai tanah lokasi tersebut milik siapa, dan saksi jawab milik ibu Hj.Euis Suhendah, lalu selang 2 (dua) hari orang tersebut datang kembali menemui saksi ingin bertemu dengan pemilik tanah punya ibu Hj.Euis Suhendah;
  - Bahwa kemudian saksi lebih mengetahui mengenai jual beli tersebut karena saksi minta ke ibu Hj.Euis Suhendah untuk tukar tanah saksi 8 (delapan) tumbak yang letaknya di depan tanah tersebut ditukar dengan



tanah/kavling 10 (sepuluh) yang ada di ibu Hj.Euis Suhendah, namun sampai dengan sekarang tanah milik saksi tetap saksi kuasai karena tukar tanah yang dijanjikan tersebut tidak terlaksana;

- Bahwa setahu saksi Harga tanahnya untuk pertumbak Rp8.000.000,00,- (delapan juta rupiah);
- Bahwa jual beli tersebut dibuatkan kuitansinya, namun yang saksi ketahui baru dibayar DP (Down Payment) sebesar Rp300.000.000,00,- (tiga ratus juta rupiah) oleh pengembang/pak muhamad yasir dengan proses pembayaran berbulan-bulan sampai dengan bulan oktober 2021, harus tuntas pelunasan pembayaran yang telah disepakati;
- Bahwa jual beli tersebut sudah lunas atau belum saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa tanah tersebut dibangun oleh Pak Muhammad Nasir, dan sudah ada 5 (lima) atau 7 (tujuh) unit rumah dan ada yang sudah diisi 1 (satu) unit rumah, namun yang mengisi tersebut saksi tidak mengetahui siapa namanya, dan pihak konsumen melakukan pembayaran kepada pak Muhammad Nasir;
- Bahwa pembangunan unit rumah Sejak bulan juni 2021 berhenti karena menurut keluarga Hj. Euis Suhendah pembayarannya jual beli tersebut oleh Pak Muhammad Nasir belumlah lunas;
- Bahwa total harga dari luas 370 (tiga ratus tujuh puluh) tumbak adalah kurang lebih sekitar Rp3.000.000.000,00,- (tiga milyar rupiah);
- Bahwa saksi pernah menanda tangani kuitansi pembayaran uang Rp.140.000.000.- (seratus empat puluh juta) dengan alasan tanah milik saksi tersebut seolah-olah dijual kepada pak Muhammad Yasin, dan nantinya akan diganti tanah kapling yang ada di dalam tanah kapling tersebut (tanah kapling 10), namun ternyata tidak ada pelunasan pembayaran kepada Hj. Euis oleh pak Muhammad Yasir;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Para pihak mengajukan kesimpulan tanggal .....

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

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



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yakni Penghentian dan Pelarangan Pembangunan di Lokasi Tanah Obyek Sengketa pada bulan Mei 2021 oleh Para Tergugat yang telah diuraikan diatas;

**DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya memohon putusan Provisi sebagai berikut :

- Menerima dan Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat tersebut ;
- Memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau Pihak lain yang diberikan hak oleh Pihak Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan menghalangi atau menghentikan kegiatan pembangunan diatas obyek tanah sengketa yang dilakukan dan dilaksanakan oleh Penggugat tersebut untuk kepentingan Para Konsumen yang telah melakukan pembayaran dan atau sebagian pembayaran ;
- Menghukum Para Tergugat dan atau pihak lain yang diberi hak oleh Pihak Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Provisi tersebut dalam perkara ini dengan tanpa kecuali ;

Atau :

Memberikan Putusan Dalam Provisi yang seadil-adilnya sebagaimana dalam Peradilan Perdata yang baik dan benar ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 185 ayat (1) HIR, terdapat 2 (dua) jenis Putusan Hakim dilihat dari waktu penjatuhannya, yaitu:

1. Putusan Akhir (*eind vonnis*)

Putusan akhir adalah suatu putusan yang bertujuan mengakhiri dan menyelesaikan suatu sengketa atau perkara dalam suatu tingkat peradilan tertentu (pengadilan tingkat pertama, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung). Putusan Akhir dapat bersifat deklaratif, constitutief, dan condemnatoir.

2. Putusan Sela (*tussen vonnis*)

Putusan Sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara.

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan terdapat 4 (empat) jenis Putusan Sela yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Putusan Prepatoir: Putusan yang dijatuhkan oleh hakim guna mempersiapkan dan mengatur pemeriksaan perkara tanpa mempengaruhi pokok perkara dan putusan akhir.
2. Putusan Interlucotoir: Putusan yang berisi bermacam-macam perintah terkait masalah pembuktian dan dapat mempengaruhi putusan akhir.
3. Putusan Insidentil: Putusan yang berhubungan dengan adanya insiden tertentu, yakni timbulnya kejadian yang menunda jalannya persidangan. Contoh : putusan insidentil dalam gugatan intervensi dan putusan insidentil dalam sita jaminan.
4. Putusan Provisionil: Putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Contoh : putusan yang berisi perintah agar salah satu pihak menghentikan sementara pembangunan di atas tanah objek sengketa.

Menimbang, bahwa hal tersebut sejalan dengan pendapat Dr. Lilik Mulyadi dalam tulisannya "[Putusan Provisionil dan Penetapan Sementara](#)", menjelaskan bahwa: Putusan Provisi dan Penetapan Sementara bersifat sangat segera dan mendesak, Terdapat nuansa yuridis yang bersifat identik antara Putusan Provisi dengan Penetapan Sementara, Apabila Putusan Provisi dituangkan dalam bentuk Putusan Sela, maka hakekatnya identik dengan Penetapan Sementara;

Menimbang, bahwa suatu gugatan disamping memuat petitum yang mengenai pokok perkara juga dapat mengajukan petitum berupa tuntutan secara provisi, agar sebelum putusan tentang pokok perkara diambil oleh Majelis Hakim, memutus tindakan-tindakan sementara yang perlu dan relevan akan tetapi tidak terdapat komplikasi jika putusan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa memperhatikan dan mempelajari dengan cermat dalil-dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya, Majelis Hakim tidak melihat adanya uraian dalil-dalil gugatan yang menyangkut dan mengenai urgensi suatu tindakan sementara yang harus diputus dalam suatu provisional sebagaimana dimaksud dalam undang-undang, oleh karenanya selama pemeriksaan perkara ini tidak dibuat suatu putusan mengenai permohonan provisi tersebut dan sekaligus diputus dengan putusan akhir dalam pokok perkara ini, maka permohonan provisi seperti tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## **Dalam Konpens:**

*Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bjb*



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam konpensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dimana gugatan penggugat menjadi dasar pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa hal mana menurut Majelis Hakim penting dikarenakan memandang perlu dalam perkara ini sebelum mempertimbangkan perkara pokoknya, karena tidak dimasukkan dalam jawaban maupun eksepsi dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa secara teori doktrin dalam Hukum Acara Perdata, Setiap orang yang merasa dirugikan dapat mengajukan Gugatan terhadap pihak yang dianggap merugikan melalui pengadilan. Bentuk Gugatan dapat diajukan secara lisan atau secara tertulis. Gugatan itu harus diajukan oleh orang atau badan hukum yang berkepentingan, dan tuntutan hak di dalam Gugatan harus merupakan tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya yang dapat dikabulkan apabila kebenarannya dapat dibuktikan dalam sidang pemeriksaan;

Menimbang, bahwa Ciri-ciri Gugatan adalah 1). Perselisihan hukum yg diajukan ke pengadilan berupa sengketa, 2). Sengketa terjadi di antara para pihak, minimal antara 2 (dua) pihak.dan 3). Bersifat partai (party) dengan kedudukan, pihak yang satu berkedudukan sebagai Penggugat, dan pihak lain berkedudukan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai persyaratan tentang isi daripada Gugatan tidak ada ketentuannya, tetapi kita dapat melihat dalam Rv Pasal 8 angka 3 yang mengharuskan adanya pokok Gugatan yang meliputi:

- a) **Identitas para pihak.**Yang dimaksud dengan identitas adalah ciri-ciri dari Penggugat dan Tergugat, yaitu Nama, pekerjaan, tempat tinggal/domisili;
- b) **Dalil-dalil konkret tentang** adanya peristiwa dan hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan. Dalil-dalil ini lebih dikenal dengan istilah Fundamental Petendi.

bahwa Fundamental Petendi adalah dalil-dalil hukum konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar dan alasan dari tuntutan dimana Fundamental Petendi terbagi atas 2 (dua) bagian:

- Bagian yang menguraikan tentang kejadian atau peristiwa (*feitelijke gronden*) dan
- Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechtgronden*)

Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan. Tentang uraian yuridis tersebut tidak harus menyebutkan peraturan



perundang-undangan yang dijadikan dasar tuntutan, melainkan hanya hak atau peristiwa yang harus dibuktikan di dalam persidangan nanti sebagai dasar dari tuntutan yang memberikan gambaran mengenai fakta materiil.

- c) **Tuntutan atau Petitum**, harus jelas dan tegas. HIR dan Rbg sendiri hanya mengatur mengenai cara mengajukan Gugatan.

Tuntutan atau Petitum adalah segala hal yang dimintakan atau dimohonkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh majelis hakim. Jadi, Petitum itu akan terjawab di dalam amar atau diktum putusan. Oleh karenanya, Petitum harus dirumuskan secara jelas dan tegas. Apabila Petitum yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya Petitum tersebut.

Demikian pula Gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut *obscuur libel* (Gugatan yang tidak jelas/ Gugatan kabur), yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya Gugatan tersebut.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti dengan seksama dalil-dalil gugatan penggugat baik dalam posita dengan petitum dalam perkara *aquo* sebagai berikut :

- Bahwa dalam posita-posita yang didalilkan Penggugat mulai dari posita Angka 1 gugatan penggugat sampai posita angka 5 gugatan penggugat yang menceritakan sejarah tanah sampai dengan proses jual beli dan terjadinya Akta Jual Beli dan Surat Perjanjian jual beli, namun dalam posita angka 3 Penggugat menyatakan surat perjanjian tersebut tidak benar baik mengenai luas maupun harganya dan didalam petitumnya Penggugat dalam point 8 mohon agar Penggugat dinyatakan Pembeli yang beritikad baik terhadap tanah obyek sengketa;
- Bahwa dalam point 6 posita gugatan sampai dengan point 10 posita gugatan, Penggugat mendalilkan tentang penggantian Penggugat kepada penggarap, dan kemudian mendalilkan kegiatan Penggugat dalam hal membangun dan memasarkan tanah kapling dan sudah ada pembeli dan calon pembeli yang sudah menyeter kepada Penggugat, serta posita point 9 dimana Penggugat menderita kerugian sejumlah Rp.1.288.000.000.- (satu milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah), namun dalam petitum angka 10 yang memohon untuk menghukum Para Tergugat atau **pihak lain** yang diberikan haknya oleh pihak Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan dan atau tindakan menghalangi dan atau tindakan yang menghentikan pembangunan rumah untuk kepentingan konsumen Penggugat, dimana dalam posita tidak dijelaskan atau diterangkan pihak

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN BIlb



lain maupun konsumen tersebut dan Majelis Hakim berpendapat posita dan petitum ini juga saling bertentangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dimana Majelis Hakim berpendapat antara Posita (*Fundamental Petendi*) dengan Petitum saling bertentangan dan tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga untuk petitum perkara pokok hakim berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **Dalam ReKonvensi:**

Menimbang, bahwa dalam Pasal 132 huruf (a) Herziene Inlandsch Reglement ("HIR") mendefinisikan rekonvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya. Gugatan rekonvensi tersebut diajukan tergugat kepada Pengadilan Negeri, pada saat berlangsung proses pemeriksaan gugatan yang diajukan penggugat.

Menimbang, bahwa SEMA Nomor 7 TAHUN 2012 tentang Rumusan Kamar Perdata Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Rekonvensi :

- a) Tentang gugatan rekonvensi, sesuai dengan Pasal 132 a ayat (1) HIR gugatan rekonvensi dapat diajukan dalam tiap-tiap perkara tanpa harus ada hubungan objek sengketa dengan perkara konvensi, kecuali terhadap:
  1. Kalau Penggugat konvensi menuntut karena sesuatu kualitas sedang dalam rekonvensi mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya.
  2. Kalau PN yang memeriksa perkara konvensi secara absolut tidak berwenang.
  3. Dalam perkara perselisihan tentang menjalankan putusan Hakim.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Gugatan Penggugat ReKonvensisebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menilai gugatan ReKonvensidari Penggugat ReKonvensi(Tergugat Konvensi), majelis perlu menilai tentang formalitas dari posita dan petitum gugatan tersebut, apakah saling bertentangan atau tidak, hal mana diperlukan agar dalam hal pembuktian perkara pokok dalam gugatan ReKonvensitidak menjadi kabur,

Menimbang, bahwa dalam beberapa posita dalam gugatan Penggugat ReKonvensimenyebutkan frasa kalimat "perjanjian Pengikatan Jual Beli 19 Maret 2021" dan pulan dalam halaman 6 Jawaban Tergugat



Konvensi(Penggugat Rekonpensi) dalam point 4 menyetir Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1405 K?Pdt/1992 tanggal 15 Agustus 1994 yang bunyinya sebagaimana termuat diatas, dengan demikian dalil-dalil dalam posita yang dibangun oleh Penggugat ReKonvensiadalah lawan (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya, namun dalam petitum angka 3 Gugatan ReKonvensimemohon agar menyatakan Tergugat ReKonvensitelah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian antara dalil-dalil posita dengan petitum tidak sinkron dan saling bertentangan yang menyebabkan Gugatan ReKonvensimenjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa selain itu dalil-dalil berkenaan dengan pembayaran *downpayment* yang telah dilakukan oleh Penggugat Konvensi(tergugat Rekonpensi) kepada Tergugat Konvensi(Penggugat Rekonpensi) dalam halaman 15 point 10 yang memohon agar menyatakan Perjanjian Jual beli tanggal 19 Maret 2021 batal demi hukum dengan konsekuensi Penggugat ReKonvensimengembalikan 50% uang panjar (*down payment*) tersebut kepada Tergugat ReKonvensi(Penggugat Konpensi) dengan segera dan sekaligus;

Menimbang, bahwa **Jual Beli** Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Adalah Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa sebagai suatu akibat dari suatu perjanjian tertera dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Yang menyatakan Bahwa :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya,
2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau kerana alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menimbang, bahwa Artinya dalam hal ini, **Jual beli** tidak bisa dibatalkan oleh salah satu pihak terkecuali kedua belah pihak menginginkan hal tersebut, dan secara tegas baik pembeli maupun penjual harus tunduk dan patuh dalam perjanjian yang telah mereka buat, terkecuali jika dalam suatu perjanjian tersebut terdapat suatu pasal, yang mana baik pembeli maupun penjual dapat membatalkan suatu perjanjian jual beli tersebut sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

*Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb*



Menimbang, bahwa Down payment adalah Uang muka atau uang panjar yang diberikan oleh pembeli kepada penjual sebagai tanda jadi suatu pembelian barang, oleh pembeli kepada penjual yang mana sisa pembayarannya akan diberikan setelah barang tersebut diterima;

menimbang, bahwa dari pasal 1338 KUHPerdata tersebut melarang dibatalkannya perjanjian secara sepihak, dengan demikian dengan tidak dibayarkannya downpayment dapat dikategorikan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dilihat dari uraian dikaitkan dengan perkara *aquo* dalam gugatan Penggugat ReKonvensi(Tergugat Kompensi) berkenaan dengan dalail-dalil terkait *downpayment*, angka 3 Gugatan ReKonvensimemohon agar menyatakan Tergugat ReKonvensitelah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian antara dalil-dalil posita dengan petitum tidak sinkron dan saling bertentangan yang menyebabkan Gugatan ReKonvensimenjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dimana Majelis Hakim berpendapat antara Posita (*Fundamental Petendi*) dengan Petitum saling bertentangan dan tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan Gugatan Penggugat ReKonvensidinyatakan tidak dapat diterima, sehingga untuk petitum perkara pokok dalam gugatan ReKonvensiMajelis Hakim berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **Dalam Konvensidan ReKonvensi:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi(Tergugat Rekonpensi) tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi(Tergugat Rekonpensi) harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1338 KUHPerdata, SEMA Nomor 7 TAHUN 2012 tentang Rumusan Kamar Perdata Hukum Acara Perdata, Pasal 132 a ayat (1) HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **Dalam Konvensi:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi(Tergugat Rekonpensi) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

##### **Dalam Rekonvensi:**

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat ReKonvensi(Tergugat Kompensi) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

##### **Dalam Konvensi dan ReKonvensi:**

*Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi (Tergugat Rekonvensi) untuk membayar biaya sebesar Rp. 1.365.000.- (satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2022 oleh kami, Vici Daniel Valentino, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Adrianus Agung Putrantono, S.H. dan Dwi Sugianto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 22 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Apri Minondo, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh pihak Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Adrianus Agung Putrantono, S.H.**

**Vici Daniel Valentino, S.H., M.H.**

**Dwi Sugianto, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Apri Minondo, S.H..**

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp.10000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp.10000,00;
3. Proses .....	:	Rp75.000,00;
4. PNBPN .....	:	Rp50.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp150.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp990.000,00;
7. Sumpah .....	:	Rp50000,00;
8. Pendaftaran .....	:	Rp30000,00;
Jumlah	:	Rp1.365.000,00;

( satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah )

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2021/PN Bib

**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)