



PUTUSAN

Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MUHAMMAD HAPIDIN, NIK. 3671130206820007, swasta, beralamat di Jl. H. Nawih KF. Blok Wareng No. 4, Rt. 001, Rw. 013, Kel. Larangan Selatan, Kec. Larangan, Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh YULLI PURWANTO, SH., MSc., dan SAWIRMAN, SH., MH. Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum **"PURWANTO, WIRMAN & PARTNERS Law Office"**, yang beralamat di Ruko Taman Bougenville Blok A No. 17, Jl. KH. Nur Ali Jatibening, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2022, Nomor 264/SK Pdt/2022/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

PT. GROUP MATAQU INDONESIA, dalam hal ini diwakili oleh BERRY TORNADO, SH, selaku Direktur Utama, beralamat Kampung Sirnagalih Rt. 004. Rw. 001, Desa Megamendung, Kec. Megamendung, Kabupaten Bogor, memberikan kuasa kepada M. JONI USMAN, SH. Selaku Devisi Hukum-Legal PT. Group Mataqu Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 012/Pdt.G/PT.GMI/SK-Dirut/III/2022, tanggal 28 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa tanggal 29 Maret 2022, Nomor 325/SK Pdt/2022/PN Cbi selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

Hal. 1 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 25 Februari 2022 dengan Nomor Register 71/Pdt.G/2022/PN.Cbi telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli sebidang tanah kavling tahap 1 yang dibeli dari Tergugat yaitu Tanah Kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 80 m2, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : jalan kavling
 - Sebelah timur : Kavling No. 606
 - Sebelah barat : Kavling No. 604
 - Sebelah selatan : Kavling No. 598dengan harga yang telah disepakati bersama untuk saat itu dan dikemudian hari sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
2. Bahwa sebagai bukti keseriusan Penggugat membeli tanah kavling dari Tergugat, maka pada tanggal 27 Juni 2017 Penggugat telah melakukan pembayaran tanda jadi atas pembelian tanah kavling sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), dan kemudian pada tanggal 3 Juli 2017 telah melakukan pelunasan sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) atas harga jual beli yang telah disepakati bersama untuk saat itu dan dikemudian hari sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
3. Bahwa setelah pelunasan oleh Penggugat atas jual beli tanah kavling tidak langsung ditindak lanjuti oleh Tergugat membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk peralihan hak atas tanah karena menurut keterangan Tergugat sertifikat tanah kavling masih dalam proses di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor sehingga dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 26 Agustus 2018.

Hal. 2 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 26 Agustus 2018, Tergugat telah berjanji akan mengurus segala surat-surat dan ijin-ijin yang berkaitan dengan jual beli tanah kavling sampai menjadi sertifikat hak dan terdaftar atas nama Penggugat, dan akan **diserahkan oleh Tergugat selambat-lambatnya tanggal 08 Juli 2019**.
5. Bahwa berdasarkan pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Agustus 2018 ini untuk pengurusan surat-surat tanah kavling biaya-biaya ditanggung dan dibayar oleh Tergugat seperti pembuatan sertifikat hak, pembuatan Akta Jual Beli, Pajak Penjual (SSP), Pajak Pembeli (BPHTB), biaya balik nama hak serta biaya-biaya lain yang timbul berkaitan dengan transaksi jual beli tanah kavling, kecuali biaya pembangunan rumah kebun yang dibangun oleh Tergugat, serta pengurusan Surat Ijin Pendirian Bangunan (IMB) atas rumah kebun diurus oleh Tergugat dengan biaya ditanggung oleh Penggugat.
6. Bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya sebagai Pembeli yang beritikad baik dengan telah membayar lunas harga jual beli yang telah disepakati tetapi sampai gugatan ini diajukan Tergugat selaku Penjual **belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan Akta Jual Beli dan untuk menyerahkan secara nyata Sertipikat atas tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kab. Bogor**, sehingga terbukti Tergugat telah wanprestasi atas **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 26 Agustus 2018**.
7. Bahwa Penggugat telah melakukan peneguran dengan surat somasi kepada Tergugat dengan Surat Somasi Pertama No. 028/PW-HF/Som.I/II/2021, tanggal 17 Februari 2021, Surat Somasi Kedua 048/PW-HF/Som.II/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 dan terakhir Surat Somasi Ketiga No. 058/PW-HF/Som.III/III/2021 tanggal 3 Maret 2021, tetapi Tergugat tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya terhadap Penggugat.
8. Bahwa berdasarkan Report Progress dari Tergugat disebutkan Start per-September – Oktober 2018 ini, Team Management Kampung Quran MataQu akan menyelenggarakan Event Gathering Jamaah (Buyer) Tahap 1 secara bertahap dengan agenda pembagian Salinan PPJB, Penyerahan Fisik Lahan Kavling, Survey Rumah Kebun & Perencanaan Konsul Bangun

Hal. 3 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi

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

Bersama Team Teknik di Kantor Utama Blok S Kampung Quran MataQu, Cipendawa, Megamendung, Puncak, Kabupaten Bogor.

Schedule Time Skala Panjang:

Per- Oktober 2018 s.d Juni 2019, Management KQM akan melakukan Penyerahan secara bertahap keseluruhan fisik lahan Kavling kepada para Jama'ah (Buyer) yang saat ini mencapai 1.200 Jamaah, mulai dari Jamaah (Buyer) Tahap 1 sampai dengan Buyer Tahap 6.

Per- Juli 2019 – Juni 2020, Pemecahan Sertipikat dan Simbolis Penyerahan Sertipikat Hak kepada Para Jamaah (Buyer) Tahap 1 sampai dengan Tahap 6 secara Bertahap.

Tetapi apa yang dijanjikan dalam Report Progress, selain pembagian Salinan PPJB tidak ada yang di realisasikan oleh Tergugat.

9. Bahwa PPJB merupakan suatu Perjanjian yang mana melekat aturan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"), yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*). Sehingga, kedua belah pihak tentunya **berkewajiban untuk memenuhi kesepakatan** yang diatur di dalam PPJB tersebut. Dengan demikian karena Tergugat tidak melaksanakan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Agustus 2018, maka terbukti dan secara sah dan meyakinkan Tergugat telah melakukan **WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGINGKATAN JUAL BELI tanggal 26 Agustus 2018.**
10. Bahwa Tergugat **secara nyata telah wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Agustus 2018**, maka Penggugat sebagai konsumen meminta pertanggungjawaban Tergugat sebagai Developer untuk segera melanjutkan Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan membuat Akta Jual Beli dan menyerahkan Sertipikat Tanah Kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 80 m2 dengan disertai membayar ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 dan 1239 KUHPerdata, **pihak yang wanprestasi wajib memberikan ganti biaya, ganti rugi bahkan wajib dikenakan bunga sebagai konsekuensi pihak yang dirugikan karena kerugian yang dideritanya dan hilangnya keuntungan yang sedianya akan didapat**, yang besarnya kami serahkan kepada Majelis Hakim untuk memutus nilai

Hal. 4 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi

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

ganti rugi tersebut, disertai dengan denda maksimal kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ("UU Perumahan").

11. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk menghukum Tergugat segera memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan jika Tergugat secara sukarela melaksanakannya maka Putusan ini berlaku sebagai kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas tanah obyek perkara kepada pihak Penggugat, untuk dialihkan kepemilikannya ke atas nama Penggugat.
12. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan putusan ini sampai dengan dilaksanakannya Akta Jual Beli dan menyerahkan sertifikat tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 80 m2.
13. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan hartanya pada pihak lain selama proses persidangan, maka Penggugat mohon agar dapat dilakukan sita jaminan terhadap:
 - Sebidang tanah dan bangunan di Kampung Sirnagalih Rt. 004. Rw. 001 Desa Megamendung, Kec. Megamendung, milik Tergugat.
14. Bahwa, karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi maupun verzet (*iut voerbaar bij -voorraad*).

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan tersebut diatas, dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenan memutuskan dengan putusan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 26 Agustus 2018 dengan membuat Akta Jual Beli di PPAT dan

Hal. 5 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi

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)



menyerahkan Sertipikat Tanah Kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 80 m2 kepada Penggugat dengan segala akibat hukumnya;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi berdasarkan Pasal 1236 dan 1239 KUHPerdara disertai dengan denda sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) berdasarkan ketentuan Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ("UU Perumahan");
5. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan putusan ini sampai dengan dilaksanakannya Akta Jual Beli dan menyerahkan sertipikat tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 80 m2.
6. Menyatakan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Sebidang tanah dan bangunan di Kampung Simnagalih Rt. 004. Rw. 001 Desa Megamendung, Kec. Megamendung, milik Tergugat;
7. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap Sebidang tanah dan bangunan di Kampung Simnagalih Rt. 004. Rw. 001 Desa Megamendung, Kec. Megamendung, milik Tergugat;
8. Menyatakan Putusan ini berlaku sebagai kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas tanah obyek perkara kepada pihak Penggugat, untuk dialihkan kepemilikannya keatas nama Penggugat.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verset*, banding ataupun kasasi (***uit voerbaar bij vooraad***);
10. Membebaskan kepada TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat hadir dipersidangan, ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk

Hal. 6 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KHAERUNNISA, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Penggugat mengajukan perubahan tertanggal 21 Juni 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa perbaikan gugatan tersebut adalah sebagai berikut :
 - a) Perubahan/perbaikan penulisan sebutan Pemberi Kuasa, pada halaman 1 baris kedua;
Tertulis :
Untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT.
Diganti/dirubah menjadi :
Untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT.
 - b) Perubahan/perbaikan penulisan dalam petitum butir 4;
Tertulis:
Menghukum Penggugat untuk.... dst
Diganti/dirubah menjadi:
Menghukum Tergugat untuk.... dst.

2. Bahwa perubahan-perubahan sebagaimana pada butir 1 diatas, tidak bertentangan dengan ketentuan Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan :

"Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita dan pihak tergugat tidak dirugikan hanya untuk membela diri"

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat tidak mengajukan jawabannya;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : Kwitansi Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 27 Juni 2017 ;
2. Bukti P-1.B : Kwitansi tertanggal 3 Juli 2017 senilai Rp. 48.000.000,- ;
3. Bukti P-2 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2018;
4. Bukti P-3 : Report Progress ;

Hal. 7 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-4.A : Surat No. 028/PW-HF/Som.I/II/2021 tertanggal 17 Februari 2021 perihal Somasi I ;
6. Bukti P-4.B : Surat No. 048/PW-HF/II/Som.II/2021 tertanggal 24 Februari 2021 perihal Somasi II ;
7. Bukti P-4.C : Surat No. 058/PW-HF/Som.III/III/2021 tertanggal 3 Maret 2021 perihal Somasi I ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4.A, P-4.B, P-4.C berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang bahwa Tergugat juga telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1 : Surat Tanda Terima Laporan No. LP/B/182/IV/ 2020/JBR/ RES.BGR tanggal 21 April 2020 ;
2. Bukti T-2 : Surat Tanda Terima Laporan No. LP/B/181/IV/2020/JBR/ RES.BGR tanggal 21 April 2020 ;
3. Bukti T-3 : Surat No. B/1234/VI/2022/Reskrim tanggal 29 Juni 2022 Perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Polres Bogor ;
4. Bukti T-4 : Surat No. B/158/VI/2022/Reskrim tanggal 29 Juni 2022 Perihal Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan dari Polres Bogor ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi kepersidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 30 Agustus 2022 sebagaimana Berita Acara Sidang;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Hal. 8 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-4;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat yaitu tidak melakukan Akta Jual Beli dan tidak menyerahkan secara nyata Sertipikat atas tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kab. Bogor berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 26 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai pengertian wanprestasi;

Bahwa menurut Kamus Hukum, *Wanprestasi* berarti kelalaian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi, wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitor (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitor itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*) Sedangkan *Wanprestasi* menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (*Burgerlijk wetboek voor Indonesie* disebut dalam Pasal 1238 berbunyi bahwa Orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu kesepakatan (perikatan) dapat digolongkan menjadi empat katagori yakni:

1. Kreditur sama sekali Tidak melaksanakan isi kesepakatan;
2. Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan;
3. Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu;
4. Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati.

Akibat dari adanya *wanprestasi* tersebut, masing-masing pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata (BW) yang berbunyi sebagai berikut: *Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.*

Hal. 9 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



Pasal 1244 menyatakan:

Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.

Menimbang, bahwa suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak/perikatan dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasinya, atau dengan kata lain wanprestasi ada jika debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Jadi, pernyataan lalai adalah suatu *rechtsmiddel* atau upaya hukum kontrak (*vide* KUH Perdata) untuk sampai kepada tahap debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut dinyatakan wanprestasi.

Menimbang, bahwa dari pengertian diatas dihubungkan dengan pokok permasalahan para pihak, maka perlu dipertimbangkan dahulu apakah antara Penggugat dan Tergugat ada suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Foto Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2018 yang diberi Tanda bukti P-2;

Menimbang, bahwa apabila mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu Perjanjian harus memenuhi 4 unsur yaitu diantaranya :

1. Sepakat, dimana suatu perjanjian dikatakan sah apabila adanya kesepakatan antara kedua belah pihak terhadap segala hal yang diperjanjikan yang terdapat dalam klausula perjanjian tersebut;
Bahwa berdasarkan uraian gugatan dan pembuktian dipersidangan, Majelis berpendapat bahwa kedua belah pihak telah sepakat atas isi perjanjian mereka, yaitu jual beli sebidang tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kab. Bogor;
2. Cakap, dalam pengertian bahwa masing-masing pihak telah dewasa dan berumur 21 tahun, tidak berada dibawah pengampuan, sehat pikiran dan akal nya, dan bagi seorang perempuan yang telah menikah sesuai dengan

Hal. 10 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 31 ayat (2) UU No.1 Tahun 1974 dinyatakan bahwa masing-masing pihak berhak melakukan perbuatan hukum;

Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan Hakim berpendapat bahwa Penggugat dan Tergugat telah memenuhi kualifikasi “cakap” sebagaimana yang dimaksud dari Undang-undang tersebut;

3. Hal tertentu, bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yaitu berupa obyek yang diperjanjikan;

Bahwa terhadap perkara ini maka obyek yang dimaksud adalah jual beli sebidang tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kab. Bogor;

4. Sebab yang halal, yaitu suatu perjanjian tidak bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang dan ketertiban umum;

Bahwa kesusilaan mengandung pengertian bahwa hal yang diperjanjikan itu tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku ditengah-tengah masyarakat. Bahwa tidak bertentangan dengan undang-undang mengandung pengertian bahwa hal yang diperjanjikan itu tidak bertentangan dengan hukum dan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh negara. Bahwa ketertiban umum mengandung pengertian bahwa perjanjian itu tidak menimbulkan konflik ditengah-tengah masyarakat, tidak meresahkan masyarakat dan tidak membuat situasi menjadi tidak aman dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan pembuktian dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat sebenarnya sudah memenuhi seluruh syarat syahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata dan perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Surat Tanda Terima Laporan No. LP/B/182/IV/ 2020/JBR/ RES.BGR tanggal 21 April 2020, Surat Tanda Terima Laporan No. LP/B/181/IV/2020/JBR/ RES.BGR tanggal 21 April 2020 (T-2), Surat No. B/1234/VI/2022/Reskrim tanggal 29 Juni 2022 Perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Polres Bogor (T-3) dan Surat No. B/158/VI/2022/Reskrim tanggal 29 Juni 2022 Perihal Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan dari Polres Bogor (T-4), yang pada pokoknya hanya berupa laporan-laporan polisi dan dalam kesimpulan Tergugat menyampaikan bahwa Tergugat adalah korban penipuan

Hal. 11 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi

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)



dana tau penggelapan dalam mengurus sertifikat tanah kavling yang terletak di Desa Gununggeulis Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, akan tetapi sertifikat tanah kavling yang diurus sampai saat ini belum terbit;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, walaupun Penggugat maupun Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli sebidang tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kab. Bogor (bukti P-2), sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (bukti P-1a dan P-1b) dan pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut akan dilakukan secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah sertifikat tanah kavling tersebut terbit atas nama pihak pertama dan pemecahan sertifikat tersebut selesai serta pajak-pajak yang menjadi kewajiban para pihak telah dibayar sesuai dengan peraturan yang berlaku, bahkan jika dikaitkan dengan bukti surat P-1a dan P-1b, Penggugat telah memenuhi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran sesuai kesepakatan yaitu Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan juga bukti P-3 berupa Report Progress, disebutkan bahwa pemecahan sertifikat dan simbolis penyerahan sertifikat akan dilaksanakan pada bulan Juli 2019 – Juni 2020, telah nyata bahwa tergugat masih belum juga melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan penjualan dan pembelian tersebut akan dilakukan secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyerahkan sertifikat sebidang tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kab. Bogor kepada Penggugat, dengan demikian Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (wanprestasi) oleh karena itu sudah sepatutnya petitum kedua haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (wanprestasi), maka Penggugat berhak untuk melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 26 Agustus 2018 dengan membuat Akta Jual Beli di PPAT dan sertifikat atas sebidang tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kab. Bogor, dengan demikian petitum ketiga ini sudah sepatutnya dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, dapat dituntut hal-hal sebagai berikut sesuai Pasal 1276 KUHPdata:

1. Memenuhi pelaksanaan perjanjian;
2. Memenuhi perjanjian dengan membayar ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Membatalkan perjanjian;

Hal. 12 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bentuk ganti rugi yang dapat dituntut berdasarkan pasal 1244 KUHPerdara adalah biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi dengan denda yang dimohonkan pada petitum gugatan Penggugat point 4 (empat), Majelis berpendapat karena tidak ada dalam Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, maka petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 5 (lima) tentang uang paksa atau dwangsom, Majelis Hakim berpendapat bahwa pemenuhan kewajiban tergugat kepada penggugat akan menjadi terkendala atau setidaknya menjadi berlarut-larut yang menyebabkan bertambahnya kerugian penggugat, sehingga untuk hal itu diperlukan adanya suatu sarana pemaksa berupa uang paksa (dwangsom) yang harus dibebankan kepada tergugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya Akta Jual Beli dan menyerahkan sertifikat tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 80 m2 kepada Penggugat, sehingga dengan demikian petitum ini patut untuk dikabulkan dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa petitum point 6 (enam) dan 7 (tujuh) mengenai permohonan Sita Jaminan, Majelis Hakim berpendapat bahwa data yang diberikan Penggugat dalam hal permohonan peletakan sita jaminan pada dasarnya harus dapat dibuktikan, kemudian diajukan permohonan sita jaminan, dan selanjutnya akan ditetapkan, akan tetapi dalam perkara aquo Penggugat tidak mengajukan permohonan sita jaminan secara tersendiri sehingga Majelis Hakim menyatakan menolak permohonan sita jaminan sebagaimana dalam petitum point 6 (enam) dan 7 (tujuh) untuk menghindari adanya kerugian yang ditimbulkan setelah itu terhadap para pihak maupun pihak ketiga;

Menimbang, bahwa petitum point 8 (delapan) Putusan ini berlaku sebagai kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas tanah obyek perkara kepada pihak Penggugat, untuk dialihkan kepemilikannya keatas nama Penggugat, bukanlah kewenangan Majelis Hakim untuk memberikan kuasa sehingga petitum ini haruslah ditolak ;

Hal. 13 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum point 9 (sembilan) yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diadakan banding, kasasi, Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim berpendapat oleh karena Putusan ini belum berkekuatan hukum tetap, maka dengan demikian petitum point 9 (sembilan) ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum penggugat dikabulkan, maka petitum ke 1 (satu) penggugat dikabulkan dengan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian, maka biaya yang timbul dalam perkara ini akan di bebankan kepada Tergugat, dengan demikian petitum point 10 (sepuluh) ini dikabulkan;

Mengingat pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) serta peraturan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 26 Agustus 2018 dengan membuat Akta Jual Beli di PPAT dan menyerahkan Sertipikat Tanah Kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 80 m2 kepada Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan semenjak Putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya Akta Jual Beli dan menyerahkan sertipikat tanah kavling No. 605, Desa Gunung Geulis, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 80 m2 kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sebesar Rp 1.145.000,- (satu juta seratus empat puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 13 September 2022, oleh kami, INDRA MEINANTHA VIDI, SH., sebagai Hakim Ketua, DANDY WILARSO, SH. M.Hum. dan DHIAN FEBRIANDARI, SH., MH, masing-masing sebagai Hakim

Hal. 14 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, TEUKU UMAR, SH. MH., sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

DANDY WILARSO, SH., M.Hum.

INDRA MEINANTHA VIDI, SH.

DHIAN FEBRIANDARI, SH., MH.

Panitera Pengganti,

TEUKU UMAR, SH. MH.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
- Biaya Pemberkasan/ATK	: Rp. 75.000.-
- Biaya Panggilan	: Rp. 1000.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000.-
- Materai	: Rp. 10.000.-
Jumlah	: RP. 1. 145.000,-

(satu juta seratus empat puluh lima ribu rupiah);

Hal. 15 dari 15 hal., Putusan No.71/Pdt.G/2022/PN Cbi