



PUTUSAN
Nomor 359/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Lim Liak Seng Alias Irawan Thedra; Umur: 53 tahun; Warga Negara Indonesia; Pekerjaan: Wiraswasta; Tempat tinggal: Ciherang Kaum RT.005/RW.010, Kel./Desa Ciherang, Kec. Dramaga, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat, NIK: 3201040901680004; dalam perkara ini diwakili oleh Dewo Sunarso, S.H., M.H. dan Nur Bhakti, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Dewo Sunarso & Associates, berkedudukan di Griya Bogor Raya 2 Blok A No. 8, Katulampa, Bogor Timur, Kota Bogor, Jawa Barat - 16144, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 056/DS-ASS/Pdt-SK/X/2021 tanggal 30 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

IR. Alan Prasetyo Budi Cahyo Purwanto; Warga Negara Indonesia; Pekerjaan: Wiraswasta; Terakhir bertempat tinggal atau bertempat kediaman di Jalan Sevilla, Cluster Sevilla Blok CC/26, Sektor XII BSD, Kel. Rawa Mekarjaya, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Prov. Banten – 15310, sekarang tidak diketahui alamatnya atau tempat tinggalnya dengan jelas dan pasti di seluruh wilayah Republik Indonesia; selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cibinong pada tanggal 3 November 2021 dalam register nomor 359/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 04 Januari 2016 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian lisan jual beli sebidang tanah darat ternyata dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 876/Kalisuren, Pemegang hak IRAWAN TEDRA, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 20 Juli 2007, NIB. 10.10.26.08.05563, Asal Hak Konversi, Dasar Pendaftaran isian 202 Tanggal 28-02-2007 No.9552/2007, Surat Ukur Tanggal 27-02-2007 No. 51/Kalisuren/2007, Luas 11.670 M2 (sebelas ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), Terletak dalam Prop.Jawa Barat, Kab.Bogor, Kec. Tajur Halang, Desa/Kel. Kalisuren, Petunjuk bekas tanah milik adat C. No. 746 P.43 D.I, Tanda-batas dengan pilar-pilar; dengan kesepakatan harga sebesar Rp.1,200,000,000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan cara membayar tunai dan seketika itu juga lunas (Bukti P-1);
2. Bahwa terhadap perjanjian tersebut Penggugat telah melaksanakan prestasi dan kewajibannya secara penuh yakni menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli a.n Penggugat kepada Tergugat serta objek jual beli berupa sebidang tanah darat yang dilaksanakan di kantor Tergugat di Jalan Sevilla, Cluster Sevilla Blok CC/26, Sektor XII, BSD. Kel. Rawa Mekarjaya, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Prov. Banten 15310 dengan dihadiri oleh saksi-saksi;
3. Bahwa pada faktanya Tergugat tidak memenuhi prestasi kewajibannya membayar tunai dan seketika itu juga lunas, Namun Tergugat hanya melakukan pembayaran dengan alat pembayaran berupa 2 lembar Bilyet Giro yang masing-masing bernilai Rp. 500,000,000,- (lima ratus juta rupiah) atau sama dengan Rp. 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah) saja, terhadap sisa kurang bayar dengan nilai sebesar Rp.200,000,000,- (dua ratus juta rupiah) Tergugat akan membayar lunas selambat-lambatnya pada tanggal 30 Januari 2016;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Januari 2016 Tergugat memberikan 3 lembar Bilyet Giro (BG) Bank Internasional Indonesia an. Ir. Alan Prasetyo Budi Cahyo Poerwanto kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Bilyet Giro No. DA 682517 tanggal 30 Januari 2019 jatuh tempo tanggal 6 Maret 2019 dengan nilai sebesar Rp.25,000,000,- (dua puluh lima juta

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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

- rupiah), NAMUN pada faktanya Bilyet Giro tersebut kosong tidak dapat dicairkan oleh bank penerbit dikarenakan tidak terdapat dana yang cukup pada rekening untuk dapat membayar pemegang sesuai dengan nilai yang tertera; (Bukti P-2);
- b. Bilyet Giro No. DA 682518 tanggal 30 Januari 2019 jatuh tempo tanggal 29 Maret 2019 dengan nilai sebesar Rp.25,000,000,- (dua puluh lima juta rupiah), NAMUN pada faktanya Bilyet Giro tersebut kosong tidak dapat dicairkan oleh bank penerbit dikarenakan tidak terdapat dana yang cukup pada rekening untuk dapat membayar pemegang sesuai dengan nilai yang tertera (Bukti P-3);
- c. Bilyet Giro No. DA 682519 tanggal 30 Januari 2019 tanggal jatuh tempo 5 April 2019 dengan nilai sebesar Rp.20,000,000,- (dua puluh juta rupiah), NAMUN pada faktanya Bilyet Giro tersebut kosong tidak dapat dicairkan oleh bank penerbit dikarenakan tidak terdapat dana yang cukup pada rekening untuk dapat membayar pemegang sesuai dengan nilai yang tertera (Bukti P-4);
5. Bahwa terhadap peristiwa tersebut Penggugat mengingatkan baik langsung maupun tidak langsung kepada Tergugat, agar segera memenuhi kewajiban kontraktualnya membayar lunas sisa kurang bayar yang terang dan jelas masih merupakan hak Penggugat berdasarkan perjanjian ini; Namun Tergugat tidak ada prestasi sama sekali, tidak beriktikad baik, lalai memenuhi kewajiban hukumnya dan selalu menghindar untuk ditemui hingga sekarang;
6. Bahwa terhadap kelalaian Tergugat tersebut, Penggugat telah melakukan upaya yang patut menurut hukum untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat segera dapat memenuhi kewajiban hukumnya dengan cara mengirimkan teguran /somasi sebagai berikut:
- a. Pada tanggal 26 Februari 2021 Penggugat dengan beriktikad baik mengirim Somasi/Teguran keras I kepada Tergugat, Namun tidak mendapatkan tanggapan apapun (Bukti P-5);
- b. Pada tanggal 05 April 2021 Penggugat kembali mengirimkan Somasi/Teguran keras II kepada Tergugat, Namun tidak mendapat tanggapan yang berarti, janji akan bertemu namun tidak ada realisasinya (Bukti P-6);
- c. Pada tanggal 26 Juni 2021 Penggugat kembali mengirimkan Somasi/Teguran keras III (terakhir) kepada Tergugat dengan harapan

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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)



dapat diselesaikan dengan musyawarah dan kekeluargaan, Namun Tergugat pada faktanya tetap saja tidak mengindahkannya (Bukti P-7);

7. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena telah melakukan kesalahan, kelalaian dan kesengajaan tidak melaksanakan kewajiban kontraktualnya memenuhi hak Penggugat sama sekali terhitung sejak tanggal 30 Januari 2016 sampai dengan gugatan ini diajukan pada tanggal 01 November 2021 (selama sekira 71 bulan);
8. Bahwa menurut hukum dengan adanya perbuatan ingkar janji /wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, telah melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi, bunga dan biaya-biaya yang timbul (vide pasal 1243 KUHPerdara), Oleh karenanya cukup alasan bagi Penggugat atas gugatan perkara aquo;
9. Bahwa perjanjian lisan merupakan perjanjian sah dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara, MAKA para pihak diwajibkan untuk melaksanakan prestasi dari apa yang telah disepakatinya tersebut sesuai Pasal 1234 KUHPerdara “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, dan apabila ada pihak yang tidak melaksanakan prestasi maka ia telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut telah terang dan jelas (duidelijk), serta dengan sadar (willens en wetens) Tergugat sengaja melanggar kewajiban kontraktualnya telah melakukan perbuatan Ingkar janji/wanprestasi karena tidak memenuhi prestasi kewajibannya sama sekali sebagaimana telah diperjanjikan sehingga berakibat nyata-nyata telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat;
11. Bahwa oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk memenuhi prestasi kewajiban kontraktualnya membayar lunas sisa kurang bayar, ganti kerugian yang timbul berupa ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan, serta bunga atau keuntungan yang diharapkan (kosten, schden en intereten) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1239 KUHPerdara :

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



12. Bahwa oleh karena telah terjadi pengabaian/kelalaian/kealpaan terhadap pelaksanaan kewajibannya maka sesuai dengan ketentuan undang-undang sebagaimana dimuat dalam Lembaran Negara No. 22 Tahun 1948 serta diatur dalam Pasal 1250 paragraf (1) KUHPerdara yang menyatakan:

“dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus”,

Yang menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoir / diluar bunga yang diperjanjian) maka Penggugat dengan ini mohon bunga dan besaran bunga serta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 6 (enam) %/th; (S.1948: No.22.)

DAN terhadap bunga moratoir tidak perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh Penggugat namun terhadap pengenaannya harus dibayar terhitung mulai sejak diminta di muka Pengadilan (Pasal 1250 paragraf (3) KUHPerdara) (Bukti P-8);

13. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat berupa sisa kurang bayar dengan nilai sebesar Rp.200,000,000,- (dua ratus juta rupiah);

14. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut Tergugat dikenakan bunga sebesar 6% setiap bulan sebagaimana bunga yang berlaku umum pada bank yang harus dibayar oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 30 Januari 2016 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian harus dibayar lunas;

15. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut Penggugat dengan ini merincikan kerugian-kerugian yang timbul berupa :

- Keuntungan yang akan diperoleh dengan perhitungan Modal Usaha
 $\text{Rp.200,000,000,-} \times 10\%/th = \text{Rp. 20,000,000,-/th} : 12 \text{ bulan} = \text{Rp.1,666,000,-/bulan} \times 71 \text{ bulan} = \text{Rp. 118,333,357,-}$ (seratus delapan belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh tujuh rupiah);
- Kerugian yang timbul berupa bunga moratoir dengan perhitungan Rp. 200,000,000,-
 $\times 6\%/th = \text{Rp.12,000,000,-/th} : 12 \text{ bulan} = \text{Rp. 1,000,000,-/bulan} \times 71 \text{ bulan}$ dengan nilai sebesar Rp.71,000,000,- (tujuh puluh satu juta rupiah);



c. Kerugian yang timbul berupa bertambahnya biaya yang harus Penggugat keluarkan untuk mengurus perkara ini berupa biaya dan ongkos-ongkos transportasi, akomodasi, konsumsi, administrasi, honor pengacara dan lain sebagainya yang diperkirakan sebesar Rp.50,000,000,- (lima puluh juta rupiah);

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong C/q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) dengan nilai sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan pada tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa (Forum Rei Sitae) terletak dalam wilayah hukum pengadilan negeri Cibinong hal ini sesuai dengan sebagaimana digariskan dalam:

Pasal 118 ayat (3) HIR, yang berbunyi:

"atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu"

Pasal 142 ayat (5) RBG yang menjelaskan:

"Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri, gugatan diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat".

18. Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut, oleh karena letak objek sengketa terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Tajur Halang, Desa/Kel. Kalisuren, MAKA Pengadilan Negeri Cibinong yang secara relatife dan absolut berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

19. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji /wanprestasi, maka telah patut dan adil dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan tersebut, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong C/q YANG MULIA MAJELIS HAKIM berkenan memeriksa dan mengadili perkara aquo serta menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum atas perjanjian lisan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menyatakan Tergugat untuk membayar lunas uang sisa pembayaran dengan nilai sebesar Rp.200,000,000,- (dua ratus juta rupiah) sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas uang sisa pembayaran dengan nilai sebesar Rp.200,000,000,-(dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa keuntungan yang akan diperoleh dengan perhitungan Modal Usaha Rp.200,000,000,- x 10%/tahun = Rp.20,000,000,-/tahun : 12 bulan = Rp.1,666,000,-/bulan x 71 bulan = Rp. 118,333,357,-(seratus delapan belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh tujuh rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa bunga moratour sebesar 6% setiap bulannya terhitung sejak tanggal 30 Januari 2016 sampai gugatan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dengan perhitungan Rp.200,000,000,- x 6 %/tahun = Rp.12,000,000,-pertahun : 12 bulan = Rp.1,000,000,-/bulan x 71 bulan dengan nilai total sebesar Rp.71,000,000,- (tujuh puluh satu juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa biaya dan ongkos-ongkos untuk mengurus perkara ini dengan nilai total sebesar Rp.50,000,000,- (lima puluh juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom dengan nilai total sebesar Rp.200,000,-(dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini;
10. Menghukum Tergugat membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini; Atau, apabila YANG MULIA MAJELIS HAKIM berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, demikian pula setelah dipanggil secara

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan patut untuk hadir pada persidangan-persidangan berikutnya, Tergugat tetap tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, sehingga Majelis Hakim berketetapan untuk melanjutkan persidangan dengan agenda pembacaan gugatan tanpa kehadiran Tergugat, dan setelah gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.876 atas nama pemegang hak Irawan Tedra, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Bilyet Giro No.DA 682517 tanggal 30 Januari 2019 dengan nilai Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Bilyet Giro No.DA 682518 tanggal 30 Januari 2019 dengan nilai Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Bilyet Giro No.DA 682519 tanggal 30 Januari 2019 dengan nilai Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Nomor. 26 Februari 2021 Nomor. 05/DS-ASS/SOM-I/II/2021 Perihal Somasi/Teguran Keras I, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Nomor. 05 April 2021 Nomor. 010/DS-ASS/SOM-II/IV/2021 Perihal Somasi/Teguran Keras II, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Nomor. 15 Mei 2021 Nomor. 014/DS-ASS/SOM-III/V/2021 Perihal Somasi/Teguran Keras III (Terakhir), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat tanggal 11 Maret 2019 perihal Surat Keterangan Penolakan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Perbedaan Data Nomor. 474.4/80-Pem tanggal 22 Februari 2022, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 320104091680004 tanggal 11-02-2021 atas nama Lim Liak Seng, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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

11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3201370901680001 tanggal 26-03-2013 atas nama Irawan Thedra, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dalam persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Iyus Jayusman

- Bahwa Saksi mulai kenal dengan Penggugat pada tahun 1990;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi sebagai Ketua RT dan Penggugat ada usaha matrial;
- Bahwa Penggugat usaha matrial di Kp. Kelapa, Desa Rawapanjang, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Penggugat tinggal dan usaha di situ;
- Bahwa Penggugat tinggal di situ dari tahun 1990 sampai dengan tahun 2000;
- Bahwa Penggugat di Kp. Kelapa statusnya sewa tanah kosong, lalu dibangun semi permanen;
- Bahwa Penggugat membeli tanah di Kalisuren pada tahun 1995 dan saksi pernah diajak ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut berupa lahan darat, kebun, tanah kering;
- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 6,1 hektar;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari masyarakat;
- Bahwa tanah tersebut ada surat-suratnya Saksi tidak tahu, karena Saksi hanya dikasih tahu bahwa tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak tinggal di Kp. Kelapa sejak tahun 2010 akan tetapi Saksi dengan Penggugat masih berhubungan baik;
- Bahwa pada tahun 2010 Penggugat ada bilang kepada Saksi bahwa tanahnya akan dijual dan disuruh menawarkan, kemudian Saksi tawarkan dan ada orang yang mau membeli tanah tersebut;
- Bahwa selanjutnya pada bulan Januari 2016 Saksi diajak oleh Penggugat untuk menemani dalam rangka pembayaran tanah tersebut, akan tetapi Saksi tidak tahu siapa yang membeli tanah tersebut;

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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

- Bahwa pada saat itu Saksi diperlihatkan oleh Penggugat 1 (satu) lembar cek dengan nilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan setelah itu Saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa Saksi mengetahui ada masalah jual beli tanah tersebut sekitar 6 (enam) bulan yang lalu;
- Bahwa bermasalahnya karena tanah tersebut belum dibayar lunas masih kurang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari total harga Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat itu Saksi lihat cek nilainya Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat Saksi menjabat sebagai Ketua RT nama Penggugat Irawan Thedra;
- Bahwa Penggugat nama aslinya Lim Liak Seng, akan tetapi saksi kenal sudah nama Irawan Thedra;
- Bahwa Penggugat sekarang tinggal di Ciherang;
- Bahwa selain itu Penggugat ada cerita kepada Saksi kalau Tergugat sudah dicari akan tetapi tidak ketemu;
- Bahwa fisik dikuasai oleh masyarakat setempat;
- Bahwa terakhir Saksi ke lokasi 3 (tiga) bulan yang lalu, keadaan tanah masih seperti dulu dan dikuasai oleh masyarakat;
- Bahwa Saksi pergi ke lokasi sendiri tidak sama Penggugat;
- Bahwa proses jual beli tanah tersebut dilakukan di Notaris Saksi tidak tahu dan masalah surat-suratnya Saksi juga tidak tahu;
- Bahwa yang Saksi tahu batas-batas tanah tersebut adalah sebelah kanan dengan Pak Ali, sebelah kiri dengan tanah warga/jalan, dan ada pagar dari tanaman;
- Bahwa dengan adanya masalah ini langkah yang dilakukan oleh Penggugat adalah selalu menelpon Tergugat
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut Pak Alan akan tetapi diolah atau digarap oleh masyarakat;
- Bahwa pada saat Saksi diajak oleh Penggugat, Saksi ada di dalam mobil dan Saksi ada diperlihatkan oleh Penggugat 1 (satu) lembar cek dengan nilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa selain itu Saksi tidak ada mendengar ada pembayaran lagi;
- Bahwa Saksi ada mendengar Penggugat menelpon Tergugat untuk menagih;

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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

- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Penggugat 1 (satu) kali untuk menagih Tergugat dan menurut pengakuan Penggugat sudah ditagih akan tetapi tidak dibayar;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Tergugat pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak tahu pekerjaan Tergugat;
- Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi, Saksi masih aktif menjadi RT;
- Bahwa di lokasi tanah tersebut tidak ada bangunan hanya ada tanaman pohon pisang dan singkong;
- Bahwa Saksi tidak tahu selain Penggugat yang jual ada orang lain yang jual tanah tersebut, akan tetapi yang Saksi tahu hanya Penggugat saja yang jual tanah tersebut kepada Tergugat;

2. Dahri Leurima

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah lama yaitu sejak tahun 2013;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dikenalkan oleh abang/kakak Saksi yang ada hubungan kerjaan masalah mobil;
- Bahwa Penggugat tersebut ada masalah tanah;
- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Penggugat ke daerah Serpong bertemu dengan Tergugat pada tahun 2016;
- Bahwa tujuan bertemu dengan Tergugat bilanganya Penggugat akan melakukan transaksi;
- Bahwa pada saat itu Saksi sendiri, dan Saksi menunggu di parkir;
- Bahwa Saksi tidak bertemu dengan orang yang ditemui oleh Pak Irawan (Penggugat);
- Bahwa Saksi menunggu kurang lebih 1 (satu) jam;
- Bahwa pada saat itu Penggugat bilang melakukan transaksi, akan tetapi Saksi tidak tahu tentang pembayarannya dan Pak Irawan (Penggugat) juga tidak ada cerita;
- Bahwa Saksi tahu tanahnya yaitu lokasinya di Kp. Barokah daerah Inkopad;
- Bahwa sebelum dilakukan transaksi, Saksi sudah tahu tanah yang akan dijual oleh Penggugat;
- Bahwa Pak Irawan (Penggugat) ada cerita kepada Saksi kalau tanah ada masalah, dan Pak Irawan ngasih tahunya belum ada sebulan;

Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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

- Bahwa selain itu Pak Irawan (Penggugat) pada hari Jum'at datang ke Saksi meminta agar Saksi menjadi Saksi masalah tanah yang di Inkopad, yang waktu transaksi di Serpong;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang belum selesai pembayarannya atau ada kekurangan pembayarannya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat kalau manggil dengan nama Engkoh Lim/kokoh;
- Bahwa Saksi diajak ke Serpong dalam transaksi untuk bertemu dengan seseorang, tapi Saksi tidak tahu orangnya tapi tahu namanya yaitu Pak Alan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang belum selesai pembayarannya, dan saksi juga tidak tahu sudah dibayar atau belum oleh Tergugat;
- Bahwa sejak transaksi dengan adanya masalah ini, Saksi ada datang ke lokasi tanah tersebut 2 (dua) hari yang lalu;
- Bahwa tanah dikuasai oleh orang Tergugat dan ada yang berkebun;
- Bahwa Saksi datang ke lokasi tersebut tidak sempat bicara kepada orang-orang yang ada di lokasi, dan saksi hanya foto saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah jual beli dan surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi diajak oleh Penggugat menagih ke Tergugat satu kali;
- Bahwa Saksi diajak oleh Penggugat dalam rangka transaksi itu yang bilang Pak Irawan (Penggugat), dan setelah keluar tidak ada info dari Penggugat;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat Saksi tidak melihat dan tidak tahu jumlahnya;
- Bahwa Saksi dikasih tahu oleh Penggugat kalau Tergugat pembayarannya kurang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu kalau Tergugat belum melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut kepada Penggugat, dan Saksi dikasih tahu oleh Penggugat pada saat Saksi akan dijadikan Saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Penggugat cerita kepada Saksi bahwa Tergugat pembayarannya kurang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu keberadaan Tergugat sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dijual oleh masyarakat kepada Tergugat;

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sebagaimana dalam Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.876 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang selengkapnya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena pada hari sidang yang telah ditentukan, Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, demikian pula setelah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir pada persidangan-persidangan berikutnya, Tergugat tetap tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, maka menurut hemat Majelis Hakim Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya, dan oleh karenanya perkara ini akan diputus diluar hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kedudukan para pihak di dalam perkara ini;

Menimbang bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* pada halaman 111 disebutkan "Dalam gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa*, terlibat 2 (dua) pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan yang satu lagi ditarik dan berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil berupa *error in persona*.";

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada bagian identitas, Penggugat mendalilkan diri memiliki 2 (dua) nama, yaitu Lim Liak Seng Alias Irawan Thedra, yang mana untuk menguatkan dalilnya tersebut telah diajukan bukti berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Lim Liak Seng dan Irawan Thedra (*vide* Bukti P-10 dan P-11);

Menimbang, bahwa dalam Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik, nama pemegang hak tertulis Irawan Tedra, dengan tanggal lahir 5 Februari 1973;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Bukti P-10 dan P-11, tanggal lahir dalam kedua bukti Kartu Tanda Penduduk tersebut adalah sama, yaitu 9 Januari 1968, yang ternyata berbeda dengan tanggal lahir yang tertera pada Bukti P-1, di samping itu penulisan nama pada Bukti P-10 juga berbeda dengan penulisan nama pada Bukti P-1, dimana pada Bukti P-10 tertulis Irawan Thedra, sedangkan pada Bukti P-1 tertulis Irawan Tedra;

Menimbang, bahwa menyikapi hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena dalam perkara ini Penggugat tidak pernah mengajukan suatu putusan (penetapan) pengadilan yang menyatakan bahwa ketiga identitas tersebut di atas adalah mengacu kepada orang yang sama, maka menurut hemat Majelis Hakim, Penggugat tidak bisa dikatakan sebagai orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diucapkan jumlahnya sebagaimana termuat di dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
- Menjatuhkan putusan oleh karena itu dengan *verstek*;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/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

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.159.000,00 (tiga juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 21 April 2022, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ika Dhianawati, S.H., M.H., dan Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 28 April 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Suprpti, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ika Dhianawati, S.H., M.H.

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Suprpti

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Panggilan	Rp 1.950.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp 40.000,00
4. Biaya Kirim Wesel	Rp 14.000,00
5. Biaya Transport Ke Kantor Pos	Rp 20.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp 1.000.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
8. ATK	Rp 75.000,00
9. Materai	Rp 10.000,00
10. Redaksi	Rp 10.000,00 +
Jumlah	Rp 3.159.000,00

(tiga juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah).

Halaman 15 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 359/Pdt.G/2021/PN Cbi