



**PUTUSAN**

Nomor 19/Pdt.G /2022/PN Cbn

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Irawan Leman dahulu bernama Ong Bin Lie, Laki-laki, Warga Negara Indonesia berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Nomor : 317410091060001, beralamat di Jalan Taman Alfa Indah Blok B3/1 RT.008 RW.007, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
2. Wirana Leman dahulu bernama Ong Bun Eng, Laki-laki, Warga Negara Indonesia berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Nomor : 327402024620009, beralamat di Jalan Kalijaga RT.001 RW.001, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon;
3. Megawati Leman dahulu bernama Ong Giok In, Perempuan, Warga Negara Indonesia berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3273096906630001, beralamat di Jalan TMN. Cibeunying SEL. No.43 RT.001 RW.003, Kelurahan Cihapit, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung;
4. Darmawati Leman, Perempuan, Warga Negara Indonesia berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3578214304680002, beralamat di Graha Family Blok I/19 RT.004 RW.002, Kelurahan Pradahkalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya;

Dalam hal ini bertindak sebagai ahli waris Alm. Omar Leman dahulu bernama Ong Le Ming berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor : 03/VIII/2021 yang dibuat dihadapan Cynthiawati Noventi Puranita, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung, memberikan Kuasa kepada Bayu Aditya Putra, S.H., dan Aji Halim Rahman, S.H., M.H., Para Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Putra Abdul & Partners beralamat di Perum Citra 7 Ruko Seventh Walk Blok A3 No.16 Kalideres-Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

Halaman **1** dari **23** Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn



Lawan:

- Liswar Munaf, Laki-laki, Warga Negara Indonesia berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3171032309740008, beralamat yang diketahui di Kaveling Tytyan Kencana No.28 RT.005 RW.002, Kelurahan Murga Mulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
- Bobiyanto, S.H., Notaris beralamat di Jalan Raya Bandengan No.74 RT.001 RW.003, Desa Bandengan, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 1 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 4 April 2022 dalam Register Nomor 19/Pdt.G /2022/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **A. TENTANG HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT**

1. Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris Alm. **Omar Leman** dahulu bernama **Ong Le Ming**, meninggal dunia di Cirebon pada tanggal 22 Februari 2021 berdasarkan Akta Kematian tanggal 24 Maret 2021 Nomor: 3274-KM-24032021-0010 yang dikeluarkan oleh Pencatatan Sipil Kota Cirebon, sebagaimana tercatat dalam Akta Keterangan Hak Waris Nomor: 03/VII/2021 yang dibuat dihadapan Cynthiawati Noventi Purawinata, S.H. Notaris di Kabupaten Bandung;
2. Bahwa Alm. **Omar Leman** merupakan pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 7172/Kalijaga seluas 5.100 m<sup>2</sup> (*lima ribu seratus meter persegi*) berdasarkan Surat Ukur No. 12/Kalijaga/2007 tertanggal 20 Februari 2007 Nomor: 12/Kalijaga/2007;
3. Bahwa Tergugat merupakan perorangan, wiraswasta, yang kemudian dibelakang hari diketahui sebagai Direktur PT. Mandiri Sukses Miratama,

Halaman **2** dari **23** Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebuah badan usaha yang bergerak dibidang developer, kontraktor, dan pembiayaan syariah yang beralamat di Taman Kalijaga Permai Blok I/55, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon (berdasarkan surat tercatat yang diterima);

4. Bahwa pada sekitar Bulan Maret Tahun 2019 diantara Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli secara lisan atas tanah milik Para Penggugat yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon yang dimaksudkan untuk dijadikan perumahan oleh Tergugat;
5. Bahwa dalam hal rencana jual beli atas objek tanah milik Para Penggugat, Pihak Tergugat telah mengetahui perihal sertifikat asli yang hilang berdasarkan Laporan Polisi Nomor: C/86/II/2019/JBR/CIREBON KOTA tertanggal 18 Februari 2019, dan Pihak Tergugat tidak berkeberatan untuk melanjutkan rencana jual beli sambil menunggu diterbitkannya sertifikat pengganti atau duplikat sertifikat oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon;
6. Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai harga jual beli adalah Rp. 4.080.000.000,- (*empat milyar delapan puluh juta rupiah*) dan pembayaran akan dilakukan secara bertahap hal mana pada tanggal 15 April 2019 Para Penggugat telah menerima uang muka (*down payment*) pertama dari Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) melalui Cek BCA Nomor: CW 568505;
7. Bahwa atas kesepakatan tersebut barulah pada tanggal 28 Mei 2019 Para Penggugat dan Tergugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 02 dihadapan Turut Tergugat, Notaris Bobiyanto, S.H. di Kabupaten Cirebon;
8. Bahwa kemudian sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli diatas Para Tergugat memberikan ijin kepada tergugat Tergugat untuk melakukan *land clearing*, pembuatan selokan, dan pagar atas tanah objek jual beli sambil menunggu proses sertifikat pengganti dan pembayaran tahap selanjutnya;
9. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 28 Mei 2019 tersebut diatas disepakati skema pembayaran secara bertahap sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (2), yaitu:

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pembayaran Tahap I (*Pertama*) sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) dibayarkan pada tanggal 15 April 2019 melalui Cek BCA Nomor: CW 568505;
  - b. Pembayaran Tahap II (*Kedua*) sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang akan dibayarkan menggunakan 2 (*dua*) lembar cek, yaitu:
    - Cek BCA Nomor: CW 568513 tertanggal 19 Juni 2019 sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
    - Cek BCA Nomor: CW 568514 tertanggal 20 Juni 2019 sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*);
  - c. Pembayaran Tahap III (*Ketiga*) sebesar Rp. 3.780.000.000,- (*tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah*) yang akan dibayarkan paling lambat 60 (*enam puluh*) hari setelah terbitnya sertifikat pengganti atau duplikat sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Cirebon;
10. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 28 Mei 2019 disebutkan pula kondisi sebagaimana Pasal 2 ayat (3), dimana Para Penggugat wajib menunjukkan sertifikat pengganti atau duplikat sertifikat dengan batas waktu 31 Agustus 2019, hal mana jika batas waktu tersebut terlampaui maka perjanjian tersebut menjadi batal dan Para Penggugat wajib mengembalikan uang muka (*down payment*) yang telah diberikan oleh Tergugat;
11. Bahwa ketika Para Penggugat hendak mencairkan Pembayaran Tahap II (*Kedua*) melalui Cek BCA dengan Nomor CW 568513 tanggal 19 Juni 2019 dan Cek BCA Nomor CW 568514 tanggal 20 Juni 2019 yang telah diterima, Tergugat meminta kepada Para Penggugat untuk menunda pencairan atas kedua cek tersebut, adapun alasan Tergugat adalah karena belum tersedianya dana dalam rekening sebagaimana dalam kedua cek tersebut, dan perihal Pembayaran Tahap II (*Kedua*) tersebut Tergugat selalu menunda;
12. Bahwa Para Penggugat telah mengurus sertifikat pengganti atau duplikat sertifikat melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon berdasarkan surat permohonan tertanggal 15 Agustus 2019 dan dokumen permohonan dianggap lengkap dengan diberikan tanda terima dokumen

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 11 September 2019;

13. Bahwa ternyata proses pengurusan sertifikat pengganti atau duplikat sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon membutuhkan proses selama  $\pm 6$  (*enam*) bulan karena harus dilakukan proses pengumuman terlebih dahulu, dan terhadap hal tersebut telah diketahui oleh Tergugat dimana baik Para Penggugat dan Tergugat tetap sepakat untuk melanjutkan proses jual beli sekalipun kewajiban Para Penggugat untuk menunjukkan bukti sertifikat akan melampaui tanggal 31 Agustus 2019;
14. Bahwa Para Penggugat baru menerima Pembayaran Tahap II (*Kedua*) sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) yang ditransfer melalui Rekening BCA atas nama Darmawanti Leman dengan diangsur sebanyak 4 (*empat*) kali dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Tanggal 2 September 2019 sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*);
  - b. Tanggal 2 September 2019 sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*);
  - c. Tanggal 16 September 2019 sebesar Rp. 70.000.000,- (*tujuh puluh juta rupiah*);
  - d. Tanggal 16 September 2019 sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*);

Dimana selanjutnya Tergugat berjanji akan melunasi sisanya pada saat Pembayaran Tahap III (*Ketiga*) setelah salinan sertifikat dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon;

15. Bahwa dengan demikian total uang muka (*down payment*) yang telah diterima Para Penggugat setelah Pembayaran Tahap II (*Kedua*) adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) sehingga sisa kewajiban pembayaran Tergugat adalah sebesar Rp. 3.880.000.000,- (*tiga milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah*) yang akan dibayarkan selambat-lambatnya 60 (*enam puluh*) setelah sertifikat pengganti diterbitkan;

## **B. TENTANG TINDAKAN TERGUGAT YANG TELAH LALAI MEMENUHI PRESTASI DAN KOMPETENSI RELATIF PENGADILAN NEGERI CIREBON UNTUK MENGADILI PERKARA AQUO**

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

### 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

16. Bahwa Tergugat melalui surat yang dikirimkan dengan berkepal surat PT. Mandiri Sukses Miratama Nomor: 01/SPH-SHM/Kalijaga/II/2020 tertanggal 11 Februari 2020, Tergugat kembali meminta kebijakan waktu dalam pelunasan pembayaran yang kemudian Tergugat tetapkan akan dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2020;
17. Bahwa melalui surat tertanggal 18 Februari 2020 yang ditandatangani Wirana Leman Para Penggugat memberikan tanggapan berupa penegasan bahwa tanggal sebagaimana yang ditetapkan oleh Tergugat tersebut merupakan batas akhir untuk melaksanakan jual beli sehingga dalam hal pelunasan pembayaran tidak dilakukan pada tanggal tersebut maka Para Penggugat menganggap bahwa surat Tergugat tertanggal 11 Februari 2020 sebagaimana dimaksud diatas sebagai surat pembatalan;
18. Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 Februari 2020 Para Penggugat kembali mengkonfirmasi kepada Tergugat perihal sertipikat pengganti yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon dan telah ditangan Para Tergugat sejak tanggal 23 Februari 2020, serta Para Penggugat mengkonfirmasi kembali perihal pelaksanaan pembayaran sebagaimana direncanakan tanggal 27 Februari 2020;
19. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2020 antara Para Penggugat dan Tergugat bertemu di Kantor Notaris Dewi Kartika Binawati, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Cirebon melakukan transaksi Jual Beli namun tidak terjadi kesepakatan karena ternyata Tergugat meminta kepada Para Penggugat untuk melakukan pelepasan hak terlebih dahulu tanpa adanya kepastian atas pembayaran pelunasan jual beli;
20. Bahwa Para Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal tanggal 10 Maret 2020 yang pada pokoknya Para Penggugat menegaskan bahwa:
  - a. Perjanjian yang telah dibuat dihadapan Turut Tergugat atas rencana jual beli tanah Para Penggugat menjadi batal karena semua perjanjian yang tertulis atas pembelian tanah ini tidak pernah terealisasi dan pembatalan tersebut akan dibuat secara tertulis dengan dasar hukum oleh Notaris Dewi Kartika Binawati, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Cirebon;
  - b. Para Penggugat meminta untuk pengosongan tanah segera dilakukan sampai tanggal 15 April 2020, bilamana hal ini tidak

#### 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

dilakukan maka Para Penggugat akan melakukan pengosongan dan atas biaya yang timbul akan dipotong dari uang muka yang Tergugat berikan kepada Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), dan sisanya akan dikembalikan kepada Tergugat;

Bahwa setelah surat ini dikirimkan Tergugat sulit untuk dihubungi;

21. Selanjutnya Para Penggugat mendapatkan informasi bahwa diatas tanah milik Para Penggugat telah didirikan bangunan hal mana setelah dilakukan pengecekan ternyata benar bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan berupa rumah sebanyak 4 (*empat*) rumah;
22. Bahwa pembangunan 4 (*empat*) rumah tersebut adalah tanpa sepengetahuan Para Penggugat karena Para Penggugat hanya mengizinkan Tergugat untuk melakukan *land clearing*, pembuatan selokan, dan pagar sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tersebut. Dan terhadap 4 (*empat*) rumah contoh yang dibangun saat ini ditempati oleh pihak lain yang diduga Tergugat telah memasarkan perumahan yang rencananya akan dibangun diatas tanah milik Para Penggugat tersebut kepada para konsumen Tergugat;
23. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2020 Tergugat pernah menghubungi Para Penggugat yaitu melalui pesan singkat *whatsapp* kepada Darmawanti Leman yang pada pokoknya Tergugat kembali meminta waktu untuk melaksanakan kewajiban Pembayaran Tahap III (*Ketiga*) kepada Para Penggugat, dan dalam komunikasi ini terkonfirmasi Tergugat telah membangun rumah contoh sebagaimana dimaksud pada poin diatas tanpa sepengetahuan Para Tergugat;
24. Bahwa untuk selanjutnya antara Para Penggugat dan Tergugat tidak lagi terjalin komunikasi sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cirebon;
25. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 dihadapan Turut Tergugat, Para Penggugat dan Tergugat sepakat untuk memilih penyelesaian sengketa melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon;

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### 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)



26. Bahwa sebelum gugatan *aquo* diajukan, sebagai bentuk itikad baik Para Penggugat telah mengirimkan somasi kepada Tergugat untuk melaksanakan dan/atau melakukan pembatalan atas Perjanjian Pegikatan Jual Beli Nomor: 02 tanggal 28 Mei 2019 sebagaimana dimaksud melalui Surat Somasi I Nomor: 228/PAP-SOM/III/2022 tertanggal 21 Maret 2022 dan Surat Somasi II Nomor 229/PAP-SOM/III/2022 tertanggal 24 Maret 2022 namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;

27. Bahwa tindakan Tergugat yang telah melakukan cidera janji atau wanprestasi dengan cara tidak melunasi sisa pembayaran atas tanah dengan salinan sertipikat No. 7172/Kalijaga seluas 5.100 m<sup>2</sup> (*lima ribu seratus meter persegi*) yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon secara sengaja sehingga mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Para Penggugat baik secara materiil dan immateriil, maka tindakan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi:

*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya ikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan";*

28. Bahwa Tergugat juga telah dapat dikatakan *"Telah Lalai"* karena selama ini Para Penggugat telah mengingatkan Tergugat agar menyelesaikan proses jual beli tanah milik Para Penggugat dengan segera melunasi sisa pembayaran baik melalui komunikasi pesan singkat (*whatsapp*), melalui surat yang dikirimkan secara langsung oleh Para Penggugat kepada Tergugat, maupun melalui surat somasi kuasa hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi:

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

29. Bahwa Tergugat juga telah dapat dikatakan *"Telah Lalai"* memenuhi kewajibannya dalam melaksanakan kewajiban pembayaran atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli kepada Para Penggugat sebagaimana diatur didalam Pasal 1238 KUHPerdara diatas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cidera janji, yaitu:

- a. Dalam hal ditetapkan suatu waktu didalam perjanjian tapi dengan lewatnya waktu tersebut (*jatuh tempo*) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya;
  - b. Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi debitur tetap juga tidak melaksanakan kewajibannya kepada kreditur;
30. Bahwa tindakan Para Penggugat yang dengan itikad baik telah beberapa kali memperingatkan dan memberikan kesempatan kepada Tergugat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 sebagaimana dimaksud namun hal tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat maka dengan dengan lainnya Tergugat memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk memilih antara tetap melaksanakan perjanjian sebagaimana dimaksud atau menuntut pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi:
- "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";*
31. Bahwa ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tanggal 28 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat ternyata tidak mengenyampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 KUHPerdara sehingga pembatalan perjanjian wajib dilakukan melalui permohonan ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara yang berbunyi:
- "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan;*
- Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk*

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan"*

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut diatas, akhirnya Para Penggugat memohon kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar berkenan untuk memutuskan perkara *aquo* dengan putusan yang berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Wanprestasi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi atas pelaksanaan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tertanggal 28 mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
3. Membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tanggal 28 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tanggal 28 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kompensasi atas biaya pembongkaran bangunan yang telah didirikan oleh Tergugat diatas tanah Para Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) melalui uang muka yang telah diterima oleh Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat datang menghadap ke persidangan Kuasanya sedangkan Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil melalui Risalah Panggilan Nomor :

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

### 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

W11.U5/2039/HK.02/IV/2022 tanggal 12 April 2022 dan Risalah Panggilan Nomor : W11.U5/2506/HK.02/V/2022 tanggal 12 Mei 2022 sedangkan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil melalui Risalah Panggilan Nomor : 98/Pdt.Del/2022/PN Sbr Jo Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cbn tanggal 9 Mei 2022 dan Risalah Panggilan Nomor : 107/Pdt.Del/2022/PN Sbr Jo Nomor 19/Pdt.G/PN.Cbn tanggal 24 Mei 2022, telah dipanggil dengan patut sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Kematian Nomor : 3274-KM-24032021-0010, yang dikeluarkan Pejabat Pencatatan Sipil Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Keterangan Hak Waris Nomor : 03/VIII/2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Cynthiawati Noventi, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 07172/Kalijaga yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Cirebon, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Laporan Polisi Nomor : C/86/II/2019/JBR/Cirebon Kota, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 02 yang dikeluarkan oleh Notaris Bobiyanto, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Cek sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 15 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Cek BCA Nomor : CW 568513 sebesar 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 19 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-7a;
8. Fotokopi Cek BCA Nomor : CW 568514 sebesar 150.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 20 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-7b;

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### 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)



9. Fotokopi Surat Pencabutan Pengukuran Tanah oleh Omar Leman tanggal 23 Desember 1932, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
10. Fotokopi Tanda Terima Dokumen dari Kantor Pertanahan Nasional Kota Cirebon tanggal 11 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
11. Fotokopi Tranfer BCA Darmawati Leman tanggal 2 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
12. Fotokopi Surat Nomor : 01/SPH-SHM/Kalijaga/II/2020 perihal Permohonan Kebijakan Waktu Pelunasan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 11 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
13. Fotokopi Surat Tanggapan atas Surat Nomor : 01/SPH-SHM/Kalijaga/II/2020 tanggal 18 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
14. Fotokopi Surat tertanggal 26 Februari 2020 tentang pemberitahuan kepada Tergugat bahwa Sertifikat Asli sudah keluar, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
15. Fotokopi Surat Tanda Terima Pengambilan Sertifikat tertanggal 20 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
16. Fotokopi Surat Tanggapan atas Surat dari PT. Mandiri Sukses Mitratama atas nama Liswardi Munaf (Direktur) tertanggal 10 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
17. Fotokopi Surat Somasi I Nomor : 228/PAP-SOM/III/2022 tertanggal 21 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
18. Fotokopi Surat Somasi II Nomor : 229/PAP-SOM/III/2022 tertanggal 24 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;

Menimbang, bahwa semua bukti surat Penggugat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan kecuali bukti surat bertanda P-1, P-4, P-6, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14 dan P-15 merupakan fotocopy dari fotocopy, telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Para Penggugat melalui Kuasa nya juga telah menghadirkan saksi-saksi ke persidangan yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Mamat Priyatna, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat namun Saksi kenal orang tua Para Penggugat yang bernama Omar Leman;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang tua dari Para Penggugat oleh karena Saksi pernah bekerja di bengkel milik orang tua Para Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja di bengkel milik orang tua Para Penggugat tersebut sekitar tahun 1977 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa sepengetahuan Saksi letak tanah objek sengketa terletak di Kalijaga, Kecamatan Harjamukti;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas dari tanah objek sengketa lebih kurang seluas 5100 M2;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah objek sengketa masih milik Omar Leman;
- Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Omar Leman untuk mengantar surat kepada Tergugat sekitar tahun 2019;
- Bahwa pada saat itu Tergugat tinggal dekat Masjid di Kalijaga yang letaknya berjarak sekitar 50 M (lima puluh meter) dari tanah objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat rumah tersebut pernah hilang lalu Saksi bersama-sama dengan Omar Leman dan Wirana Leman melapor ke Polisi perihal kehilangan Sertifikat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, duplikat Sertifikat telah dikeluarkan oleh BPN dan dikirim langsung kepada Omar Leman;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat bekerja sebagai Developer;
- Bahwa sepengetahuan Saksi diatas tanah objek sengketa telah berdiri 4 (empat) unit rumah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah objek sengketa tersebut masih milik Omar Leman;

Atas keterangan tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Gunawan, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah objek sengketa terletak di belakang Masjid di daerah Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
- Bahwa Saksi dahulu pernah bekerja sama Tergugat untuk membangun rumah di atas tanah objek sengketa;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat bekerja sebagai Direktur PT. MSM;
- Bahwa Saksi sudah bekerja pada Tergugat namun hingga bulan Januari 2020, Saksi belum dibayar oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas tanah objek sengketa lebih kurang 56.000 M2 (lima puluh enam ribu meter persegi);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pernah terjadi kericuhan diantara konsumen mempertanyakan apakah tanah tersebut sudah dibayar lunas apa belum oleh Developer;
- Bahwa Saksi pernah melihat fotocopy Sertifikat tanah objek sengketa dan tanah objek sengketa sebagaimana tertera dalam Sertifikat masih milik Omar Leman;
- Bahwa para konsumen pernah minta pertanggungjawaban kepada Tergugat selaku Direktur PT MSM namun sampai sekarang belum ada tanggapan dari Tergugat;
- Bahwa sekarang Saksi tidak mengetahui alamat Kantor PT. MSM tersebut;

Atas keterangan tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas luas, batas dan keadaan tanah yang menjadi objek perkara, Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara yang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 1 Juli 2022, dengan hasil pemeriksaan:

- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon seluas lebih kurang 5100 M2 (lima ribu seratus meter persegi), dengan batas-batas yang sesuai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 07172 atas nama Omar Leman;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diberikan kesempatan kepada pihak Kuasa Hukum Para Penggugat untuk menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis sebagai terlampir dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu hal yang telah dimuat dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini, dan Berita Acara

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### Disclaimer

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



Persidangan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi ternyata tidak pernah datang menghadap kepersidangan atau menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas pemanggilan menurut hukum telah dilaksanakan dengan sepatutnya maka terhadap Tergugat yang tidak pernah datang menghadap kepersidangan tersebut, haruslah dinyatakan tidak hadir dan gugatan akan diputus dengan verstek;

Menimbang, bahwa orang tua Para Penggugat yang bernama Omar Leman telah meninggal dunia pada tanggal 22 Februari 2021, hal tersebut telah sesuai dengan bukti surat bertanda P-1 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam Surat Gugatannya, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Omar Leman;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalam Surat Gugatannya tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-2 berupa Akta Keterangan Waris Nomor : 03/VIII/2021, dimana dalam bukti surat bertanda P-2 tersebut menyatakan bahwa Irawan Leman, Wirana Leman, Megawati Leman dan Darmawati Leman adalah ahli waris dari Omar Leman;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-2 tersebut dibuat di hadapan pejabat yang berwenang membuatnya yakni di hadapan Notaris Cynthiawati Noventi Purawinata, S.H., berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna dan ketentuan dalam Pasal 1886 KUHPerdara yang menyatakan kekuatan pembuktian Akta Notaris sebagai alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang

Halaman **15** dari **23** Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempurna sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat telah dapat membuktikan Para Penggugat adalah ahli waris dari Omar Leman;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk melakukan transaksi jual-beli tanah milik Omar Leman yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat Gugatannya telah mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu perjanjian menurut Subekti yaitu Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian tersebut diatas tentunya membutuhkan suatu persetujuan, persetujuan tersebut mengandung pengertian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPdata yakni, persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa pada tanggal 28 Mei 2019, Penggugat dengan Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 02 di hadapan Notaris Bobiyanto, S.H., (Turut Tergugat) sesuai dengan bukti P-5 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 02 yang dibuat di hadapan Notaris Bobiyanto, S.H., (Turut Tergugat),

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### 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

Para Penggugat dengan Tergugat telah sepakat melakukan transaksi jual-beli tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7172/Kalijaga seluas 5.100 M2 (lima ribu seratus meter persegi);

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat adalah orang yang cakap dan tidak dibawah pengampuan dalam membuat suatu perjanjian serta objek yang diperjanjikan juga telah jelas yakni tanah seluas 5.100 M2 (lima ribu seratus meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 7172/Kalijaga dan objek yang diperjanjikan juga tidak bertentangan dengan hukum nilai-nilai kesopanan atau ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 02 yang dibuat di hadapan Notaris Bobiyanto, S.H., (Turut Tergugat) sebagaimana bukti surat bertanda P-5 telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran atas transaksi jual-beli tanah milik Penggugat seluas 5.100 M2 (lima ribu seratus meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 7172/Kalijaga dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan Wanprestasi atau tidak, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena Undang-undang;

Menimbang, bahwa bentuk dan syarat wanprestasi menurut Subekti adalah sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan transaksi jual-beli tanah milik Penggugat seluas seluas 5.100 M2 (lima ribu seratus meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7172/Kalijaga sebesar Rp4.080.000.000,00 (empat milyar delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dengan Tergugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 02 di hadapan Notaris Bobiyanto, S.H., (Turut Tergugat) sesuai dengan bukti P-5 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 02 di hadapan Notaris Bobiyanto, S.H., (Turut Tergugat) tersebut juga telah disepakati jual-beli tanah tersebut sebesar Rp4.080.000.000,00 (empat milyar delapan puluh juta rupiah) dimana tahap pertama dibayar sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), pembayaran tahap kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan tahap ketiga dibayar Rp3.780.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam perjanjian jual-beli Nomor : 02 tanggal 28 Mei 2019, pembayaran untuk tahap kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar melalui 2 (dua) lembar cek yaitu ;

- Cek BCA Nomor ; CW 568513 tanggal 19 Juni 2019 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Cek BCA Nomor ; CW 568513 tanggal 20 Juni 2019 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran tahap kedua pada tanggal 2 September 2019 melalui Darmawati Leman (Para Penggugat) sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang dilakukan secara 4 (empat) tahap yaitu : sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sebesar

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sesuai dengan bukti surat P-10 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat;

Menimbang, bahwa pembayaran tahap kedua yang dilakukan oleh Tergugat tersebut diatas telah melampaui dari waktu yang diperjanjikan yakni untuk tahap I dilakukan pada tanggal 19 Juni 2019 dan untuk tahap II dilakukan pada tanggal 20 Juni 2019;

Menimbang, bahwa selain itu jumlah pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat untuk tahap kedua juga tidak sesuai dengan nominal yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat untuk tahap kedua yakni sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk tahap I sedangkan untuk tahap II sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat mengirimkan surat kepada Para Penggugat dengan memakai kepala surat PT. Mandiri Sukses Wiratama Nomor : 01/SPH/SHM Kalijaga/II/2020 tanggal 11 Februari 2020 (Bukti P-11) perihal Tergugat meminta waktu untuk melakukan pelunasan pembayaran yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2020;

Menimbang, bahwa atas surat dari Tergugat tersebut, Para Penggugat memberikan tanggapan melalui surat tanggal 18 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Wirana Leman (Bukti P-12) perihal memberikan waktu sekaligus penegasan kepada Tergugat, apabila Tergugat tidak melakukan pembayaran pada tanggal tersebut diatas maka perjanjian jual-beli menjadi batal berdasarkan surat permohonan perpanjangan waktu pembayaran yang dimohonkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Februari 2020 Para Penggugat dengan Tergugat bertemu di Kantor Notaris Dewi Kartika Binawati, S.H., M.Kn., untuk melakukan pembayaran namun tidak terjadi kesepakatan oleh karena Tergugat meminta Para Penggugat untuk melepaskan haknya atas tanah objek sengketa sementara Tergugat belum pasti kapan akan melunasi pembayaran pembelian atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengirimkan Somasi I kepada Tergugat pada tanggal 21 Maret 2022 (Bukti P-16) namun tidak ada tanggapan dari pihak Tergugat;

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengirimkan Somasi II kepada Tergugat pada tanggal 24 Maret 2022 namun tidak ada tanggapan dari pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat bertanda bukti P-5 berupa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tanggal 28 Mei 2019 dalam Pasal 2 Ayat 1 disepakati harga jual-beli tanah objek sengketa sebesar Rp4.080.000.000,00 (empat milyar delapan puluh juta rupiah) sedangkan di dalam Pasal 2 huruf a,b dan c Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran atas pembelian tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda bukti P-5 berupa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tanggal 28 Mei 2019 antara Penggugat dengan Tergugat yang ditandatangani baik oleh Para Penggugat maupun Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris Bobiyanto, S.H., (Turut Tergugat) sebagai bentuk tanda persetujuan atau sepakat antara Para Penggugat dengan Tergugat dan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan bagi yang memperjanjikannya (*pacta sunt servanda*) dan hal tersebut tentu saja mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran *downpayment* (DP) dan telah melakukan pembayaran tahap kedua namun pembayaran tahap kedua yang dilakukan oleh Tergugat tersebut tidak sesuai dengan waktu dan nominal sebagaimana dalam bukti surat bertanda bukti P-5 berupa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tanggal 28 Mei 2019 namun hingga saat ini Tergugat tidak juga kunjung untuk melakukan pembayaran kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari Omar Leman walaupun Para Penggugat telah melakukan somasi 2 (dua) kali kepada Tergugat sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut dapat digolongkan sebagai perbuatan wanprestasi dalam bentuk tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat tidak hadir yang dapat membantah perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sehingga petitum point kedua gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum kesatu gugatan Para Penggugat

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn

#### Disclaimer

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



yang menuntut agar Pengadilan menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, hal ini baru dapat dipertimbangkan setelah seluruh petitum gugatan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 3 dan petitum 4 gugatan Penggugat saling berkaitan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berakhirnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara disebutkan beberapa cara dihapusnya suatu perikatan yaitu : pembayaran, penawaran tunai disertai dengan penitipan, pembaruan hutang, perjumpaan hutang, pembebasan hutang musnahnya benda yang terhutang, kebatalan atau pembatalan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dalam pertimbangan tersebut diatas kemudian Para Penggugat mengajukan surat permohonan pembatalan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 02 Tahun 2019, oleh karena salah satu pihak melakukan wanprestasi dan mengajukan pembatalan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 02 Tahun 2019 sehingga petitum gugatan Para Penggugat pada point 3 sudah sepatutnya untuk dikabulkan, selanjutnya oleh karena pembatalan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 02 Tahun 2019 dikabulkan maka dengan sendirinya Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 02 Tahun 2019 berakhir sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1381 KUHPerdara, dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat pada point 4 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum gugatan Para Penggugat pada point kelima yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar kompensasi atas biaya pembongkaran bangunan yang telah didirikan oleh Tergugat diatas tanah Para Penggugat sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), oleh karena Para Penggugat tidak dapat merinci dan membuktikan mengenai kerugian sebagaimana tersebut diatas sehingga untuk petitum kelima sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum poin keenam yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara dan oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebahagian maka Tergugat berada sebagai pihak yang kalah maka dibebankan untuk membayar biaya perkara



yang ditaksir sebesar Rp 2.050.000,00 (dua juta lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa petitum ketujuh yang menyatakan menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi Putusan ini, oleh karena gugatan pokok yang dituntut oleh Para Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya telah dikabulkan, maka untuk kepastian hukum petitum ketujuh sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, oleh karenanya petitum yang menyatakan untuk mengabulkan gugatan untuk seluruhnya haruslah ditolak;

Mengingat Pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi atas pelaksanaan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 02 tertanggal 28 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
4. Membatalkan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 02 tertanggal 28 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 02 tertanggal 28 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp2.050.000,00 (dua juta lima puluh ribu rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Rabu, tanggal 20 Juli 2022, oleh kami, Rizqa Yunia, S.H., sebagai Hakim Ketua, Galuh Rahma Esti, S.H., M.H., dan Arie Ferdian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 28 Juli 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim

Halaman **22** dari **23** Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, dibantu oleh Heni Juhaeni Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon dan Kuasa Hukum Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Galuh Rahma Esti, S.H., M.H.

Rizqa Yunia, S.H.

Arie Ferdian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Heni Juhaeni.

## Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK	Rp. 100.000,00
3. Biaya penggandaan	Rp. 35.000,00
4. PNBP panggilan pertama	
Penggugat per relaas	Rp. 10.000,00
5. Panggilan Tergugat	Rp. 925.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 900.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
8. Redaksi	Rp. 10.000,00
9. Materai	Rp. 10.000,00

Jumlah Rp. 2.050.000,00

(dua juta lima puluh ribu rupiah);

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PNCbn