



**PUTUSAN**  
**Nomor 105/Pdt.G/2022/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:

Didi Yulistian; beralamat di Jl. Asgo II, RT.016/003, Kelurahan Rambutan, Kecamatan. Ciracas, Kota Jakarta Timur – DKI Jakarta, dalam perkara ini diwakili oleh Novianus Martin Bau, SH., MH., Ninik Fitriani, SH., MH., Bernadinus Mali, SH., MH., dan Muhammad Saipul, SH., Para Advokat dan Asisten Advokat dari Kantor Hukum “Martin & Rekan”, berkantor di Komplek Perkantoran Citra Lake Blok B7 – 12 Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 273.1/M&R/SKK/III/2022, tanggal 27 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat

Lawan

1. Wahyu Kurniawati yang beralamat di Jl. Kalibata Pulo 16, Rt. 012/005, Kel. Kalibata, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. Notaris Dessi, SH., M.Kn., yang berkedudukan di Jl. Angrek 12, Kel. Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam perkara ini diwakili oleh Surya Darma Simbolon, SH., dan Sigit Sri Wibowo, SH., MH., masing-masing Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum Pada Law Office Surya Darma Simbolon, SH. & Partner yang beralamat di Gedung Is Plaza Lt.8 R.801, Jln. Pramuka Raya Kav.150, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 130/SK/IV/2022 tanggal 22 April 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Cbi*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Maret 2022 dalam register nomor 105/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada tanggal 30 Juni 2016 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah sepakat membuat Perjanjian Jual Beli bidang tanah beserta bangunan dengan hak membeli kembali sebagaimana dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Juni 2016 Jo Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 30 tanggal 30 Juni 2016 Jo. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 31 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT** atas bidang tanah beserta bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2719/Nagrak, seluas ± 72 M<sup>2</sup> sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 331/Nagrak/2008, tanggal 23 – 10 – 2008 yang terletak di Kelurahan Nagrak, Kec. Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, atas nama **Ny. WAHYU KURNIAWATI** (*selanjutnya disebut sebagai “bidang tanah dan bangunan”*) dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah NIB 10.10.16.07.06182;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah NIB 10.10.16.07.06183;
- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah NIB 10.10.16.07.06219;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Perumahan;

2. Bahwa oleh karena Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Juni 2016 yang telah di *waarmerking* di **TURUT TERGUGAT**, Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 30 tanggal 30 Juni 2016 Jo. Akta Kuasa untuk menjual No. 31 tanggal 30 Juni 2016 yang mana kedua akta tersebut dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**, dibuat berdasarkan kehendak antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, maka Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Juni 2016 yang telah di *waarmerking* di **TURUT TERGUGAT**, Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 30 tanggal 30 Juni 2016 Jo. Akta Kuasa untuk menjual No. 31 tanggal 30 Juni 2016 yang mana kedua akta tersebut dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT** adalah sah secara hukum, hal mana akta akta tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Cbi



4. *Suatu sebab yang tidak terlarang.*”

3. Bahwa kemudian terhadap Surat Kesepakatan bersama tanggal 30 Juni 2016 yang di *waarmerking* di **TURUT TERGUGAT**, telah memenuhi unsur pasal 1520 KUHPerdara yang mana menyatakan :

*“Hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari lima tahun, jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama, maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun”*

Dapat kita lihat bersama Kesepakatan bersama tanggal 30 Juni 2016 tersebut diatas dibuat dengan tenggang waktu hanya 3 bulan terhitung sejak 30 Juni 2016 sampai dengan 30 September 2016 [*masih dalam batas waktu kurang dari yang ditentukan oleh undang undang*]. Dengan demikian Surat Kesepakatan bersema tersebut adalah sah menurut hukum;

4. Bahwa dalam perjanjian jual beli bidang tanah dan bangunan tersebut diatas adalah senilai Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang mana uang pembayaran tersebut telah diterima oleh **TERGUGAT** sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 30 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT** yang menyatakan :

*“jual beli objek jual beli tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp. 330.000.000,- (tigaratus tiga puluh juta rupiah), dengan cara pembayaran lunas dan seketika yang diserahkan langsung dari Pihak Kedua (Penggugat) kepada Pihak Pertama (Tergugat) sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima atau kwitansi yang sah, namun apabila jika pembayaran tersebut dilakukan melalui pemindahbukuan (transfer), maka bukti transfer yang sah dapat dianggap sebagai bukti pembayaran yang sah”*

5. Bahwa selanjutnya pada Pasal 3 Surat Kesepakatan bersama tanggal 30 Juni 2016 tersebut diatas, termaktub ketentuan sebagai berikut :

*“Pasal 3 : dalam hal pihak kedua (Tergugat) tidak berhasil membeli kembali tanah dan bangunan tersebut secara tunai sampai dengan batas waktu yang ditentukan diatas, aka pihak kedua berkewajiban mengosongkan tanah dan bangunan tersebut secara sukarela dan menyerahkan kepada Pihak Pertama (penggugat) yaitu paling lambat tanggal 7 Oktober 2016”*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas dapat kita pahami bersama yang mana pada pokoknya apabila **TERGUGAT** tidak dapat melakukan pembelian kembali atas bidang tanah dan bangunan tersebut sampai jatuh tempo 30 september 2016 dan ditambah tenggang waktu sampai 07



Oktober 2016 maka **TERGUGAT** berkewajiban secara sukarela dan menyerahkan bidang tanah dan bangunan tersebut diatas kepada pihak **PENGGUGAT** secara sukarela, namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Pihak **TERGUGAT** belum juga menyerahkan bidang tanah dan bangunan tersebut kepada pihak **PENGGUGAT**, sekalipun **PENGGUGAT** telah mengirimkan dua kali surat somasi yang bertujuan agar **TERGUGAT** segera menyerahkan bidang tanah dan bangunan tersebut kepada **PENGGUGAT**, namun kedua surat somasi tersebut tidak diindahkan/direspon dengan itikad baik dari **TERGUGAT**;

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas **PENGGUGAT** telah melaksanakan seluruh kewajibannya yaitu memberikan uang jual beli yang disepakati senilai Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada **TERGUGAT** sebagaimana dijelaskan dalam poin 4 gugatan ini maka sudah seharusnya **TERGUGAT** juga melakukan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Surat Kesepakatan bersama tanggal 30 Juni 2016 sebagaimana dijelaskan dalam poin 5 gugatan ini, namun sampai dengan saat ini **TERGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya tersebut terlebih lagi sampai dengan saat ini **TERGUGAT** masih menguasai bidang tanah dan bangunan tersebut dengan cara menempatnya, dengan demikian dapat kami kualifisir perbuatan **TERGUGAT** yang tidak menyerahkan bidang tanah dan bangunan tersebut merupakan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;
7. Bahwa oleh karena gugatan **PENGGUGAT** didasarkan pada alasan dan bukti-bukti yang sah, kuat, jelas dan otentik yang menunjukkan **TERGUGAT** telah melakukan cedera janji (*wanprestasi*), sementara terdapat kecurigaan yang sangat beralasan **TERGUGAT** mengalihkan atau mengasingkan tanah beserta bangunan objek sengketa aquo kepada Pihak Lain, baik sebagian maupun seluruhnya sebelum putusan ini dijatuhkan atau dilaksanakan, maka sangat beralasan Pengadilan Negeri Cibinong untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas objek sengketa ini, dan menyatakan *Conservatoir Beslaag* adalah sah dan berharga;
8. Bahwa oleh karena sampai saat ini Objek Jual Beli tersebut masih dalam penguasaan **TERGUGAT**, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong memerintahkan **TERGUGAT** untuk mengosongkan tanah beserta bangunan dan menyerahkan kembali kepada **PENGGUGAT** dalam keadaan baik dan Kosong.



9. Bahwa akibat dari adanya perbuatan ingkar janji [wanprestasi] yang dilakukan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** tentunya menimbulkan kerugian yang nyata dialami oleh **PENGGUGAT** dengan uraian sebagai berikut:

**a. KERUGIAN MATERIIL:**

- Atas perbuatan **TERGUGAT** yang menguasai objek jual beli tersebut sehingga **PENGGUGAT** tidak dapat menguasai objek Jual beli tersebut menimbulkan kerugian sebesar 72 M<sup>2</sup> X Rp. 5.000.000,- -----  
----- Rp. 360.000.000,-
- **PENGGUGAT** telah mengeluarkan biaya – biaya pembuatan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Juni 2016 yang telah di *waarmerking* di **TURUT TERGUGAT**, Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 30 tanggal 30 Juni 2016 Jo. Akta Kuasa untuk menjual No. 31 tanggal 30 Juni 2016 yang mana kedua akta tersebut dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**, senilai ----- Rp. 150.000.000,-
- **PENGGUGAT** telah mengeluarkan biaya – biaya untuk melakukan penyelesaian masalah sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang agar **TERGUGAT** menyerahkan Objek Jual Beli kepada **PENGGUGAT** berupa transportasi, akomodasi, biaya Lawyer sebagai akibat perbuatan **TERGUGAT** sebesar ----- Rp. 400.000.000,-
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh jika **TERGUGAT** tidak melakukan perbuatan ingkar janji [wanprestasi] atas objek jual beli milik **PENGGUGAT**, sebesar ----- Rp. 200.000.000,- ----- +  
Total Rp. 1.110.000.000,- (*satu miliar seratus sepuluh juta rupiah*)

**b. KERUGIAN IMMATERIIL**

- **PENGGUGAT** telah kehilangan *business opportunity* atau kesempatan untuk melaksanakan atau mempergunakan hak-haknya pada tanah dan bangunan **PENGGUGAT**, diperkirakan sebesar -----  
----- Rp. 500.000.000,-
- **PENGGUGAT** tidak dapat mengalihkan tanah dan bangunan yang dimilikinya kepada pihak lain seperti menjual-belikan, menghibahkan, menjaminkan atau mengagunkan, diperkirakan sebesar -----  
----- Rp. 100.000.000,-
- Sebagai akibat langsung dari ulah perbuatan melawan hukum dari **TERGUGAT** tersebut di atas, **PENGGUGAT** telah kehilangan dan terganggu konsentrasi, waktu, pikiran, ketidaktenangan sehingga mengakibatkan terganggunya aktifitas dan pekerjaan **PENGGUGAT**



untuk keperluan tuntutan ini, *in cassu* maka adalah wajar apabila kerugian yang tidak ternilai ini, dinilai dengan uang yang diperkirakan sebesar ----- Rp. 150.000.000,- +  
Total **Rp. 750.000.000,-** (*Tujuh Ratus lima puluh juta rupiah*)

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sehingga jumlah kerugian MATERIIL dan IMMATERIIL seluruhnya berjumlah 1.110.000.000 + Rp. 750.000.000,- = **Rp. 1.860.000.000,-** (Satu Miliar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekaligus kepada **PENGGUGAT** terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

10. Bahwa selanjutnya oleh karena **TERGUGAT** telah jelas dan nyata melakukan ingkar janji [wanprestasi] maka sudah sepatutnya **TERGUGAT** dihukum membayar ganti kerugian kepada **PENGGUGAT** sebagaimana diamanahkan dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang isinya :

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*

Serta oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji [wanprestasi] maka dimungkinkan timbulnya kerugian dalam peristiwa tersebut, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1246 KUHPerdara, maka ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yaitu;

- a. Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh Pihak Penggugat.
- b. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar seluruh kerugian yang dialami Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam poin 9 gugatan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan tersebut di atas, **PENGGUGAT** mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:



## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT** Telah melakukan Cidera Janji [*wanprestasi*];
3. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Juni 2016 yang telah di *waamerking* di **TURUT TERGUGAT**, Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 30 tanggal 30 Juni 2016 Jo. Akta Kuasa untuk menjual No. 31 tanggal 30 Juni 2016 yang mana kedua akta tersebut dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**, adalah sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukUm dengan segala akibat hukumnya;
4. Memerintahkan **Tergugat** untuk menyerahkan bidang tanah beserta bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2719/Nagrak, seluas ± 72 M<sup>2</sup> sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 331/Nagrak/2008, tanggal 23 – 10 – 2008 yang terletak di Kelurahan Nagrak, Kec. Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, atas nama **Ny. WAHYU KURNIAWATI** dengan batas batas tanah :
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah NIB 10.10.16.07.06182;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah NIB 10.10.16.07.06183;
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah NIB 10.10.16.07.06219;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Perumahan;
5. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) adalah sah dan berharga;
6. Memerintahkan **TERGUGAT** untuk membayar seluruh kerugian MATERIIL dan IMMATERIIL seluruhnya berjumlah 1.110.000.000 + Rp. 750.000.000,- = **Rp. 1.860.000.000,-** (Satu Miliar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekaligus kepada **PENGGUGAT** terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
7. Memerintahkan **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** untuk patuh dan taat pada putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan Turut Tergugat 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 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;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk Dhian Febriandari, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

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

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

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

**I. DALAM EKSEPSI.**

Bahwa Dalam Eksepsi Turut Tergugat tidak keberatan.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat selaku notaris adalah Pejabat Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara jo Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, untuk selanjutnya disingkat (UUJN), dimana kehadiran kami dalam rangka mengkonstantir keinginan/kehendak dari para Pihak untuk dibuatkan akta otentik yang didasarkan atas dasar kehendak dari para pihak yang berkepentingan yang dituangkan dalam suatu akta otentik;
2. Bahwa Dasar dibuatnya akta sebagai mana dalam dalinya Penggugat tersebut adalah atas dasar kehendak dari Para Pihak yang berkepentingan, berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan dari para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau dihadapan Turut Tergugat;
3. Bahwa tentunya Turut Tergugat Tidak keberatan Atas Dalil-dalilnya Penggugat dalam Gugatannya sepanjang Penggugat dapat membuktikan kebenaran dalilnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya sendiri oleh Turut Tergugat;



4. Bahwa Turut Tergugat tidak menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan langsung dengan diri Turut Tergugat, kecuali merugikan Turut Tergugat dalam Gugatannya yang di sampaikan Penggugat dalam Dalilnya Gugatannya;
5. Bahwa adapun Keberatan Turut Tergugat terkait Dalil Gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara adalah pada Poin 9 hurup a halaman 4 terkait, **Kerugian Materil** sebesar 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang berbunyi: *PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya-biaya surat kesepakatan bersama tertanggal 30 Juni 2016 yang telah di warrmerking di TURUT TERGUGAT, Jo Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.30 Tanggal 30 Juni 2016 Jo, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 31 tertanggal 30 Juni 2016 yang mana kedua akta tersebut di buat di hadapan TURUT TERGUGAT, Senilai Rp.150.000.000,-*  
Dalam Gugatan tersebut Turut Tergugat keberatan apa bila dimaknai 150.000.000,-(seratus limapuluh juta) tersebut di berikan Kepada Turut Tergugat sebagai biaya Pembuatan dua Akta Tersebut, adapun biaya-biaya di terima Turut Tergugat dalam Pembuatan Dua Akta Tersebut sebesar Rp. 10.000.000,-(sepulu juta rupiah);

Bahwa atas dasar Jawaban **Turut Tergugat** di atas atas Dalam Pokok Perkara maka **Mohon kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Yth. Majelis Hakim** Pemeriksa Perkara ini untuk memutus perkara *a quo* sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Meyatakan Turut Tergugat Tidak Keberatan Gugatan Penggugat.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Meyerahkan Putusan Kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo*.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, maka Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik, dan terhadap replik tersebut Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Juni 2016 antara Penggugat dan Tergugat, dan telah di-waarmeking di



kantor Notaris Dessi, S.H., M.Kn., bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;

2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Kuasa Untuk Menjual No.31 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Dessi, S.H., M.Kn., bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.30 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Dessi, S.H., M.Kn., bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.2719/Nagrak seluas kurang lebih 72 meter persegi sebagaimana dalam surat ukur Nomor 331/Nagrak/2008 tanggal 23-10-2008, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda Bukti P-4;

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. Eric Alamsyah Bastian
  - Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu terkait jual beli rumah yang terletak di perumahan Legenda Wisata Cluster Van Gogh;
  - Bahwa peristiwa jual beli tersebut berlangsung pada tahun 2016;
  - Bahwa yang Saksi ketahui, mulanya saat itu ada seseorang yang menawarkan rumah Penggugat dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat, yang kemudian dibayar tunai oleh Tergugat;
  - Bahwa saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, ada dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Notaris Dessi atau Turut Tergugat;
  - Bahwa setelah dibuatkan PPJB di Notaris Dessi, Saksi sudah tidak mengikuti prosesnya lagi;
  - Bahwa Saksi pernah melihat isi PPJB antara Penggugat dan Tergugat tersebut;
  - Bahwa selain PPJB ada perjanjian lain yang dibuat dibawah tangan namun sudah di-*waarmerking* oleh Notaris Dessi;

*Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat diberikan waktu selama 3 (tiga) bulan untuk membeli kembali rumah tersebut dengan harga Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa saat itu rumah belum diserahkan kepada Penggugat, karena ada perjanjian akan diserahkan 3 (tiga) bulan kemudian jika Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, sampai saat ini Tergugat tidak mau keluar dari rumah tersebut, dan masih ditempati oleh Tergugat bersama anaknya;
- Bahwa Saksi pernah mendatangi Tergugat setelah masalah ini timbul;
- Bahwa sekitar tahun 2018/2019 Saksi pernah membicarakannya dengan Tergugat agar mengosongkan rumah tersebut, sementara Tergugat menyelesaikan pinjamannya;
- Bahwa awal mula Penggugat membeli rumah tersebut, adalah karena alasan kemanusiaan, karena tadinya rumah itu mau dilelang karena Tergugat ada pinjaman di finance, dan Tergugat butuh uang untuk membayar pinjaman tersebut serta mengambil surat-surat rumahnya di finance, supaya tidak dilelang;
- Bahwa kemudian Penggugat bersedia menyediakan dana, dan dibuatlah PPJB dan perjanjian seperti yang telah Saksi jelaskan tadi;
- Bahwa saat ini surat-surat rumah ada di Penggugat;
- Bahwa saat ini Saksi tidak tahu keberadaan Tergugat, karena Saksi belum pernah bertemu lagi sejak tahun 2018/2019 itu;
- Bahwa benar di dalam perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat ada salah satu kesepakatan apabila Tergugat tidak melunasi pinjamannya kepada Penggugat, maka Penggugat dapat menjual rumah itu kepada pihak lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa besar biaya yang dibayarkan kepada Notaris Dessi untuk membuat PPJB itu;

## 2. Syamsudin R.

- Bahwa Saksi mengetahui tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi bekerja di perusahaan lelang swasta yang bernama Sempurna, kantornya berlokasi di Tebet Jakarta Selatan;
- Bahwa Saksi mendapat informasi dari Bapak Nazar mengenai properti milik Tergugat yang terletak di Perumahan Legenda Wisata yang bermasalah, dan Saksi sempat bertemu dengan Tergugat yang

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Cbi



menceritakan kalau Tergugat sedang mengalami kredit macet di sebuah perusahaan finance;

- Bahwa Saksi kemudian menyampaikan hal tersebut kepada Penggugat, namun sebelum Saksi mempertemukan Penggugat dan Tergugat, ternyata antara mereka sudah membuat kesepakatan dibawah tangan yang lalu disahkan di depan Notaris Dessi;
- Bahwa selain itu dibuat juga PPJB serta surat kuasa untuk menjual, dimana Penggugat dapat menjual rumah tersebut kepada pihak lain;
- Bahwa harga jual rumah milik Tergugat setelah dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan dan diterima oleh Tergugat sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk Tergugat membeli rumahnya kembali adalah sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa pertama kalinya Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya setelah 3 (tiga) hari kemudian, kami sama-sama ke kantor finance dimana Tergugat mempunyai sangkutan, lalu kami melakukan pembayaran sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada finance, kemudian sisa uang dari total keseluruhan setelah dipotong biaya surat-surat dan lain-lain diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui secara detail, karena saat itu kebetulan Saksi yang diberi kuasa oleh Penggugat untuk melakukan pembayaran-pembayaran tersebut;
- Bahwa setelah diterima dari finance oleh Tergugat, sertifikat diserahkan kepada kepada Saksi, kemudian Saksi menyerahkan sertifikat kepada notaris, dan dari notaris baru diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saat di finance sertifikat sudah dibebani hak tanggungan, dan setelah diambil dari finance sertifikat sudah di-roya;
- Bahwa saat ini obyek sengketa ditempati oleh anak Tergugat;
- Bahwa Saksi dan Penggugat bertindak atas nama pribadi bukan atas nama perusahaan;
- Bahwa saat itu nilai jual sudah sewajarnya dan di atas nilai NJOP tahun 2016 yaitu Rp221.000,00 (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) per meter, dan dibeli oleh Penggugat seharga Rp225.000,- (dua ratus dua puluh lima rupiah) per meternya;

*Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Cbi*



- Bahwa biaya notaris yang dikeluarkan saat itu sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, dan selengkapnya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan perkara ini, maka substansi dari seluruh berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dan turut dipertimbangkan sepenuhnya dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat akibat Tergugat tidak menyerahkan tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2719/Nagrak seluas ± 72 M<sup>2</sup>, yang didalilkan Penggugat telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Juni 2016 yang telah di-*waarmerking* Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 30 tanggal 30 Juni 2016 Jo. Akta Kuasa untuk menjual No. 31 tanggal 30 Juni 2016;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut dalil-dalil serta bukti-bukti surat dan Saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak, dalam perkara ini khususnya oleh Penggugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan hal-hal tersebut sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini;

*Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Cbi*



Menimbang, bahwa setelah mendengarkan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, serta bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, khususnya Bukti P-1 berupa Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Juni 2016 antara Penggugat dan Tergugat, dan telah di-*waarmerking* di kantor Notaris Dessi, S.H., M.Kn., Bukti P-2 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual No.31 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Dessi, S.H., M.Kn., serta Bukti P-3 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.30 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Dessi, S.H., M.Kn, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah berupa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, sebagaimana mengacu kepada ketentuan Pasal 1519 BW dan seterusnya;

Menimbang, bahwa H.M. Fauzan dan Baharuddin Siagian dalam bukunya *Kamus Hukum & Yurisprudensi* (Depok: Kencana, 2017) hal. 791-792, serta Marilang dalam bukunya *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Makassar: Indonesia Prime, 2017) hal. 283-284, pada pokoknya menyatakan bahwa dalam menyikapi permasalahan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, Mahkamah Agung berpendapat dalam beberapa yurisprudensinya bahwa semenjak berlakunya UUPA No. 5/1960 telah ditentukan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah berdasarkan hukum adat. Hal ini berarti lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sejauh mengenai tanah, tidak lagi dikenal dalam hukum agraria kita, karena hukum adat tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 78 PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2650 K/Sip/1982 tanggal 20 September 1983 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi D.I. Yogyakarta No. 86/1981/Pdt. Tanggal 29 Januari 1982 menyebutkan: "*Akta notaris yang dibuat dengan materi suatu akta perjanjian utang piutang uang dengan jaminan tanah/rumah, yang dibungkus sebagai perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali (koop en verkoop met recht van wederinkoop) yang kemudian diikuti dengan dibuatnya surat kuasa mutlak (onherroepelijk volmacht) dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur, bilamana debitur wanprestasi, maka hal yang demikian itu merupakan suatu perjanjian semu/pura-pura dan harus dinilai sebagai suatu perjanjian utang dengan jaminan.*";

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan wanprestasi Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat tidak dapat diajukan atas dasar perjanjian jual beli tanah/rumah, melainkan harus diajukan dengan dasar adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat, di mana rumah yang dalam perkara ini menjadi obyek sengketa merupakan jaminan atas hutang piutang tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat menurut pendapat Majelis Hakim tidak tepat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak jelas/kabur (*obscur libel*), sehingga dengan demikian gugatan Penggugat 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 ketentuan-ketentuan dalam HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.359.000,00 (lima juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2022, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H., dan Erlinawati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 15 Desember 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Satriani Yulianti, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Cbi



Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H.    Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Erlinawati, S.H.

Panitera Pengganti

Satriani Yulianti, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Panggilan	Rp	3.650.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp	50.000,00
4. Biaya Kirim Wesel	Rp	64.000,00
5. Biaya Transport Ke Kantor Pos	Rp	40.000,00
6. Biaya Sumpah Saksi	Rp	20.000,00
7. Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp	1.000.000,00
8. PNBP Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp	10.000,00
9. Biaya Pemberitahuan (PS)	Rp	400.000,00
10. ATK	Rp	75.000,00
11. Materai	Rp	10.000,00
12. Redaksi	Rp	10.000,00 +
Jumlah	Rp	5.359.000,00

(lima juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).