



PUTUSAN

Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus, yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MANUMPAK SIANTURI, Laki-laki, Lahir di Tapanuli Utara, tanggal 13 Oktober 1955, Warga Negara Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Taman Wisma Asri, Blok DD2, Nomor 21, RT 003 RW 023, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kyven Michael Palilingan, S.H., M.H., Juliana Paulina Penaonde, S.H., Irakata Fransius Manullang, S.H., CIL., dan Anisa Husnita Rahayu, S.Sy., Para Advokat-Konsultan Hukum yang ber Kantor di Lembaga Bantuan Hukum Asosiasi Sinar Pers Indonesia (LBH-ASPI), beralamat di Jalan H.Naman Nomor 50, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, email jpenaonde@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 24 Agustus 2023, sebagai Penggugat;

lawan

MARSIN BIN DISAN, Lai-laki, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, bertempat tinggal di Bojong Rangkong, RT 008 RW 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 28 Agustus 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, pada tanggal 5 September 2023, dengan Nomor Register 409/Pdt.G/2023/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Hal 1 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Kohir Nomor C.1123-a, Persil Nomor 8, Blok S-I, tercantum atas nama Marsin bin Disan (Tergugat), seluas $\pm 6100 \text{ M}^2$ (kurang lebih enam ribu seratus meter persegi) dengan harga Rp700.000,00/m² (tujuh ratus ribu rupiah per meter persegi);
2. Bahwa Tergugat adalah penjual sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Kohir Nomor C.1123-a, Persil Nomor 8, Blok S-I, seluas $\pm 6100 \text{ M}^2$ (kurang lebih enam ribu seratus meter persegi) yang terletak dan dikenal sebagai Kampung Bojong Rangkong, RT 008 RW 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) tanggal 1 April 1980 yang tercatat atas nama Marsin bin Disan (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Ipeda Jakarta, *juncto* Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 dengan NOP: 31.72.060.003.042-0252.0 yang tercatat atas nama Marsin bin Disan (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur, dengan batas-batas menurut informasi Tergugat adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Sentra Primer Timur (dahulu tanah Haji Amit bin Lian);
 - Sebelah Timur : Jalan Sentra Primer Timur (dahulu tanah Senan bin Ripan);
 - Sebelah Selatan : Tanah Maribun, S.H., (dahulu tanah Madih bin Amat);
 - Sebelah Barat : Tanah Midjin Oemar;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada posita 2 (dua), maka saat Tergugat menjual kepada Penggugat dengan harga sejumlah Rp700.000,00/M² (tujuh ratus ribu rupiah per meter persegi) atau keseluruhannya berjumlah sejumlah Rp4.270.000.000,00 (empat miliar dua ratus tujuh juta rupiah), Penggugat tertarik membeli tanah milik Tergugat dan sangat ingin memiliki tanah tersebut, sehingga Penggugat melakukan pembayaran uang muka kepada Tergugat sejumlah Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) pada tanggal 20 April 2018;
4. Bahwa kemudian Penggugat melakukan pembayaran secara bertahap kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

Hal 2 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 26 April 2018 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 27 April 2018 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 09 Mei 2018 sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Tanggal 23 Mei 2018 sejumlah Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah);

Sehingga total keseluruhan pembayaran uang muka yang sudah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, yaitu sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

5. Bahwa meskipun Penggugat sudah melakukan pembayaran kepada Tergugat, namun Tergugat tidak dapat menunjukkan fisik tanah tersebut pada posita 2 (dua) kepada Penggugat, Tergugat selalu saja memberikan alasan dan/atau menunda-nunda untuk menunjukkan fisik tanah *a quo*;
6. Bahwa karena Tergugat sering menunda-nunda untuk menunjukkan tanah *a quo*, maka Penggugat dengan itikad baik memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat yang sudah Penggugat bayarkan sebagai uang muka pembelian tanah milik Tergugat, namun Tergugat tidak pernah berniat untuk mengembalikan uang Penggugat bahkan Tergugat membuat janji-janji palsu kepada Penggugat;
7. Bahwa kemudian karena Tergugat masih tidak bisa menunjukkan tanah *a quo* yang sudah dibayarkan oleh Penggugat, maka Tergugat membuat Surat Pernyataan tanggal 26 April 2020 yang ditandatangani oleh Tergugat dan saksi-saksi, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat sanggup dan bersedia menunjukkan fisik tanah atas nama Alm. Disan bin Cengeng yang merupakan orang tua dari Tergugat seluas $\pm 700 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ratus meter persegi) sesuai Girik C. Nomor 353 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pecahannya;
- Sebelah Timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Pecahannya;

tanah *a quo* akan diserahkan kepada Penggugat sebagai ganti tanah yang sudah dbayarkan oleh Penggugat, namun sekali lagi Tergugat tidak menepati janjinya;

Hal 3 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



8. Bahwa kemudian pada tanggal 4 Mei 2020 Tergugat membuat lagi Surat Pernyataan yang pada pokoknya Tergugat mengakui senyatanya tanah yang dimaksud pada posita nomor 2 (dua) gugatan ini tidak ada fisiknya, dan Tergugat bersedia dan siap mengembalikan uang Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dalam kurun waktu 1 (satu) bulan terhitung mulai tanggal 4 Mei 2020 sampai dengan tanggal 4 Juni 2020, apabila sampai batas waktu yang ditentukan Tergugat tidak bisa mengembalikan uang Penggugat, maka Tergugat bersedia menyerahkan tanah dan rumah seluas $\pm 4 \times 12 = 48 \text{ m}^2$ (empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Bojong Rangkong, RT 08 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Bapak Asmun;
- Sebelah Timur : Tanah Bapak Jani;
- Sebelah Barat : Tanah Bapak Aslan;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan Setapak;

namun untuk kesekian kalinya semuanya hanya janji-janji palsu Tergugat kepada Penggugat, Tergugat tidak ada niat sama sekali untuk melaksanakan isi dari surat-surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh Tergugat;

9. Bahwa namun demikian, Penggugat masih beritikad baik dengan memberikan kembali kesempatan kepada Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat atau menyerahkan tanah dan rumah sebagaimana isi Surat Pernyataan Tergugat tanggal 4 Mei 2020;

10. Bahwa sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan yaitu tanggal 4 Juni 2020, Tergugat tidak juga menepati janjinya untuk mengembalikan uang Penggugat atau menyerahkan tanah dan rumah milik Tergugat kepada Penggugat, namun lagi dan lagi Penggugat masih saja berbaik hati memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat;

11. Bahwa walaupun Penggugat sudah berbaik hati memberikan kesempatan kepada Tergugat, namun sampai dengan saat ini, Tergugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk mengembalikan uang Penggugat atau menyerahkan tanah dan rumah milik Tergugat sebagaimana isi Surat Pernyataan tanggal 4 Mei 2020;

Hal 4 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



12. Bahwa atas tindakan yang dilakukan Tergugat yang tidak dapat menunjukkan fisik tanah yang diakui sebagai milik Tergugat dan tidak melaksanakan isi dari Surat-Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat, sehingga Tergugat dapat dinyatakan telah lalai dan tidak dapat melakukan kewajibannya, oleh karena itu senyatanya Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap perjanjian, sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara (BW): *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*, maka sudah sepatutnya Tergugat harus mengembalikan uang muka pembelian tanah yang tersebut pada Posita Nomor 2 (dua) gugatan ini sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
13. Bahwa atas tindakan yang dilakukan Tergugat dengan tidak menunjukkan fisik tanah seperti janji-janji Tergugat dan sesuai dengan isi Surat Pernyataan tanggal 4 Mei 2020 yang pada akhirnya Tergugat mengakui bahwasanya tidak ada fisik tanah *a quo*, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara (BW) *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*, maka sudah sangat jelas Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);
14. Bahwa berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menyatakan: *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”*, maka sangatlah beralasan hukum Penggugat meminta penggantian biaya beserta dengan bunga, yaitu sesuai dengan bunga bank sebesar 2,5% (dua koma lima persen);
15. Bahwa atas tindakan yang dilakukan Tergugat sesuai fakta hukum yang Penggugat uraikan dalam Gugatan ini, telah menimbulkan kerugian bagi

Hal 5 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Penggugat yaitu kehilangan kesempatan untuk memiliki tanah dan tidak dapat dimanfaatkan maupun mendapatkan keuntungan yang diharapkan dari tanah *a quo*;

16. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana uraian tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian materiil bagi diri Penggugat, hal mana bila diuraikan adalah dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Penggugat telah mengeluarkan biaya pembayaran uang muka untuk pembelian tanah milik Tergugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Penggugat telah terhalang untuk memiliki, memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum dengan kehilangan kesempatan untuk mempergunakan tanah tersebut selama 5 (lima) tahun, sehingga kerugian Penggugat dihitung sejumlah $Rp200.000.000,00 \times 5 \text{ tahun} = Rp1.000.000.000,00$, ditambah bunga sebesar 2,5% yaitu Rp25.000.000,00, sehingga total sejumlah Rp1.025.000.000,00 (satu miliar dua puluh lima juta rupiah);
- Penggugat telah menghabiskan dana dalam melakukan Upaya hukum termasuk biaya Penasihat Hukum untuk mendapatkan haknya, sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka total kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sejumlah Rp1.375.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

17. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat dan agar Tergugat mau melaksanakan isi putusan perkara *a quo*, maka demi kepentingan hukum Penggugat dalam pemenuhan isi putusan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara (BW) "*Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan*" juncto Pasal 227 ayat (1) HIR "*Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih*

Hal 6 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya” maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah dan rumah yang ditempati Tergugat seluas $\pm 4 \times 12 = 48 \text{ m}^2$ (empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Bojong Rangkong, RT 08 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Bapak Asmun;
- Sebelah Timur : Tanah Bapak Jani;
- Sebelah Barat : Tanah Bapak Aslan;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan Setapak;

18. Bahwa apabila Tergugat tidak mau menyerahkan sita jaminan, maka Penggugat akan meminta bantuan aparat negara untuk melakukan eksekusi dan setelah eksekusi jaminan tersebut diserahkan kepada Penggugat;
19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka sangat beralasan hukum apabila Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus cq Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
20. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan didasarkan oleh bukti-bukti hukum yang otentik sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus cq Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Hal 7 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang muka pembelian tanah *a quo* secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti kerugian Materil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sejumlah Rp1.175.000.000,00 (satu miliar seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*;
6. Menyatakan sah dan berharga sita lebih dulu yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus atas sebidang tanah dan rumah yang ditempati Tergugat seluas $\pm 4 \times 12 = 48 \text{ M}^2$ (empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Bojong Rangkong, RT 08 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Bapak Asmun;
 - Sebelah Timur : Tanah Bapak Jani;
 - Sebelah Barat : Tanah Bapak Aslan;
 - Sebelah Selatan : Gang/Jalan Setapak;
7. Menyatakan bahwa apabila Tergugat tidak mau menyerahkan sebidang tanah dan rumah seluas $\pm 4 \times 12 = 48 \text{ M}^2$ (empat puluh delapan meter persegi) yang dilakukan sita jaminan, maka Penggugat berhak untuk meminta bantuan aparat negara untuk melakukan eksekusi dan setelah eksekusi jaminan tersebut diserahkan kepada Penggugat;
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Hal 8 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus *cq* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya dan Tergugat menghadap sendiri ke persidangan Kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nasrulloh, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 November 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak memberikan jawaban walaupun sudah diberikan kesempatan kepada Tergugat;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3275031310550010 atas nama Dr. Manumpak Sianturi, S.H., M.M., M.H., yang diberi tanda dengan P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3275030610090017 atas nama Kepala Keluarga Dr. Manumpak Sianturi, S.H., M.M., M.H., yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi tanggal 24 April 2018, yang diberi tanda dengan P-2;
3. Fotokopi Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta atas nama Marsen bin Disan Nomor C.1123q, alamat Bojong Rangkong, RT 008 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Wilayah Kota Jakarta Timur, status tanah milik adat, yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta tanggal 1 April 1980, yang diberi tanda dengan P-3;
4. a. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Banguna Tahun 1999 atas nama Wajib Pajak Marsin bin Disan, Letak Objek Pajak

Hal 9 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kp. Bojong Rangkong, RT 008 RW 08, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur, yang diberi tanda dengan P-4a;
- b. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Banguna Tahun 2002 atas nama Wajib Pajak Marsin bin Disan, Letak Objek Pajak Kp. Bojong Rangkong, RT 008 RW 08, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur, yang diberi tanda dengan P-4b;
5. a. Fotokopi Kwitansi Penyerahan Uang sejumlah Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dari Bp Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M., untuk DP Pembelian Sebidang Tanah Seluas $\pm 6.100 \text{ M}^2$ di Kp.Bojong Rangkong RT 008 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur atas nama Marsin bin Disan tertanggal 20 April 2018, yang diberi tanda dengan P-5a;
- b. Fotokopi Kwitansi Penyerahan Uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Bp Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M., untuk Pembayaran Tanah Seluas $\pm 6.100 \text{ M}^2$ di Kp.Bojong Rangkong RT 008 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur atas nama Marsin bin Disan tertanggal 26 April 2018, yang diberi tanda dengan P-5b;
- c. Fotokopi Kwitansi Penyerahan Uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Bp Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M., untuk Cicilan Pembelian Sebidang Tanah Seluas $\pm 6.100 \text{ M}^2$ di Kp.Bojong Rangkong RT 008 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur atas nama Marsin bin Disan tertanggal 27 April 2018, yang diberi tanda dengan P-5c;
- d. Fotokopi Kwitansi Penyerahan Uang Sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Bp Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M., untuk Pembelian Sebidang Tanah Seluas $\pm 6.100 \text{ M}^2$ di Kp.Bojong Rangkong RT 008 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur atas nama Marsin bin Disan tertanggal 9 Mei 2018, yang diberi tanda dengan P-5d;
- e. Fotokopi Kwitansi Penyerahan Uang Sejumlah Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah) dari Bp Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M., untuk DP Pembelian Sebidang Tanah Seluas $\pm 6.100 \text{ M}^2$ di Kp.Bojong Rangkong RT 008 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur atas nama Marsin bin Disan tertanggal 23 Mei 2018, yang diberi tanda dengan P-5e;

Hal 10 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks

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)



6. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Marsin tertanggal 26 April 2020 yang menerangkan bahwa Tergugat bersedia menunjukkan fisik tanah atas nama Alm.Disan bin Cengeng seluas $\pm 7.000 \text{ M}^2$ (tujuh ribu meter persegi) sesuai Girik C Nomor 353 yang merupakan tanah milik orang tua Tergugat, yang diberi tanda dengan P-6;

7. Fotokopi Surat Pernyataan dan Perjanjian antara Marsin dan Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M., tanggal 4 Mei 2020, yang diberi tanda dengan P-7;

Menimbang bahwa terhadap Bukti P-1, P-3, P-5a, P-5b, P-5c, P-5d, P-5e, P-6 dan P-7, telah diberi meterai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, sedangkan Bukti P-2, P-4a dan P-4b, telah diberi meterai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata telah sesuai;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Endang Suriyadi, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan bertali darah, hubungan karena perkawinan, atau hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui tentang permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat yaitu pada saat saksi diajak oleh Penggugat untuk melihat ke lokasi tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat namun sesampainya di lokasi tersebut ternyata tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut tidak ada;
- Bahwa selanjutnya saksi mendatangi rumah Tergugat dan menanyakan tentang tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut kenapa tidak ada dan saksi meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai uang pembelian atas tanah tersebut lalu saksi mengajak Tergugat untuk menemui Penggugat;
- Bahwa kemudian setelah itu saksi dan Tergugat datang ke kantor Penggugat untuk membuat surat pernyataan yang isinya menerangkan jika Tergugat bersedia membayar atau mengembalikan uang pembayaran yang sudah diterima sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat dalam tempo waktu 1 (satu) bulan apabila Tergugat tidak mengembalikan uang tersebut maka Tergugat bersedia untuk

Hal 11 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan tanah beserta rumah di atasnya seluas 48 M² (empat puluh delapan meter persegi) kepada Penggugat;

- Bahwa setahu saksi Lokasi tanah beserta bangunan di atasnya tersebut terletak di Bojong Rangkong, RT 08 RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- Bahwa setahu saksi batas-batas dari lokasi tanah tersebut yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah Bp Asmun, sebelah timur berbatasan dengan tanah Bp Jani, sebelah barat berbatasan dengan tanah Bp Aslan dan sebelah selatan berbatasan dengan gang/jalan setapak;
- Bahwa setahu saksi Tanah beserta bangunan di atasnya tersebut dihuni oleh Tergugat dan istrinya;
- Bahwa saksi mendatangi lokasi tanah beserta bangunan di atasnya yang ditinggali oleh Tergugat beserta istrinya tersebut pada tahun 2020;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tersebut karena saya berada ditempat Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian tersebut yaitu di kantor Penggugat;
- Bahwa saksi sudah lama mengenal Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat ini Tergugat berada dimana;
- Bahwa setahu saksi Sampai saat ini uang Penggugat tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat;
- Bahwa saksi terakhir kali bertemu dengan Tergugat pada tahun 2020 saat membuat surat perjanjian di kantor Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini Tergugat beserta istrinya masih menempati tanah dan bangunan tersebut;

2. Saksi Aris Tosae, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan bertali darah, hubungan karena perkawinan, atau hubungan pekerjaan;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat yaitu pada tahun 2018 Tergugat datang ke kantor Penggugat untuk menawarkan sebidang tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana letak sebidang tanah yang ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut;
- Bahwa kemudian Penggugat menginformasikan kepada saksi jika sudah terjadi transaksi jual beli dengan Tergugat sejumlah Rp200.000.000,00

Hal 12 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks

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)



(dua ratus juta rupiah) namun yang saksi dengar dari Penggugat tanah yang ditawarkan oleh Tergugat tersebut tidak ada;

- Bahwa Selanjutnya Tergugat membuat surat pernyataan yang isinya menerangkan jika Tergugat bersedia membayar atau mengembalikan uang pembayaran yang sudah diterima sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat dalam tempo waktu 1 (satu) bulan apabila Tergugat tidak mengembalikan uang tersebut maka Tergugat bersedia untuk menyerahkan tanah beserta rumah di atasnya seluas 48 M² (empat puluh delapan meter persegi) kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alamat tanah beserta rumah di atasnya seluas 48 M² (empat puluh delapan meter persegi) karena saya tidak pernah ke lokasi tersebut namun setahu saksi di Bojong Rangkong;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat ini Tergugat berada dimana;
- Bahwa sampai saat ini uang Penggugat tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi di persidangan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan 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 yang pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) karena Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian yaitu mengembalikan uang muka pembelian tanah *a quo* secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menanggapi karena setelah dilakukan mediasi, Tergugat tidak pernah datang dan menghadap di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Hal 13 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Menimbang bahwa oleh karena itulah maka pemeriksaan ini tetap dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat. Selanjutnya Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan praktik peradilan yang berlangsung dalam proses penyelesaian perkara di Pengadilan Negeri, walaupun Tergugat tidak hadir pada saat jawab-jawab dan pembuktian, namun untuk kehati-hatian dan memperhatikan dimensi dan akibat dari suatu gugatan, maka dalam hal ini perlu kiranya diperhatikan pula hak-hak atas Tergugat, sehingga perlulah diperiksa dan dinilai bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat, yakni bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi:

- a. Tempat tinggal Tergugat atau tempat Tergugat sebenarnya berdiam (jika Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya);
- b. Tempat tinggal salah satu Tergugat, jikalau terdapat lebih dari satu Tergugat, yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan Penggugat;
- c. Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara Tergugat-Tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminannya;
- d. Tempat tinggal Penggugat atau salah satu dan Penggugat, dalam hal:
 - 1) Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada;
 - 2) Tergugat tidak dikenal;
(dalam gugatan disebut dahulu tempat tinggalnya yang terakhir, baru keterangan bahwa sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
- e. Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan ditempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR);
- f. Untuk daerah yang berlaku RBg, apabila objek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada (Pasal 142 ayat (5) RBg);

Hal 14 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan ditempat domisili yang dipilih itu;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat secara keseluruhan, didalam gugatannya disebutkan Tergugat bertempat tinggal di Bojong Rangkong, RT 008 RW 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dan objek sengketa terletak di Kampung Bojong Rangkong, RT 008 RW 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Hak Milik Adat Kohir Nomor C.1123-a, Persil Nomor 8, Blok S-I, seluas \pm 6100 M² (kurang lebih enam ribu seratus meter persegi);

Menimbang bahwa pada saat diajukan gugatan *aquo*, Tergugat berdomisili di Bojong Rangkong, RT 008 RW 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang bukan merupakan daerah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, melainkan merupakan daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur, oleh karenanya maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil surat gugatan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak beralasan hukum karena tidak memenuhi syarat formil gugatan atau tidak sesuai ketentuan ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBg, sebagaimana telah diuraikan di atas, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Penggugat haruslah dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 118 HIR/142 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp864.000,00 (delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Selasa, tanggal 6 Mei 2024, oleh kami, I Ketut Pancaria, S.H., sebagai Hakim Ketua, Suwanto, S.H., dan Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota.

Hal 15 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 9 Januari 2024. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Selasa, tanggal 7 Mei 2024, dengan dihadiri oleh Ginanda Fatwasari, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Suwanto, S.H.,

I Ketut Pancaria, S.H.

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ginanda Fatwasari, S.H.

Perincian biaya-biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 90.000,00
3. Biaya Penggilan	Rp 594.000,00
4. PNB	Rp 20.000,00
5. PNB Surat Kuasa	Rp 10.000,00
6. Biaya Sumpah	Rp 100.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
8. Meterai	Rp 10.000,00

J u m l a h Rp 864.000,00

(delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Hal 16 dari 16 hal Putusan Nomor 409/Pdt.G/2023/PN Bks