



PUTUSAN
Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUBBY HASBUNA SALAM, bertempat tinggal di Jalan Mayor Utara No.38 RT.001 RW.003 Kelurahan Empangsari Kecamatan Tawang Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pangihutan Situmorang, S.H., Advokat pada Law Firm Yogi Muhammad & Partners Advocates legal Consultants beralamat di Jalan benda No.52 RT.002 RW.003 Kelurahan Cikalang Kecamatan tawang Kota Tasikmalaya, *email* ymplawfirm57@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

FAHRUL ROZI, bertempat tinggal di Perum Cimanganten Blok B No. 3 RT.004 RW.004 Desa Cimanganten, Kecamatan Tarongong Kaler Kabupaten Garut, *email* roziedwardfahrul@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 30 September 2021 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan Subjek Hukum yang dianggap Sah dalam hal ini dan tidak kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah timbul suatu hubungan hukum dari jual – beli tanah darat/sawah di Jalan. Ciawi, Kampung Tonjong, Desa

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sindangraja, Kecamatan Jamanis, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat, Seluas 40.881 m² atau 2914.3 bata, dengan Persil Nomor : 223, Persil Nomor : 228, Persil Nomor : 231, Persil Nomor : 232, Persil Nomor : 234, Persil Nomor : 235, Persil Nomor : 236, Persil Nomor : 00498, Persil Nomor : 00499, Persil Nomor : 00500, Persil Nomor : 00501, Persil Nomor : 00502, Persil Nomor : 00503, Persil Nomor : 00504, Akta Jual Beli Nomor 698/2014, Akta Jual Beli Nomor 699/2014, Akta Jual Beli Nomor 700/2014, Akta Jual Beli Nomor 701/2014, Akta Jual Beli Nomor 702/2014, Akta Jual Beli Nomor 703/2014, Akta Jual Beli Nomor 704/2014, Akta Jual Beli Nomor 705/2014, Akta Jual Beli Nomor 706/2014, Akta Jual Beli Nomor 707/2014, Akta Jual Beli Nomor 708/2014 dan Akta Jual Beli Nomor 11/2015;

3. Bahwa pada bulan Mei 2020 telah terjadi kesepakatan harga jual – beli tanah darat/sawah antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Jalan. Ciawi, Kampung Tonjong, Desa Sindangraja, Kecamatan Jamanis, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat, Seluas 40.881m² atau 2914.3 bata, dengan harga jual senilai Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) perbata atau 14m², total nilai harga keseluruhan atas jual – beli tanah darat/sawah yakni sejumlah Rp. 8.742.000.000,- (Delapan Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Dua Juta Rupiah);
4. Bahwa berdasarkan dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, disepakati Uang Muka atau *Down Payment* (DP) yang akan dibayarkan terlebih dahulu oleh Tergugat kepada Penggugat yakni sejumlah Rp. 1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada bulan Mei 2020, dan pelunasan pembayaran atas jual – beli tanah darat/sawah tersebut dijanjikan oleh pihak Tergugat akan dilakukan dengan cara bertahap dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dengan termin pembayaran pada setiap bulan sampai bulan ke 6 (enam), terhitung dari bulan Mei 2020;
5. Bahwa pada bulan Mei 2020 Tergugat membayar Uang Muka atau *Down Payment* (DP) kepada Penggugat pun dengan cara bertahap, hingga tanggal 15 Maret 2021 Uang Muka atau *Down Payment* (DP) telah terkumpul sejumlah Rp. 1.750.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



6. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2021 antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuat PPJB yang memuat ketentuan sisa pembayaran baru atas objek jual – beli dari Tergugat kepada Penggugat, yakni :
7. Termin pertama yang akan dilakukan pada tanggal 10 April 2021 sebesar Rp. 4.400.000.000,- (Empat Milyar Empat Ratus Juta Rupiah);
8. Termin kedua pelunasan pembayaran pada tanggal 20 Juni 2021 sebesar Rp. 2.592.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah);
9. Bahwa pada tanggal 10 April 2021 pembayaran termin pertama sebesar Rp. 4.400.000.000,- (Empat Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) Tergugat lagi – lagi menjanjikan pembayaran tersebut dengan cara pembayaran tunai/cash sejumlah Rp. 1.400.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) dan sejumlah Rp. 3.000.000.00,- (Tiga Milyar Rupiah) melalui Cek/Bilyet Giro dengan Nomor TO 078523 melalui Bank Tabungan Negara (BTN) yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
10. Bahwa pada saat Penggugat hendak mencairkan Cek/Bilyet Giro tersebut pada kenyataannya Cek/Bilyet Giro tersebut kosong juga pembayaran tunai/cash tidak dilaksanakan oleh Tergugat, sehingga hal tersebut membuat Tergugat belum melaksanakan kewajibannya;
11. Bahwa Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran termin pertama tersebut dengan cara dibayarkan sekaligus dengan pelunasan pembayaran termin kedua pada tanggal 20 Juni 2021;
12. Bahwa Tergugat lagi – lagi telah Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap kesepakatan tersebut dan hanya membuat pihak Penggugat menunggu;
13. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2021 Penggugat dipanggil oleh Tergugat ke Wilayah Kabupaten Garut dengan maksud Tergugat menyarankan Penggugat untuk membuat rekening Bank Syariah BTB dikarenakan menurut Tergugat sumber dana Tergugat untuk pembayaran objek jual – beli tanah darat/sawah tersebut menggunakan fasilitas kredit dari Bank Syariah BTB;
14. Bahwa tindak lanjut dari pembuatan rekening tersebut, antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk dibuatkan Surat Perintah Bayar oleh Bank Syariah BTB kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) dan telah diterima Penggugat pada tanggal 03 Agustus 2021;

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



15. Bahwa Tergugat masih mempunyai sisa kewajiban pelunasan pembayaran untuk objek jual beli tersebut kepada Penggugat sebesar Rp.1.930.000.000.- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);
16. Bahwa pula baru Tergugat berjanji akan membayarnya pada tanggal 01 September 2021;
17. Bahwa bersamaan dengan dibuatnya Surat Perintah Bayar oleh Bank Syariah BTB (tanggal 30 Juli 2021) Tergugat juga membuat Perjanjian kepada Penggugat untuk sisa kewajiban pembayaran;
18. Bahwa seharusnya sisa pembayaran atas jual – beli tanah darat/sawah tersebut sejumlah Rp. 1.992.000.000,- (Satu Milyar Sembilan Puluh Sembiliah Dua Juta Rupiah), tetapi atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat adanya pengurangan objek jual – beli tersebut seluas 20,7 bata atau 290 m² dengan total nilai Rp. 62.000.000,- (Enam Puluh Dua Juta Rupiah). Sehingga sisa pelunasan pembayaran dikurangi dengan nilai pengurangan objek jual – beli tersebut, maka sisa pembayaran yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan isi Surat Perjanjian Hutang Tergugat tertanggal 30 Juli 2021 sejumlah Rp. 1.930.000.000.- (Satu Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah);
19. Bahwa pelunasan pembayaran yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 01 September 2021 sesuai dengan Surat Perjanjian Hutang, Tergugat lagi – lagi tidak melaksanakan kewajibannya dalam menyelesaikan sisa pembayaran sebesar Rp.1.930.000.000.- (Satu Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah);
20. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat tersebut, maka Tergugat diduga telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian Hutang yaitu dengan tidak dibayarkannya sisa pembayaran atas objek jual – beli sejumlah Rp.1.930.000.000.- (Satu Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) yang seharusnya dibayarkan paling lambat tanggal 01 September 2021, sehingga dengan demikian, perbuatan tersebut telah mengakibatkan kerugian materiil bagi Penggugat yakni sebesar Rp.1.930.000.000.- (Satu Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah);
21. Bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan ini, Tergugat sama sekali tidak menunjukkan Itikad Baik untuk melaksanakan sisa kewajiban atas pelunasan pembayaran objek jual – beli kepada Penggugat;

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



22. Bahwa terhadap perbuatan Ingkar Janji yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Tasikmalaya C.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
23. Bahwa Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat telah didasari oleh dasar hukum yang jelas Pasal 1243 dan Pasal 1244 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dan bukti – bukti yang cukup serta telah sesuai dengan ketentuan, Pasal 54 dan 55 RV jo. Pasal 180 HIR/91 RBG, maka wajarlah apabila Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) atau putusan serta merta, walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK);
24. Bahwa atas perbuatan pihak Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengalami kerugian Materiil sebesar Rp. 1.930.000.000,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 9.000.000.000,- (Sembilan Milyar Rupiah);
25. Bahwa kerugian tersebut timbul dikarenakan sepanjang memiliki hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat telah melakukan penolakan terhadap pihak – pihak yang memiliki minat atas pembelian terhadap objek jual – beli;
26. Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Tasikmalaya C.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar membuat sah perbuatan Penggugat untuk masih dapat melakukan penjualan terhadap pihak lain apabila pihak Tergugat Wanprestasi terhadap perjanjian atas objek jual – beli sesuai dengan nilai sisa kewajiban dari Tergugat kepada Penggugat;
27. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Tasikmalaya C.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) perhari kepada Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Tasikmalaya C.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Tasikmalaya agar berkenan untuk memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa kewajiban sejumlah Rp1.930.000.000,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus dan sebelum setelah di putus dalam perkara ini; atau
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan objek tanah darat/sawah seluas dengan sisa jumlah pembayaran;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) perhari setiap kali pihak Tergugat telah lalai dalam melaksanakan kewajiban hukumnya untuk melaksanakan isi putusan perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan taat kepada putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan Banding, Kasasi, maupun Verzet;
9. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Tasikmalaya yang memeriksa, mengadili dan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya tersebut, dan Tergugat hadir sendiri di persidangan;

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 Sdr.

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

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

Muhammad Martin Helmy, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Bahwa Tergugat menyangkal dalil - dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali apa yang di akui secara tegas;
2. Bahwa yang tercantum dalam posita 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 adalah benar adanya dan Tergugat mengakui secara tegas dalam hal tersebut;
3. Bahwa benar di dalam posita ke 18 (delapan belas) Tergugat belum bisa melunasi pembayaran secara keseluruhan di karenakan hingga batas waktu yang ditentukan belum ada pemasukan dari hasil usahanya, sehingga Tergugat belum bisa melunasi piutang tersebut;
4. Bahwa pada posita ke 19 (sembilan belas) tidak benar melakukan wanprestasi karena Tergugat sudah mempunyai itikad baik untuk melunasinya dengan mencicil beberapa kali pembayaran sesuai kesepakatan dengan Penggugat dalam jangka waktu yang sudah ditentukan dan ada kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat dalam hal pembayaran akan dilunasi apabila proses perijinan perumahan di Jamanis telah selesai secara keseluruhan, Adapun pembayaran yang Tergugat bayarkan terjadi pada tanggal :
 - a. 15 Maret 2021 sebesar Rp. 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. 03 Agustus 2021 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);
 - c. 11 November 2021 sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun sisa utang piutang yang belum di bayarkan kepada penggugat sebesar Rp. 1.430.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah)

5. Bahwa dalil Penggugat keliru (*obscuur libel*) hal mana terlihat pada poin 22 dan 23 gugatan penggugat yang menyatakan:
 - a. Bahwa apa yang di uraikan dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan pihak Penggugat telah mengalami kerugian materil sebesar Rp1.930.000.000 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dan kerugian in materil sebesar Rp9.000.000.000 (sembilan milyar rupiah);
 - b. Bahwa Penggugat telah keliru menyatakan bahwa kerugian tersebut timbul dikarenakan sepanjang memiliki hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat telah melakukan penolakan terhadap pihak - pihak yang memiliki minat atas pembelian terhadap objek jual beli;
6. Bahwa Tergugat merasa keberatan dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayarkan kepada Penggugat;

Primer:

1. Menolak gugatan panggugat, atau setidak - tidaknya menyatakan tidak dapat di terima;
2. Menghukum penggugat untuk mambayar Seluruh biaya perkara;

Subsida:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex equo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopy sesuai dengan asli surat perjanjian hutang atas Nama Fahrur Rozi, S.H. dan Rubby Hasbuna Salam tanggal 30 Juli 2021, diberitanda P-1;
2. Fotokopy sesuai dengan asli surat keterangan pembayaran lahan dari Bank Syariah BTB Nomor /30/skt/btb/vii/2021 tanggal 30 Juli 2021, diberi tanda P-2;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. SAMSUL MA'ARIP, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah sekitar bulan Juni tahun 2021 di Garut bertempat di perumahan bersama dengan Penggugat saksi dan Tergugat untuk membuka Rekening atas Nama Penggugat;
 - Bahwa setelah saksi bersama Penggugat sampai di Garut di rumah tersebut ada pihak dari Bank, Notaris dan Tergugat pada saat itu Penggugat sempat kaget karena maksud dan tujuan ke Garut bukan untuk berhadapan dengan Bank dan Notaris, setelah itu Penggugat menandatangani tentang perbankan;
 - Bahwa pada saat itu saksi ke Garut hanya berdua dengan Penggugat;
 - Bahwa yang saksi ketahui selain Penggugat menandatangani perbankan, saksi menjadi saksi perjanjian Hutang piutang di sana terlebih dahulu saksi membaca dahulu isi dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat kemudian saya tanda tangan;
 - Bahwa ada orang lain yang menjadi saksi selain saksi yaitu Saudara Irfan;
 - Bahwa saudara Irfan sebagai saksi menandatangani isi dari perjanjian tersebut;
 - Bahwa perjanjian hutang piutang tersebut antara Fahrul Rozi, S.H. dengan Rubby Hasbuna Salam;
 - Bahwa perjanjian hutang piutang ditandatangani di Garut pada tanggal 30 Juli 2021;
 - Bahwa adapun isi dari perjanjian tersebut intinya adalah apabila tanggal 1 September 2021 tidak kunjung saya lunasi, maka saya berjanji bersedia menyerahkan objek sejumlah nilai sisa kewajiban;
 - Bahwa saksi mengenali bukti surat P-1 tersebut;
 - Bahwa yang meminta untuk menjadi saksi diperjanjian tersebut adalah Penggugat di hadapan Tergugat;

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu para pihak tidak menjelaskan kepada saksi isi dari perjanjian tersebut akan tetapi saksi baca dahulu sebelum ditandatangani oleh saksi;
- Bahwa benar ada pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat sebelum menandatangani yang saksi dengar terkait dengan masalah hutang pada saat itu saksi mendengar pembicaraan Penggugat dan Tergugat yang intinya apabila tanggal 1 September 2021 tidak kunjung lunas, maka Tergugat berjanji bersedia menyerahkan objek sejumlah nilai sisa kewajiban;
- Bahwa saksi mengetahui hutang piutang para pihak yaitu hutang piutang tentang tanah;
- Bahwa saksi mengetahui awalnya Penggugat menjual tanah seluas kurang lebih 41.418. M2 kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat belum melunasi pembayaran pembelian tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa alasan saksi menjadi saksi diperjanjian tersebut karena saksi diminta oleh Penggugat;
- Bahwa saksi sudah mengetahui awal mulanya yaitu Penggugat supaya datang ke Garut disuruh oleh Tergugat supaya membuka Buku tabungan Bank Syariah BTB Akan tetapi setelah sampai di Garut Penggugat sempat menolaknya karena pembayarannya tidak dilakukan secara Cash atau transper melainkan secara Giro, karena sebelumnya dikira akan membayar secara transper melalui Rekening;
- Bahwa lokasi tanah yang dijual tersebut di Jalan Raya ciawi Kp. Tonjong Desa Sindangraja Kecamatan Jamanis Kabupaten Tasikmalaya Propinsi Jawa Barat;
- Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih 41.418. M2;
- Bahwa tanah tersebut Diatasnya tanpa ada bangunan akan tetapi hamparan tanah sawah;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dihargai Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per bata;
- Bahwa yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat kurang lebih Delapan milyar sembilan ratus juta rupiah;
- Bahwa jual beli dilakukan dan dihadapan di Notaris;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat masih atas nama orang lain dan saksi tidak tahu milik Penggugat atau orang lain;

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli tanah Penggugat dengan Tergugat sudah terjadi akan tetapi sisanya belum dilunasi oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat sudah melakukan pembayaran akan tetapi belum lunas;
- Bahwa saksi tidak melihat ketika melakukan pembayarannya yang jelas Tergugat sudah membayar dengan cara transfer, akan tetapi belum semuanya dilunasi;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran melalui transfer sejumlah lima milyar rupiah ketika di Garut;
- Bahwa ketika perjanjian disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat mereka hadir bersama dengan dua orang saksi;
- Bahwa tidak ada tekanan dari siapapun kepada Penggugat, Tergugat maupun para saksi ketika perjanjian ditandatanganinya;
- Bahwa saksi mengetahui isi dari perjanjian tersebut yang intinya masalah hutang;
- Bahwa para pihak mengetahui isi dari perjanjian tersebut;
- Bahwa selain perjanjian saksi mengetahui tanah yang dibeli oleh Tergugat akan dijadikan agunan di Bank BTP;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut dititipkan di notaris;
- Bahwa saksi mengetahui notarisnya bernama Pak Rian yang beralamat kantor di Rajapolah Tasikmalaya;
- Bahwa sertifikat tersebut dititip di notaris karena Tergugat belum melunasi;
- Bahwa Sertifikat tersebut belum dibaliknamakan;
- Bahwa saksi mengetahui awalnya Tergugat membayar dengan Cek BTN kurang lebih tiga milyar lima ratus juta rupiah ternyata ceknya kosong, akhirnya Penggugat disuruh oleh Tergugat ke Garut untuk membuat rekening BTB;
- Bahwa Tergugat membayar lima milyar rupiah ke rekening Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mekanisme pelunasannya seperti apa, akan tetapi pada saat itu Tergugat bilang kepada Penggugat yang mengatakan apabila tanggal 1 september 2021 belum lunas maka silahkan tanah diambil, setelah Penggugat mendengar perkataan Tergugat maka Penggugat berkeinginan membuat perjanjian secara tertulis yang telah disepakati oleh para pihak;

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

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

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. H. ARIP SYARIFUDIN, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa yang saksi ketahui perkara antara Penggugat dengan Tergugat yaitu terkait hutang piutang jual beli tanah;
 - Bahwa Awalnya saksi dipertemukan dengan Tergugat pada tahun 2019 bulan lupa bertemu di Ciawi saksi menceritakan kepada Tergugat bahwa Penggugat mempunyai tanah yang akan dijual dengan luas tanah kurang lebih 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi), setelah itu Tergugat tertarik dan dipertemukan dengan Tergugat;
 - Bahwa benar ada kesepakatan harga antara Penggugat dengan Tergugat dengan total harga delapan milyar sembilan ratus juta rupiah dengan harga Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) / bata;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui dengan cara bagaimanakah draf pembayaran antara Tergugat kepada penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat sudah membayar akan tetapi belum semuanya dibayarkan;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat mempunyai sisa yang belum dibayarkan kepada Penggugat sejumlah lebih satu milyar rupiah;
 - Bahwa yang mengelola tanah tersebut saat ini adalah Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimanakah kelanjutannya saat ini;
 - Bahwa alasan Penggugat mengajukan Gugatan ke pengadilan karena Tergugat inkar janji kepada Penggugat;
 - Bahwa inkar janji Tergugat kepada Penggugat adalah terkait kekurangan pembayaran penjualan tanah karena tidak sesuai dengan waktu;
 - Bahwa benar Penggugat menjual tanah kepada Tergugat;
 - Bahwa lokasi tanah tersebut di Jalan Ciawi Kp. Tonjong Desa Sindang raja Kecamatan Jamanis Kabupaten Tasikmalaya;
 - Bahwa luas tanah yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat seluas kurang lebih 40.000 m². atau 4 ha (empat hektar) dengan total harga kurang lebih delapan milyar sembilan ratus juta rupiah;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut ada yang sudah bersertifikat ada juga yang belum sertifikat dan ada juga yang sudah atas nama Penggugat dan saksi pernah melihat sendiri sertifikat tersebut;
- Bahwa jual beli dilakukan dan dihadapan Notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat atas nama Penggugat, sudah dibaliknamakan atau belum;
- Bahwa Tergugat sudah membayar kepada Penggugat sejumlah enam milyar rupiah lebih sedangkan sisanya sekira satu milyar sembilan ratus juta rupiah belum dibayarkan;
- Bahwa ketika tanah tersebut dijual tidak ada bangunan diatas tanahnya;
- Bahwa sekarang sudah ada bangunan diatas tanahnya berupa toko dan rumah;
- Bahwa belum ada yang menempati rumah dan toko tersebut;
- Bahwa adapun bangunan rumah dan toko yang dibangun diatas tanah milik Tergugat;
- Bahwa saksi belum pernah bertanya tanah bangunan tersebut milik siapakah;
- Bahwa sisa pembayaran tanah belum dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan pelepasan Hak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama sertifikat penjual;
- Bahwa sertifikat tersebut berada di Notaris;
- Bahwa Tergugat pernah memberikan cek kosong kepada Penggugat;
- Bahwa saksi belum pernah membeli kepada Tergugat;
- Bahwa sertifikat saat ini berada di notaris sebagian dan sebagian ada di Bank;
- Bahwa saksi pernah untuk membantu perijinan untuk mendirikan perumahan, tetapi perijinan tersebut belum terbit atau belum keluar;
- Bahwa benar saksi beli ke Penggugat dan Penggugat yang menjualnya kepada Tergugat;
- Bahwa benar Penggugat mempunyai hutang kepada saksi terkait dengan penjualan tanah ini;
- Bahwa benar saksi dengan Penggugat pernah bekerja sama dengan penjualan tanah;

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar tanah yang dijual kepada Tergugat, tanah tersebut pernah di beli oleh saksi;
- Bahwa benar ada cek setelah pelepasan;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopy sesuai dengan asli Kwitansi atas Nama Tergugat dan Penggugat tanggal 31 Agustus 2020 Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Bukti surat T-2 tidak jadi digunakan sebagai bukti;
3. Fotokopy sesuai dengan asli Slip pemindahan dana antar Rekening BCA atas Nama Tergugat dan Penggugat Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopy sesuai dengan asli Kwitansi atas Nama Tergugat dan Penggugat tanggal 14 Agustus 2020 Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopy dari Fotokopy Kwitansi Cek atas Nama Tergugat tanggal 26 Februari 2021 Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopy sesuai dengan asli Kwitansi atas Nama Tergugat dan H. Arif Syarifudin tanggal 2 November 2020 Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopy dari Fotokopy Foto penandatanganan Kwitansi Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopy dari Fotokopy Foto penandatanganan Kwitansi Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Fotokopy dari Fotokopy Foto penandatanganan Kwitansi Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
10. Fotokopy dari Fotokopy Foto penandatanganan Kwitansi Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
11. Fotokopy dari Fotokopy Foto penandatanganan Kwitansi Fotokopy bukti surat tersebut diberi tanda T-11;

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

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

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)



1. DENNY WAHYU KUNAJA, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa yang saksi ketahui perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang jual beli tanah, pada tahun 2020, saksi diminta oleh Tergugat untuk melihat tanah lokasi, lalu saksi dibawa ke lokasi bersama Penggugat, Tergugat dan H. Syarif;
 - Bahwa lokasi tanah tersebut beralamat di Jalan Raya Ciawi Kp. Tonjong, Desa Sindangraja Kecamatan Jamanis Kabupaten Tasikmalaya;
 - Bahwa Luas tanah tersebut kurang lebih 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa tanah tersebut diperuntukan membuat perumahan;
 - Bahwa saksi bekerja pada Tergugat sebagai perencana teknis;
 - Bahwa tanah tersebut milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat;
 - Bahwa Penggugat menjualnya dengan harga total delapan milyar sembilan ratus juta rupiah;
 - Bahwa adapun pembayarannya belum lunas;
 - Bahwa saksi mengetahui sisa yang belum dibayarkan kurang lebih satu milyar empat ratus juta rupiah;
 - Bahwa sisanya akan dibayarkan setelah ijin untuk pengembangan perumahan disetujui;
 - Bahwa sampai dengan saat ini ijin mendirikan perumahan belum terbit karena ada regulasi atau atauran baru;
 - Bahwa alasannya Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat belum melunasi;
 - Bahwa saksi mengetahui alasan Tergugat belum melunasi karena ijin untuk mendirikan perumahan belum disetujui oleh pemerintah Daerah Tasikmalaya;
 - Bahwa Tergugat telah mendirikan bangunan rumah 8 (delapan) unit untuk contoh;
 - Bahwa tanah tersebut ada 14 (empat belas) sertifikat dan 11 (sebelas) Akta Jual beli;
 - Bahwa tanah tersebut bersertifikat hak milik;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada perjanjian secara tertulis yang ada secara lisan, bahwa Tergugat akan melunasi setelah keluar ijinnya akan tetapi perjanjiannya secara lisan dihadapan Penggugat, saudara Syarif dan saksi;
- Bahwa adapun perjanjian secara lisan diucapkan sebelum ada pembayaran atau sebelum pembelian;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut akan dibangun sejumlah 378 unit rumah;
- Bahwa Ijinnya bukan tidak bisa akan tetapi belum keluar ijinnya;
- Bahwa perijinannya tidak ada masalah;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut kawasan tanah sawah dan kebun;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut berada di Notaris;
- Bahwa ksi tidak mengetahui Penggugat menagih kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pelunasannya;
- Bahwa tidak ada masalah dengan pihak yang lain;
- Bahwa yang menjadi penjual adalah saudara Rubby yang membelinya adalah saudara Fahrul Rozi dan penjualan tanah tersebut diatasnya tidak ada bangunan, tanah bentuk sawah;
- Bahwa tanah tersebut atas nama saudara Rubby;
- Bahwa jual beli dilakukan dan dihadapan Notaris;
- Bahwa Tergugat sudah menyerahkan uang kepada Penggugat dengan sisa sejumlah satu milyar empat ratus juta rupiah dan Ketika diajukan gugatan Tergugat belum melunasinya;
- Bahwa Tergugat belum melunasinya karena ijin untuk mendirikan perumahan belum terbit dan Tergugat akan melunasinya apabila ijin sudah terbit;
- Bahwa tanah tersebut diperuntukan untuk membangun perumahan;
- Bahwa Tergugat sudah mendirikan bangunan sejumlah 8 unit untuk contoh dan dari ke 8 unit rumah tersebut belum dijual;
- Bahwa kendala perijinan untuk mendirikan perumahan adalah karena ada regulasi baru yang dahulu IMB sekarang BPG Badan perijinan Gedung;
- Bahwa yang menjadi kendala tersebut sudah diajukan;
- Bahwa Ijin tersebut akan terbit sekitar satu minggu lagi dan setelah ijin terbit akan mendirikan bangunan;
- Bahwa saksi kenal dengan H. Syarif;

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa H. Syarif dan Penggugat akan mendirikan perumahan ditanah yang dijual kepada Tergugat;
- Bahwa alasan Penggugat dan H Syarif tidak jadi mendirikan bangunan perumahan tersebut dikarenakan ijinnya tidak bisa keluar sekitar tahun 2017 karena tanah tersebut zona hijau dan ada penolakan dari warga setempat, setelah tidak jadi membangun perumahan maka tanah tersebut dijual kepada Tergugat;
- Bahwa Saudara Syarif belum pernah mengurus perijinan membangun perumahan;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Job Deskripsi saksi adalah pensiunan PNS dibidang pekerjaan Umum;
- Bahwa tidak ada perjanjian secara tertulis apabila ijin disetujui tergugat akan melunasinya namun secara lisan antara Penggugat, Tergugat dan Syarif;
- Bahwa tanah tersebut akan dibangun perumahan oleh Saudara H. Sayrif dan Penggugat;
- Bahwa isi dari perjanjian lisan tersebut adalah Tergugat akan melunasi pembayaran setelah ijin keluar dan Saudara Syarif akan membantu proses perijinan untuk membangun perumahan;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak 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 Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi, yang mana Tergugat telah membeli tanah yang terletak di Jalan Ciawi Kampung Tonjong Desa Sindangraja Kecamatan Jamanis Kabupaten Tasikmalaya seluas 40.881 m² (empat puluh ribu delapan ratus delapan puluh

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



satu meter persegi) dengan harga Rp8.742.000.000,00 (delapan milyar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah) yang dibayarkan kepada Penggugat secara bertahap dalam jangka waktu enam bulan terhitung mulai bulan Mei 2020, namun sampai dengan waktu yang ditentukan Tergugat belum melaksanakan kewajibannya yaitu membayar sisa harga tanah tersebut sebagaimana surat perjanjian hutang antara Penggugat dan Tergugat sejumlah Rp1.930.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan bantahannya dalam jawaban, yang pada pokoknya menyatakan sisa pembayaran tanah sebagaimana yang didalilkan Penggugat adalah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), dan Tergugat belum melunasi sisa pembayaran dikarena berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sisa harga tanah akan dibayarkan ketika ijin untuk perumahan sudah keluar;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli tanah yang terletak di Jalan Ciawi Kampung Tonjong Desa Sindangraja Kecamatan Jamanis Kabupaten Tasikmalaya seluas 40.881 m² (empat puluh ribu delapan ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan harga Rp8.742.000.000,00 (delapan milyar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah) yang dibayarkan kepada Penggugat secara bertahap sampai dengan bulan Mei 2020;
2. Bahwa benar Penggugat telah menyerahkan bidang tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat dan telah dikuasai oleh Tergugat;
3. Bahwa benar sisa hutang atau pembayaran tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana diakui dalam jawaban, replik dan duplik para pihak adalah sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);
4. Bahwa benar sampai dengan Penggugat mengajukan gugatannya, Tergugat belum melakukan kewajibannya kepada Penggugat untuk membayar sisa harga tanah sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);



Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah Penggugat mendalihkan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, yaitu Tergugat telah tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat sebagaimana kesepakatan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang sampai saat gugatan ini diajukan sejumlah Rp1.930.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-2 dan 2 (dua) orang saksi yakni 1. Samsul Ma'arip, dan 2. H. Arip Syarifudin;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi dapat dikabulkan atau tidak? maka akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang debitur (berhutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa prestasi dalam suatu perjanjian adalah sesuatu hal yang wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh seorang debitur dalam suatu perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdata prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur secara detail di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdata dapat pula disimpulkan bahwa

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



kebebasan orang membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdota menentukan bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan, apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya;

Menimbang, bahwa syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan gunanya adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Apabila prestasi samar (kabur) atau dirasakan kurang jelas yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka obyek perjanjian dianggap tidak ada (null) dan akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, serta perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan suatu itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal yang menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli tanah yang terletak di Jalan Ciawi Kampung Tonjong Desa Sindangraja Kecamatan Jamanis Kabupaten Tasikmalaya seluas 40.881 m² (empat puluh ribu delapan ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan harga Rp8.742.000.000,00 (delapan milyar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah) yang dibayarkan kepada Penggugat secara bertahap sampai dengan bulan Mei 2020, telah terbukti antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perikatan berupa perjanjian jual beli tanah milik Penggugat dengan harga Rp8.742.000.000,00 (delapan milyar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diakui oleh para pihak dalam jawab-jawaban tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal yang menurut hukum harus dianggap terbukti sebagai berikut:

1. Bahwa benar sisa hutang atau pembayaran tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana diakui dalam jawaban, replik dan duplik para pihak adalah sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



2. Bahwa benar sampai dengan Penggugat mengajukan gugatannya, Tergugat belum melakukan kewajibannya kepada Penggugat untuk membayar sisa harga tanah sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);
3. Bahwa benar Penggugat telah menyerahkan bidang tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat dan telah dikuasai oleh Tergugat;

telah terbukti Penggugat telah melakukan perstasinya yaitu berupa penyerahan bidang tanah sebagaimana yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, namun Tergugat belum melakukan kewajibannya sebagai prestasi kepada Penggugat yaitu membayar sisa harga tanah yang telah disepakati sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 tentang surat perjanjian hutang antara Penggugat dan Tergugat, dan keterangan saksi H. Arip Syarifudin yang pada pokoknya menerangkan Tergugat sudah membayar kepada Penggugat sejumlah lebih dari Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) sedangkan sisanya sekira Rp1.930.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) belum dibayarkan, namun berdasarkan hal yang dianggap terbukti di persidangan serta berdasarkan keterangan saksi Deny Wahyu Kunaja yang pada pokoknya menerangkan saksi mengetahui sisa yang belum dibayarkan kurang lebih Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), telah terbukti sisa harga tanah yang belum dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam bantahannya menyatakan belum melunasi sisa pembayaran tanah kepada Penggugat sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), disebabkan ijin untuk membangun perumahan diatas tanah tersebut belum keluar, sehingga belum dapat dibayarkan kepada Penggugat sebagaimana perjanjian secara lisan antara Penggugat dan Tergugat akan dilunasi setelah ijinnya keluar;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Deny Wahyu Kunaja yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja pada Tergugat sebagai perencana teknis;
- Bahwa tanah tersebut milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menjualnya dengan harga total delapan milyar sembilan ratus juta rupiah;
- Bahwa adapun pembayarannya belum lunas;
- Bahwa saksi mengetahui sisa yang belum dibayarkan kurang lebih satu milyar empat ratus juta rupiah;
- Bahwa sisanya akan dibayarkan setelah ijin untuk pengembangan perumahan disetujui;
- Bahwa sampai dengan saat ini ijin mendirikan perumahan belum terbit karena ada regulasi atau atauran baru;
- Bahwa tidak ada perjanjian secara tertulis apabila ijin disetujui tergugat akan melunasinya namun secara lisan antara Penggugat, Tergugat dan Syarif;
- Bahwa tanah tersebut akan dibangun perumahan oleh Saudara H. Sayrif dan Penggugat;
- Bahwa isi dari perjanjian lisan tersebut adalah Tergugat akan melunasi pembayaran setelah ijin keluar dan Saudara Syarif akan membantu proses perijinan untuk membangun perumahan;

Disimpulkan bahwa ada perjanjian secara lisan antara Penggugat dan Tergugat, kalau sisa harga tanah akan dibayarkan Tergugat kepada Penggugat, setelah ijin untuk pembangunan perumahan terbit;

Menimbang, bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, kalau sisa harga tanah akan dibayarkan Tergugat kepada Penggugat, setelah ijin untuk pembangunan perumahan terbit, sebagaimana diterangkan oleh saksi Denny Wahyu Kunaja, hanyalah perjanjian secara lisan dan hanya diterangkan oleh seorang saksi saja, namun berdasarkan hal-hal yang telah diakui oleh Tergugat dan berdasarkan bukti surat P-1 tentang Surat Perjanjian Hutang tanggal 30 Juli 2021, Tergugat mengakui mempunyai kewajiban sisa hutang kepada Penggugat sejumlah Rp1.930.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 1 September 2021 dan jika tidak dilunasi hutannya pada tanggal tersebut Tergugat berjanji akan menyerahkan objek sejumlah nilai sisa hutang yaitu objek tanah seluas 9.006 m² (sembilan ribu enam meter persegi) dan keterangan saksi Samsul Ma'arip yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui mekanisme pelunasannya seperti apa, akan tetapi pada saat itu Tergugat bilang kepada Penggugat yang mengatakan apabila tanggal 1 september 2021 belum lunas maka silahkan tanah diambil, setelah Penggugat mendengar perkataan Tergugat maka Penggugat

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

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)



berkeinginan membuat perjanjian secara tertulis yang telah disepakati oleh para pihak, tidak terbukti adanya perjanjian jika sisa hutang Tergugat kepada Penggugat berupa sisa harga tanah akan dibayarkan oleh Tergugat setelah ijin atas perumahan terbit, sehingga telah terbukti Tergugat tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat tidak memenuhi prestasinya kepada Penggugat, dan selama persidangan berlangsung Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa ia tidak dapat memenuhi prestasinya karena suatu keadaan memaksa (*overmacht*) sebagaimana ketentuan pasal 1244 KUHPerdara dan 1245 KUHPerdara, maka Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dan dengan demikian petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Telah terbukti Tergugat telah membayar sebagian harga tanah sebagaimana telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, namun belum melunasi sisa harga tanah tersebut, dan telah dinyatakan melakukan wanprestasi, maka bukti surat P-2, bukti surat T-1, T-3, T-4, dan T-6, tidak perlu dipertimbangkan lagi, sedangkan bukti surat T-5, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 hanya berupa fotokopi sehingga tidak dapat dipergunakan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka haruslah dinyatakan sah dan berharga, sehingga dengan demikian petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Hak-hak Penggugat selaku kreditur kalau terjadi ingkar janji adalah sebagai berikut:

1. Hak untuk menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);
2. Hak untuk menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*);
3. Hak untuk menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);
4. Hak untuk menuntut pemenuhan perikatan disertai dengan ganti rugi;
5. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi karena tidak melakukan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Penggugat sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), maka Tergugat haruslah dituntut untuk segera memenuhi

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



prestasinya, sehingga dengan demikian petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan sejumlah hutang yang nyata-nyata belum dibayarkan Tergugat kepada Penggugat yakni sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dihukum untuk memenuhi prestasinya sebagaimana petitum angka 4 (empat), maka tuntutan untuk mengembalikan sisa objek tanah darat/sawah seluas dengan sisa jumlah pembayaran sebagaimana petitum angka 5 (lima) tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 (enam) tentang uang paksa (*dwangsom*) berdasarkan Pasal 606a RV dapat diterapkan *sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang*, dan dalam pertimbangan-pertimbangan sebelumnya yang dikabulkan oleh Majelis Hakim sebagaimana petitum angka 4 (empat) yang menghukum Tergugat membayar sisa kewajibannya kepada Penggugat berupa sejumlah uang, sehingga dengan demikian petitum angka 6 (enam) tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan dalam perkara ini berupa menghukum Tergugat untuk melakukan kewajibannya untuk membayar sejumlah uang, maka petitum angka 7 (tujuh) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, mengenai petitum angka 8 (delapan) menurut Majelis Hakim oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat dalam penjatuhan putusan serta merta, maka petitum ini tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa kewajiban sejumlah Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan taat kepada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp508.000,00 (lima ratus delapan ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya, pada hari Jumat, tanggal 11 Maret 2022, oleh kami, Yuli Effendi, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Abdul Gafur Bungin, S.H., dan Yunita, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 15 Maret 2022, dengan dihadiri oleh Cecep Jalil, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Abdul Gafur Bungin, S.H.

Yuli Effendi, S.H., M.Hum.

Ttd.

Yunita, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Cecep Jalil, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran Rp30.000,00
2. Proses Rp50.000,00
3. PNBP (PGL)..... Rp20.000,00
4. Panggilan Rp388.000,00
5. Redaksi Rp10000,00
6. Materai Rp10.000,00
- Jumlah..... Rp508.000,00 (lima ratus delapan ribu rupiah);

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Tsm

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)