



PUTUSAN

Nomor 50/Pdt.G/2023/PN.Ckr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

KAMALUDIN, beralamat di Kelapa Gading Timur 100 Rt.003 Rw.006, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, DKI Jakarta; Bertindak untuk dan atas nama Diri sendiri maupun bersama-sama selaku pemegang Kuasa dari Para Ahli Waris dari Almarhumah HAJJAH DJUHROH dan Almarhum HAJI ABBAS (berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 13 Agustus 2022);

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Khususnya TANTULAR., SH., ANGGA SANJAYA, SH. Keduanya, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "TANTULARRUSDI & CO" beralamat Kantor di Panorama Serpong Blok D 8 No.3A, Jalan Raya Puspitek – Setu – Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2023 yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M e l a w a n :

PT. TIAN PROPERTI INDONESIA, sebuah Badan Hukum Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang Properti, dalam hal ini diwakili oleh GUFRON ANANDI selaku DIREKTUR, dahulu beralamat di Perumahan Mahkota Indah Blok GB. 11 Rt.009, Rw.001, Kelurahan Mangun Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi – Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui alamatnya, yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang No. 50/Pdt.G/2023/PN.Ck. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Surat Penetapan Hari Sidang No.50/Pdt.G/2023/PN.Ckr.;

Telah mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mempelajari bukti-bukti yang diajukan;

Hal. 1 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah pula mendengar keterangan saksi-saksi ;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan nya tertanggal 20 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan Register Perkara No.50/Pdt.G/2023//PN.Ckr, tertanggal 22 Februari 2023 telah mengajukan Gugatan yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT pernah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1834/SUKARUKUN dengan luas 21.442 M2 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1833/SUKARUKUN dengan luas 5.521 M2 atas nama Hj. JUHROH yang keduanya terletak di Kp. Jagawana, Rt. 007 Rw 003 Kel. Sukarukun - Kec. Sukatani, Kab. Bekasi - Jawa Barat;
1. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat di hadapan Notaris SUBUR, SH., MK.n. Beralamat di Jl. Raya Sukatani No. 97 Rt. 02/06 Desa Karang Setia, Kec. Karang Setia - Kab. Bekasi, Jawa Barat; dengan Nomor 1 dan 2 tertanggal 08 Oktober 2019, nilai jual - beli yang disepakati bersama adalah Rp. 8,576,800.000,- (*delapan milyar lima ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah*) untuk SHM Nomor 1834 dan Rp. 2,208,400,000.- (*dua milyar dua ratus delapan juta empat ratus ribu rupiah*) untuk SHM Nomor 1833, total menjadi Rp. 10,785,200,000.- (*sepuluh milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*) dengan skema pembayaran Sebagai berikut :
 - A. Pembayaran tahap pertama sebagai tanda jadi sebesar Rp1.000,000,000.- (*satu milyar rupiah*);
 - B. Pembayaran tahap kedua dan/atau (pelunasan) sebesar Rp. 9,785,200,000.- (*Sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*);
2. Bahwa pembayaran tahap pertama dan/atau tanda jadi sebesar Rp. 1.000,000,000.- (*satu milyar rupiah*) telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT pada tanggal 03 Oktober 2019;
3. Bahwa pembayaran pelunasan sebagaimana angka 2(dua) huruf B, akan Tergugat bayarkan kepada PENGGUGAT pada tanggal 13 Nopember 2019;

Hal. 2 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa akan tetapi sampai batas waktu yang telah diperjanjikan yaitu tanggal 13 Nopember 2019 TERGUGAT tidak melaksanakan prestasinya dengan melakukan pembayaran pelunasan kepada PENGGUGAT, meskipun PENGGUGAT berupaya berulang kali mengingatkan TERGUGAT;
5. Bahwa pada hari Selasa 14 Januari 2020 TERGUGAT membuat dan mengirimkan Memorandum of Understanding (MOU) kepada PENGGUGAT yang isinya TERGUGAT akan melakukan pembayaran lunas secara sekaligus dan seketika pada tanggal 31 Januari 2020 dengan konpensasi TERGUGAT meberikan tambahan biaya pembayaran kepada PENGGUGAT yaitu Rp10.000,-(sepuluh ribu rupiah) /m2 atau total penambahan Rp. 269.630.000,-(*dua ratus enam puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah*), dan apabila pada tanggal tersebut tidak terjadi pembayaran dan/atau pelunasan maka perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan batal dan uang muka yang telah PENGGUGAT terima dinyatakan hangus dan/atau tidak dikembalikan kepada TERGUGAT;
6. Bahwa TERGUGAT telah menentukan batas waktu sendiri untuk melunasi sisa harga pembelian tanah PENGGUGAT dengan mengirimkan Momorandum of Understanding (MOU) pada Selasa 14 Januari 2020 namun kenyataannya sampai batas waktu yang ditentukan tersebut, TERGUGAT tidak juga melaksanakan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan;
7. Bahwa PENGGUGAT beritikad baik telah melakukan prestasinya dengan memenuhi semua kewajiban hukum yang ditentukan, namun nyatanya TERGUGAT tidak juga melaksanakan Prestasinya, yakni sampai gugatan ini kami daftakan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Cikarang TERGUGAT tidak membayarkan pelunasan atas tanah PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 9,785,200,000.- (*Sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*) dan Rp. 269.630.000,-(*dua ratus enam puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah*); total menjadi Rp. 10.054.830.000,-(*sepuluh milyar lima puluh empat delapan ratus tiga puluh ribu rupiah*);
8. Bahawa Penggugat telah melakukan upaya untuk menagih Tergugat dengan cara teguran secara lisan termasuk memberikan Surat Teguran/Somasi kepada Tergugat untuk segera melaksanakan prestasinya, namun akan tetapi hasilnya Tergugat tetap tidak

Hal. 3 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan prestasinya sampai gugatan *a quo* didaftarkan di kepanitaraan Pengadilan Negeri Cikarang;

9. Bahwa Pengikatan Jual Beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah, perjanjian tersebut bersifat mengikat sehingga menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya;
10. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa harga jual tanah PENGGUGAT dalam batas waktu yang telah disepakati, maka TERGUGAT secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana dimaksud Pasal 1234 Kitab Undang undang Hukum Perdata "*Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu*". Ketika TERGUGAT yang dibebani kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya maka sebagai akibat hukumnya TERGUGAT telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi,
11. Bahwa sangat beralasan bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang cq Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli nomor 1 dan 2 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu wanprestasi dalam hal tidak melaksanakan kewajiban membayar sisa pelunasan atas tanah PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 9,785,200,000.- (*Sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*) dan Rp. 269.630.000,-(*dua ratus enam puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah*);
12. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* diajukan atas dasar pada fakta autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT, sudah sewajarnya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk dapat menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum.

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil dalam posita diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang (Majelis Hakim) yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

Hal. 4 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
1. Menyatakan Batal Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1 dan 2 tanggal 08 Oktober 2019 antara Penggugat dan Tergugat karena Wanprestasi;
2. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan pidana janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
3. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
4. Membebaskan biaya Perkara sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Khususnya sebagaimana tersebut diatas;

Untuk Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sesuai dengan Relas Panggilan Sidang No.50/Pdt.G/2023/Pn.Ckr., tanggal 7 Maret 2023 dan Relas Panggilan Umum Nomor 50/Pdt.G/2023/PN.Ckr. melalui Radio Wibawamukti 102.4 FM yang telah dibacakan di sidang, serta Relas Panggilan Umum Nomor 50/Pdt.G/2023/PN.Ckr., melalui Radio Wibawamukti 102.4 FM yang telah dibacakan di sidang;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya, maka persidangan dilakukan dengan tanpa hadirnya Tergugat (VERSTEK) dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat dan atas gugatan yang telah dibacakan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan nya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah

Hal. 5 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibubuhi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya, yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3172060302640003 atas nama H. KAMALUDIN, tertanggal 22 Januari 2012 , yang diberi tanda P-1 ;
2. Foto Copy Surat Kuasa atas nama Hj. Taslimah dkk tertanggal 13 Agustus 2022, yang diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 1, tanggal 8 Oktober 2019, yang dikeluarkan Notaris Subur, SH.M.Kn, yang diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 1, tanggal 8 Oktober 2019, yang dikeluarkan Notaris Subur, SH.M.Kn, yang diberi tanda P-3.1. ;
5. Foto copy Memorandum of Understanding Nomor: 027/TPI/MOU/2020, tanggal 14 Januari 2020, yang diberi tanda P-4 ;
6. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 232/Pdt.G/2022/PN.Ckr., yang diberi tanda P-5 ;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1834, atas nama Hj. Juhro, yang diberi tanda P-6;
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1835 atas nama Hj. Juhro, yang diberi tanda P-7;

Bahwa bukti foto copy surat-surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di muka persidangan, yaitu sebagai berikut:

1. SAKSI MOHAMAD SULAEMAN BIN ENKON, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui tentang Perjanjian Pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang obyek perjanjiannya adalah sebidang tanah sawah yang terletak di Kampung Jagawarna Rt.007 Rw.003, Kelurahan Sukarukun, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi, dengan luas tanah 21.442 M2 (dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh dua meter persegi), dengan nilai jual objek tanah tersebut sekitar 10 Milyard atau 11 Milyard kurang;
 - Bahwa atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah tersebut Tergugat telah menyerahkan uang muka (DP) sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang diserahkan pada tahun 2019;

Hal. 6 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi menurut perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, seharusnya pada tahun 2020 Tergugat sudah harus membayar lunas harga tanah yang telah disepakati tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai sekarang Tergugat belum melunasi harga tanah yang telah disepakati tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui obyek tanah tersebut, dan terakhir saksi melihat ke lokasi tanah pada bulan Maret 2023, dan masih berbentuk sawah yang masih di garap;
- Bahwa yang menggarap sawah tersebut bernama Sulaiman atas suruhan Penggugat, dan yang mengambil manfaat atas sawah tersebut adalah Penggugat;

2. SAKSI SUDIRMAN, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang mana obyek perjanjiannya adalah sebidang tanah sawah yang terletak di Kampung Jagawarna, Rt.007, Rw.003, Kelurahan Sukarukun, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi, dengan luas tanah 21.442 M2 (dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh dua meter persegi), yang terjadi pada sekitar bulan Oktober 2019, dan dibuat di hadapan Notaris Subur, SH.;
- Bahwa nilai jual harga tanah tersebut sekitar 10 Milyar atau 11 Milyar kurang;
- Bahwa tanah sawah yang menjadi obyek jual beli terletak dalam satu hamparan namun 2 (dua) Sertifikat;
- Bahwa benar dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sawah tersebut sudah ada pembayaran uang muka (DP) dimana pada tahun 2019 Tergugat telah membayarkan DP sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan dijanjikan sisanya langsung pelunasan di Januari 2020;
- Bahwa pembayaran uang muka (DP) pembelian tanah swah tersebut oleh Tergugat dilakukan pada tanggal 3 Oktober 2019;
- Bahwa saksi mengetahui Pengikatan Jual Beli tanah swaah antara Penggugat dan Tergugat karena saksi kebetulan sebagai perantara jual belinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai saat ini Tergugat belum melunasi pembayaran harga tanah tersebut, padahal menurut Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat,

Hal. 7 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Tergugat melunasi harga tanah tersebut pada bulan Januari tahun 2020;

- Bahwa sampai sekarang yang menguasai tanah sawah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp.10.785.200.000,00 (sepuluh milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), dengan perincian: pembayaran tahap pertama sebagai tanda jadi sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan pembayaran tahap kedua untuk pelunasan seharusnya tahun 2020 sebesar Rp.9.785.200.000,00 (Sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa benar saksi pernah melihat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat dan saksi membenarkan bukti surat Pengikatan Jual Beli tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi sekarang Penggugat menggugat Tergugat karena ingin membatalkan Pengikatan Jual Beli tanah sawah yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, karena Tergugat tidak juga melunasi harga tanah yang telah disepakatinya tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui MOU yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi uang tanda jadi (DP) oleh Penggugat belum dikembalikan kepada Tergugat, karena Tergugat sampai sekarang tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pada hari Senin, tanggal 26 Juni 2023 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi obyek jual beli tanah atau yang selanjutnya disebut obyek sengketa yang terletak di Kampung Jagawarna Rt.007 Rw.003, Kelurahan Sukarukun, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi, yang hasil pemeriksaan setempat ini termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 12 Juli 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini selanjutnya menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;
Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala

Hal. 8 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan terhadap Tergugat telah dilakukan dengan sepatutnya, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir, maka pemeriksaan perkara ini dilaksanakan secara verstek (tanpa hadirnya Tergugat) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang Pembatalan Pengikatan Akta Jual Beli Tanah sawah yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, karena Tergugat belum melunasi harga tanah yang disepakatinya tersebut serta karena Tergugat sekarang tidak diketahui keberadaannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat beralasan hukum dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P 7 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi MOHAMAD SULAEMAN BIN ENKON dan saksi SUDIRMAN;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini juga telah dilakukan pemeriksaan langsung ke obyek sengketa yang terletak di Kampung Jagawarna Rt.007, Rw.003, Kelurahan Sukarukun, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi, yang termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa apa yang menjadi pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim lebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai apakah Penggugat berhak untuk bertindak mewakili pihak –pihak yang terkait dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.1 dan No.2 tanggal 8 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3.1, dan bukti P-3.1. berupa Akta Pengikatan Jual Beli No.1 dan No.2 tanggal 8 Oktober 2019, pihaknya yaitu : Hajjah Taslimah, Hajjah Hanifah, Hajjah Habibah, Kamaludin

Hal. 9 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat), Nyonya Dra. Hajjah Hamidah dan Nyonya Titi Robiatul Hadawiyah:

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 berupa Surat Kuasa tertanggal 13 Agustus 2022, benar telah ternyata Hajjah Taslimah, Hj. Hanifah, Hj. Habibah, Hj.Dra.Hamidah dan Nyonya Titi Robiatul Hadawiyah, pada tanggal 13 Agustus 2022 telah memberikan kuasa kepada Kamaludin/Penggugat untuk mengurus Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 dan Nomor 2 tertanggal 08 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut diatas Kamaludin, berhak untuk diri sendiri dan mewakili Hj. Taslimah, Hj. Hanifah, Hj. Hanibah, Hj.Dra. Hamidah dan Nyonya TITI Robiatul Hadawiyah untuk mengajukan pembatalan Pengikatan Perjanjian Jual Beli tanah sawah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa seseorang dikatakan telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji yaitu apabila ia telah ingkar janji terhadap janji yang dibuatnya dengan pihak lain dan pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa: Pembatalan Perjanjian, Pembatalan Perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 dan P-31. Berupa Akta Pengikatan Jual Beli No.1 dan No.2 tanggal 8 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Subur, SH.MKn., Serta keterangan saksi Mohammad Sulaeman Bin Engkon dan saksi Sudirman, benar pada tanggal 8 Oktober 2019, benar antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1834 atas nama Juhroh dan Sertifikat Hak Milik No. 1835 atas nama H.Juhroh, dengan harga jual disepakati seluruhnya Rp. 10.785.200.000,00 (sepuluh milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut disepakati pembayaran dilakukan dalam 2 (dua) kali yaitu untuk tahap pertama sebagai tanda jadi akan dibayarkan sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan sisanya sebagai pelunasan akan dibayarkan kepada Penggugat pada tanggal 13 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad Sulaeman bin Engkon dan saksi Sudirman, pembayaran tahap pertama

Hal. 10 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai tanda jadi (DP) telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 3 Oktober 2019 sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu Milyar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dua orang saksi tersebut sampai waktu yang telah ditentukan dan disepakati yaitu pada tanggal 13 Nopember 2019 dan sampai sekarangpun Tergugat belum melunasi pembayaran harga tanah sawah yang telah disepakati tersebut;

Menimbang, bahwa berdasar bukti P-4 berupa Memorandum Of Understanding (MOU) Nomor: 027/TPI/MOU/2020 tertanggal 14 Januari 2020 yang dikirim oleh Tergugat kepada Penggugat, isinya Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran lunas secara sekaligus pada bulan tanggal 31 Januari 2020, dengan kompesansi Tergugat memberikan tambahan biaya pembayaran kepada Penggugat totalnya Rp.269.630.000,00 (dua ratus enam puluh Sembilan juta enam ratus tiga puluh rupiah), Dan apabila pada tanggal tersebut tidak terjadi pembayaran dan/atau pelunasan, maka perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan batal dan uang muka yang tela Penggugat terima dinyatakan hangus dan/atau tidak dikembalikan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad Sulaiman bin Engkon dan Sudirman, sampai sekarang Tergugat belum melunasi pembayaran harga tanah sawah tersebut dan keberadaan Tergugat juga tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum diatas telah ternyata dan terbukti Tergugat telah tidak melaksanakan prestasinya yaitu melakukan pembayaran pelunasan harga tanah sawah obyek sengketa sampai batas waktu yang telah dijanjikan oleh Tergugat yaitu tanggal 13 Nopember 2019 (vide bukti P-3 dan P-3,1) dan apa yang dijanjikan Tergugat sebagai MOU tanggal 14 Januari 2020, yaitu Tergugat berjanji akan melunasi pembayarannya pada tanggal 31 Januari 2020 (vide bukti P- 4), maka sudah sepatutnya Tergugat harus dinyatakan telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji, sehingga petitum Penggugat pada angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi,maka Penggugat berhak untuk menuntut agar Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 8 Oktober 2019 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 8 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Notars Subur, SH.M.KN., dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka petitum Penggugat pada angka 2 patut untuk dikabulkan;

Hal. 11 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr

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 terhadap petitum Penggugat tentang agar dijatuhkan Putusan serta merta, Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut haruslah ditolak, karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam penjatuhan suatu Putusan serta merta;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat beralasan hukum dan tidak melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian dan menolak sebahagian lainnya ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang mengenai jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan pasal 125 HIR serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian dengan Verstek;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi ;
4. Menyatakan Batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor1 tanggal 08 Oktober 2019 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 08 Oktober 2019 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Subur, SH.M.Kn., karena wanpretasi;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.335.000; (satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Selasa, tanggal 1 Agustus 2023, oleh Devri Andri, S.H.MH. sebagai Hakim Ketua, Raditya Yuri Purba, S.H., M.H. dan Isnandar S. Nasution, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 2 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua Sidang dengan didampingi Hakim Anggota tersebut dan Zulfikar ,S.H.

Hal. 12 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

t t d

Raditya Yuri Purba, S.H., M.H.

t t d

Isnandar S. Nasution, S.H., M.H

Hakim Ketua,

t t d

Devri Andri, S.H.MH.

Panitera Pengganti,

t t d

Zulfikar, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp. 75.000,-
3. PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
4. Biaya Panggilan	: Rp. 1.150.000,-
5. PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,-
6. Biaya sumpah	: Rp. 50.000,-
7. Materai	: Rp. 10.000,-
9. Redaksi	: Rp. 10.000,-

Jumlah

Rp.1.335.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Hal. 13 dari 13 hal. Putusan Perdata Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)