



P U T U S A N

Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

AGUS HARYANTO, bertempat tinggal di Jalan Pondok Gede Raya , Komplek Ruko Onderdil Nomor 17, PondokGede, Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **WELTON SIAHAAN, SH.MH., HARYOGIS SUSANTO, SH.MH., JAMES R.H PANGGABEAN, SH.** dan **SUNARDI SUDIRMAN, SH.**, Para Advokad, beralamat kantor di Gedung Wisma Seba, Jalan Kramat Kwitang, Lt.3 Nomor 11-A, Kwitang Senen, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

MELAWAN

MUSTAFA QASWAR, bertempat tinggal di Jalan Sawo Nomor 54, Rt. 0087/Rw. 001, Kelurahan Balekembang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur , selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks., tanggal tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim ketua Majelis Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks., tanggal tentang penetapan hari sidang pertama pemeriksaan perkara ini;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah membaca alat-alat bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan surat gugatannya tanggal 10 September 2019, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks, tanggal 10 September 2019, dalam Register



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks, Penggugat telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah merupakan pemilik bidang tanah dan bangunan beserta yang ada di atasnya dengan luas keseluruhan 1.820 M2 (*Seribu delapan ratus dua puluh Meter persegi*) yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat.
2. Bahwa adapun bidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya milik PENGGUGAT tersebut yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat, terdiri dari tujuh bidang yaitu sebagai berikut :
 - 2.1. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 020. 001. 006 – 0016.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - 2.2. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 37. 75.020. 001. 006 – 0012. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - 2.3. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 100 M2 (seratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 12/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - 2.4. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0006.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks



- 2.5. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 2.6. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 2.7. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

Dengan batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan tanah : Ibu Munah

Timur : berbatasan dengan tanah : Bapak Firman dan tanah Bapak Sitanggang

Selatan : berbatasan dengan tanah : Ibu HJ.lyas

Barat : berbatasan dengan tanah : Hj. Nasid dan tanah Bapak Hj. Misin;

3. Bahwa, terhadap bidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 2 (dua) di atas PENGGUGAT telah menjualnya kepada TERGUGAT, pada tanggal 13 Juni 2016, dengan harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*), sebagaimana proses jual beli tersebut telah dibuat Pengikatan Jual – Beli Termin Nomor 52, oleh Notaris Nyonya Rosita Siagian, S.H tanggal 13 Juli 2016.
4. Bahwa, setelah terjadi jual-beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, ternyata sampai dengan jatuh tempo yang telah disepakati, TERGUGAT belum melakukan pelunasan terhadap pembayaran atas pembelian bidang



tanah dan bangunan tersebut, walaupun TERGUGAT telah menguasainya dengan melakukan kegiatan diatas bidang tanah tersebut.

5. Bahwa, oleh karena TERGUGAT belum melakukan pelunasan pembayaran PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT, telah nberulang kali mengingatkan TERGUGAT secara lisan maupun, akan tetapi usaha dari PENGGUGAT tersebut tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari TERGUGAT.
6. Bahwa, karena PENGGUGAT telah habis akal pikiran, terhadap perbuatan dari TERGUGAT, yang tidak mempunyai itikad yang baik untuk melaksanakan kewajibannya walaupun sudah berbagai macam cara menurut hukum yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT. Sehingga PENGGUGAT menyerahkan penyelesaian permasalahan hukum tersebut kepada kuasa hukumnya.
7. Bahwa, sampai pada tahun 2018, TERGUGAT masih tetap belum melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT, walaupun PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah melakukan segala upaya hukum yaitu mulai dari mengundang, memperingatkan baik secara lisan dan tertulis kepada TERGUGAT supaya melaksanakan kewajibannya, akan tetapi usaha tersebut tidak tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari TERGUGAT. Sehingga pada tanggal 17 April 2018 PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan perdataterhadap TERGUGAT pada Pengadilan Negeri Bekasi.
8. Bahwa, setelah PENGGUGAT mengajukan gugatan perdata atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT pada Pengadilan Negeri Bekasi, TERGUGAT memohon kepada PENGGUGAT, agar bersedia untuk mencabut tuntutan hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yaitu melalui gugatan tuntutan perdata, serta TERGUGAT berjanji akan membayar kewajiban seluruhnya kepada PENGGUGAT setelah melakukan pencabutan guagatan perdata ganti rugi tersebut.
9. Bahwa, adapun tuntutan perdata yang disepakati yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu sehubungan dengan pencabutan gugatan perdata yang diajukan oleh PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 659.300.000,- (*enam ratus lima sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*);
10. Bahwa, dengan adanya niat baik oleh PENGGUGAT terhadap permohonan dari TERGUGAT tersebut, sehingga PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya memenuhi permintaan TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT melakukan permohonan pencabutan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 26 Juni 2018, dan permohonan tersebut telah dikabulkan oleh Ketua



Pengadilan Negeri Bekasi melalui Majelis Hakim yang memeriksa, dan mengdili perkara perdata tersebut.

11. Bahwa, setelah PENGGUGAT melakukan pencabutan gugatan sebagaimana permohonan dari TERGUGAT tersebut, ternyata tergugat tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya kepada PENGGUGAT seluruhnya. Adapun sisa atas pembelian jual beli bidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang belum dibayar oleh TERGUGAT yaitu sebesar Rp. 49.300.000., (*empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*) sehingga PENGGUGAT maupun kuasa hukumnya mengingatkan TERGUGAT agar segera melakukan pembayarannya namun atas upaya hukum dari PENGGUGAT tersebut tidak diundahkan oleh TERGUGAT.
12. Bahwa, karena TERGUGAT tidak mengindahkan peringatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT maupun kuasa hukumnya, PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya, pada tanggal 18 Februari 2019 mengirim surat dengan surat No.Ref ; 101/JWSP-S/II/2019 kepada TERGUGAT yang pada intinya agar TERGUGAT membayar kewajibannya secepatnya, akan tetapi terhadap surat tersebut sampai gugatan ingkar janji (*wanprestasi*) ini diajukan pada Pengadilan Negeri Bekasi TERGUGAT tidak menanggapi.
13. Bahwa, mohon kiranya kepada Majelis Hakim perkara perdata aqou ini untuk menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT dengan tidak membayar pembelian bidang tanah berikut bangunan beserta yang ada di atasnya milik PENGGUGAT dengan jumlah sebesar Rp. 49.300.000., (*empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*) adalah **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**, sehingga menjadi kewajiban TERGUGAT dan yang memperoleh hak darinya untuk segera mengosongkan tanah milik PENGGUGAT, dengan menyerahkannya dalam keadaan seperti semula kepada PENGGUGAT yang nantinya dimaksud didalam permohonan provisi PENGGUGAT.
14. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan sah secara hukum 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunana beserta yang ada di atasnya dengan luas keseluruhan (*Seribu delapan ratus dua puluh Meter persegi*) yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat milik PENGGUGAT, yaitu sebagai berikut :
 - 14.1. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 020. 001. 006 – 0016.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih,



Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

- 14.2. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 37. 75.020. 001. 006 – 0012. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 14.3. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 100 M2 (seratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 12/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 14.4. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0006.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 14.5. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 14.6. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :



14.7. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

Dengan batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan tanah : Ibu Munah

Timur : berbatasan dengan tanah : Bapak Firman dan tanah Bapak Sitanggang

Selatan : berbatasan dengan tanah : Ibu HJ.lyas

Barat : berbatasan dengan tanah : Hj. Nasid dan tanah Bapak Hj. Misin

15. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan sah secara hukum Pengikatan Jual – Beli Termin Nomor 52, dibuat dihadapan Notaris Nyonya Rosita Siagian, S.H tanggal 13 Juli 2016 dan merupakan satu – kesatuan yang tidak terpisahkan Perjanjian Kesepakatan yang di tanda tangani diatas materai tanggal 01 Oktober 2017 tersebut.

16. Bahwa, PENGGUGAT mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa TERGUGAT dan tidak akan meninggalkan bidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya milik PENGGUGAT dan untuk menghindari adanya pengalihan hak atas tanah milik PENGGUGAT kepada pihak ke-3 maka mohon kiranya Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat, yaitu sebagai berikut :

16.1. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 020. 001. 006 – 0016.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

16.2. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 37. 75.020. 001. 006 – 0012. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

- 16.3. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 100 M2 (seratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 12/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 16.4. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0006.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 16.5. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 16.6. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- 16.7. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat ;

Dengan batas sebagai berikut :

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : berbatasan dengan tanah : Ibu Munah
Timur : berbatasan dengan tanah : Bapak Firman dan tanah Bapak Sitanggung
Selatan : berbatasan dengan tanah : Ibu HJ.Iyas
Barat : berbatasan dengan tanah : Hj. Nasid dan tanah Bapak Hj. Misin

17. Bahwa PENGGUGAT memiliki sangkaan yang beralasan TERGUGAT akan mengasingkan harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak PENGGUGAT atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) yang telah dilakukannya maka mohon kiranya Majelis Hakim untuk Menyatakan sah dan berharga sita jaminan **CONSERVATOIR BESLAG** atas rumah/tanah milik TERGUGAT yang beralamat Jalan Sawo No.54, RT. 0087/RW. 001, Kel. Balekembang, Kec. Kramat Jati, Jakarta Timur.
18. Bahwa karena perbuatan TERGUGAT jelas-jelas dan nyata adalah **perbuatan ingkar janji (Wanprestasi)**, oleh karena itu PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenaan untuk memerintahkan kepada TERGUGAT atau siapapun saja yang menguasai secara fisik tanah milik PENGGUGAT tersebut dan yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah milik PENGGUGAT serta menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT;
19. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (*lima juta rupiah*) perhari dihitung sejak putusan ini diucapkan, apabila TERGUGAT tidak melaksanakan perintah untuk segera mengosongkan tanah milik PENGGUGAT serta menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT tersebut sebagaimana mestinya
20. Bahwa dengan dikuasainya tanah milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik kerugian materiil dan immateriil;
Bahwa **kerugian materiil** yang dialami oleh PENGGUGAT atas tindakan TERGUGAT dan tersebut sebesar Rp. 49.300.000., (*empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*) ditambah biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) sehingga jumlah total kerugian materiil yang dialami PENGGUGAT adalah Rp. 149.300.000,- (*seratus empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*).
Bahwa **kerugian immateril** yang dialami oleh PENGGUGAT yaitu karena PENGGUGAT kehilangan kesempatan untuk menjual bidang tanah dan

Halaman 9 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks



bangunan beserta yang ada di atasnya atau mengalihkan hak milik atas tanah milik PENGGUGAT kepada Pihak ke-3 yang tidak dapat dihitung dengan uang akan tetapi kalau terpaksa harus diperhitungkan dengan uang tidak kurang dari Rp.600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*).

PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT memohon putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada TERGUGAT ataupun siapa saja yang berada dan/atau menguasai tanah dan bangunan beserta yang ada di atasnyadengan luas keseluruhan (*Seribu delapan ratus dua puluh Meter persegi*) yang terletak di terletakdi Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat milik PENGGUGAT, yaitu sebagai berikut :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 020. 001. 006 – 0016.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 37. 75.020. 001. 006 – 0012. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 100 M2 (seratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 12/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0006.0, yang diperoleh

Halaman 10 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

Dengan batas sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan tanah : Ibu Munah
- Timur : berbatasan dengan tanah : Bapak Firman dan tanah Bapak Sitanggung
- Selatan : berbatasan dengan tanah : Ibu HJ.Iyas
- Barat : berbatasan dengan tanah : Hj. Nasid dan tanah Bapak Hj. Misin

Untuk segera mengosongkan tanah milik PENGGUGAT tersebut berikut menyerahkan dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT.

- Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.



DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT ;
3. Menyatakan sah secara hukum bidang tanah berikut bangunan beserta yang ada di atasnya dengan luas keseluruhan (*Seribu delapan ratus dua puluh Meter persegi*) yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat milik PENGGUGAT, yaitu sebagai berikut :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 020. 001. 006 – 0016.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 37. 75.020. 001. 006 – 0012. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 100 M2 (seratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 12/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0006.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), Nomor Objek

Halaman 12 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

Dengan batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan tanah : Ibu Munah

Timur : berbatasan dengan tanah : Bapak Firman dan tanah Bapak Sitanggung

Selatan : berbatasan dengan tanah : Ibu HJ.Iyas

Barat : berbatasan dengan tanah : Hj. Nasid dan tanah Bapak Hj. Misin

4. Menyatakan sah secara hukum Pengikatan Jual – Beli Termin Nomor 52, dibuat dihadapan Notaris Nyonya Rosita Siagian, S.H tanggal 13 Juli 2016 dan merupakan satu – kesatuan yang tidak terpisahkan Perjanjian Kesepakatan yang di tanda tangani diatas materai tanggal 01 Oktober 2017 tersebut ;
5. Menyatakan sah dan berharga peletakan sita jaminan atas tanah dan bangunan beserta yang ada diatasnya yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat milik PENGGUGAT, yaitu sebagai berikut :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 020. 001. 006 – 0016.0, yang diperoleh

Halaman 13 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/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)



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 37. 75.020. 001. 006 – 0012. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 100 M2 (seratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 12/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0006.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum,



Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

Dengan batas sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan tanah : Ibu Munah
Timur : berbatasan dengan tanah : Bapak Firman dan tanah Bapak Sitanggung
Selatan : berbatasan dengan tanah : Ibu HJ.Iyas
Barat : berbatasan dengan tanah : Hj. Nasid dan tanah Bapak Hj. Misin

6. Menghukum TERGUGAT dan pihak lain yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera mengosongkan tanah berikut bangunan beserta yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Jawa Barat milik PENGGUGAT, yaitu sebagai berikut :

- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 020. 001. 006 – 0016.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 37. 75.020. 001. 006 – 0012. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.28 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 15, seluas 100 M2 (seratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 12/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0006.0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0016. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : D.29 Blok 006, Kohir Nomor : C. Asal. 3404, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), Nomor Objek Pajak (NOP) : 32. 75. 020. 001. 006 – 0011. 0, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/INS/JTA/2015, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat oleh Drs. Ahmad Zarkasih, Sarjana Hukum, Selaku Camat Jatiasih, yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat :

Dengan batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan tanah : Ibu Munah

Timur : berbatasan dengan tanah : Bapak Firman dan tanah Bapak Sitanggung

Selatan : berbatasan dengan tanah : Ibu HJ.Iyas

Barat : berbatasan dengan tanah : Hj. Nasid dan tanah Bapak Hj. Misin

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/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)



7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan CONSERVATOIR BESLAG atas rumah/tanah milik TERGUGAT di yang beralamat Jalan Sawo No.54, RT. 0087/RW. 001, Kel. Balekambang, Kec. Kramat Jati, Jakarta Timur;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut: **Kerugian materiil** yang dialami oleh PENGGUGAT atas tindakan TERGUGAT dan tersebut sebesar Rp. 49.300.000., (*empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*) ditambah biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) sehingga jumlah total kerugian materiil yang dialami PENGGUGAT adalah Rp. 149.300.000,- (*seratus empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*).
 - **Kerugian immateril** yang dialami oleh Penggugat yaitu karena Penggugat kehilangan kesempatan untuk menjual bidang tanah dan bangunan beserta yang ada di atasnya atau mengalihkan hak milik atas tanah milik Penggugat kepada Pihak ke-3 yang tidak dapat dihitung dengan uang akan tetapi kalau terpaksa harus diperhitungkan dengan uang tidak kurang dari Rp.600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*).
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (*lima juta rupiah*) setiap harinya yang dapat ditagih secara dan sekaligus oleh PENGGUGAT, karena lalai melaksanakan putusan perkara ini ;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dating hadir diwakili oleh kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat datang hadir menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan tertib hukum acara perdata sebagaimana normatif ditentukan dalam pasal 130 HIR., Majelis Hakim telah mengupayakan agar kedua belah pihak yang berperkara dapat mengakhiri sengketa diantara mereka dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2016 ditempuh melalui prosedur mediasi dengan menunjuk Marper Pandiangan, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Mediator dan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang berperkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Desember 2019, ternyata mediasi tersebut telah gagal menghasilkan suatu perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara yang oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak mengadakan perubahan atasnya;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat dengan mengajukan jawaban, yaitu pada sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa benar telah terjadi jual beli 7 bidang tanah seperti dirinci pada berkas gugatan pada tanggal 13 Juni 2016 dengan harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan pengikatan Jual – Beli Termin Nomor 52 oleh Notaris Nyonya Rosita Siagian, SH tanggal 13 Juni 2016;
3. Bahwa Penggugat telah membayar sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) setelah pengikatan jual beli tersebut. Sisa yang belum dibayarkan adalah sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa niat Tergugat membeli tanah tersebut untuk dibangun perumahan dan sertifikat atas tanah-tanah tersebut sedang dalam proses pembuatan. Niat ini pun diketahui oleh Penggugat;
5. Lalu karena proses pembuatan sertifikat tersebut berlarut-larut yang mengakibatkan Tergugat tidak dapat membangun perumahan, dan akibatnya sisa pembayaran pun belum dapat dilakukan, maka Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan baru pada tanggal satu Oktober dua ribu tujuh belas (01-10-2017) perihal penyelesaian pembayaran;
6. Dalam kesepakatan tersebut, Tergugat menyetujui denda keterlambatan pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang ditambahkan ke sisa pembayaran tanah tersebut, sehingga total kekurangan bayar sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
7. Penggugat juga bersedia menanda tangani kuasa jual kepada Tergugat di notaris Hari Purnomo agar perumahan yang akan dibangun oleh Tergugat dapat dijual dengan system KPR, Penggugat juga menyatakan kepada Notaris bahwa bidang tanah tersebut adalah milik Tergugat namun masih

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/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)



atas nama Penggugat untuk kelancaran proses KPR. Ini menunjukkan bahwa Penggugat mengetahui tanah tersebut akan dibangun perumahan dan mendukung rencana tersebut. Demikian juga dengan pembayaran sisa tanah, Penggugat mengetahui bahwa sumber dananya berasal dari penjualan rumah tersebut;

8. Dengan perjalanan waktu, Tergugat telah membayar sebesar Rp. 1.000.700.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), sehingga kekurangannya sebesar Rp. 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah). Pembayaran tersebut berasal dari penjualan rumah oleh Tergugat, diketahui oleh Penggugat karena tanah tersebut masih atas nama Penggugat;
9. Ini berarti pembelian tanah telah lunas sepenuhnya, hanya denda keterlambatan yang masih belum lunas. Dengan demikian, gugatan Penggugat hanya berkaitan dengan kesepakatan denda keterlambatan, bukan dengan pelunasan jual beli tanah tersebut;
10. Tergugat meminta agar proses jual beli ini dikukuhkan dengan Perjanjian Jual Beli Lunas agar Tergugat menjadi pemilik sah terhadap tanah tersebut. Dan pelunasan sisa denda keterlambatan sebesar Rp. 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) akan dibayarkan setelah Perjanjian Jual Beli dibuat. Tujuan hal ini agar Tergugat mempunyai jaminan bahwa Perjanjian Jual Beli Lunas tersebut akan dilaksanakan;
11. Namun konsekuensi dan Perjanjian Jual Beli Lunas adalah pajak, dan Penggugat tidak bersedia membayar pajak atas transaksi tersebut. Dengan demikian, Tergugat harus menanggung semua pajak-pajak dan biaya notaris. Akibatnya biaya yang harus ditanggung oleh Tergugat menjadi membengkak, sehingga Tergugat meminta waktu untuk melaksanakan pembayaran tersebut. Hal tersebut dibarengi juga dengan kondisi pasar property yang lesu karena Pemilu Presiden tahun 2019 sehingga Tergugat belum mempunyai cukup uang untuk melaksanakan niat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam EKSEPSI di atas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini dan dijadikan pertimbangan untuk memutus perkara ini.
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenan memutuskan;



DALAM EKSEPSI

Menyatakan gugatan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

DALAM HAL POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan bahwa 7 bidang tanah seluas 1.820 meter yang disebutkan dalam gugatan adalah milik Tergugat dan akan dikukuhkan dalam Akta Notaris.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Sebagai itikad baik dari Tergugat untuk mengedepankan penyelesaian damai, dengan ini Tergugat juga meminta waktu untuk menyelesaikan transaksi ini karena harus menyiapkan dana lebih dahulu untuk notaris dan pajak-pajak dan sisa pembayaran denda. Penyelesaian transaksi ini direncanakan akan dilakukan pada tanggal 5 Februari 2020 apabila Penggugat bersedia;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Penggugat dengan mengajukan replik dalam surat tertanggal, demikian pula replik Penggugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Tergugat dengan mengajukan duplik dalam surat tertanggal ;

Menimbang, bahwa keseluruhan surat jawab-jinawab tersebut tertuang lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang untuk mempersingkat uraian putusan ini selanjutnya dinyatakan ter kutip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi surat Perikatan Jual Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juni 2016, ditandai dengan produk P.1;
2. Fotokopi Salinan Penetapan Nomor 246/Pdt.G/2018/PN Bks tentang pencabutan perkara, ditandai dengan produk P.2;
3. Fotokopi Surat Peringatan Terakhir (Somasi) tanggal 18 Februari 2019, ditandai dengan produk P.3;

Menimbang, bahwa setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata keseluruhan fotokopi surat bukti tersebut di atas sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya serta dilegalisir;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hak dan kewajiban pembuktian yang ada padanya serta atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Penggugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi dalam pembuktian perkara ini;

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Kesepakatan antara Agus Haryanto dengan Mustafa Qaswar, ditandai dengan produk T.1;
2. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Termin Nomor -52-, ditandai dengan produk T.2;
3. Fotokopi Tanda Terima dikumen tertanggal 10 Januari 2019, ditandai dengan produk T.3;
4. Fotokopi bukti transfer Nomor: 000390010960 tertanggal 18 Mei 1918, ditandai dengan produk T.4;
5. Fotokopi bukti transfer tertanggal 25 Mei 1918, ditandai dengan produk T.5;
6. Fotokopi bukti transfer Nomor: 00239 007367 tertanggal 05 Januari 1918, ditandai dengan produk T.6;
7. Fotokopi bukti transfer Nomor: 00239 007867 tertanggal 18 Januari 1918, ditandai dengan produk T.7;

Menimbang, bahwa setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata keseluruhan fotokopi surat bukti tersebut di atas sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya serta dilegalisir;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hak dan kewajiban pembuktian yang ada padanya serta atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Penggugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang ditetapkan, kedua belah pihak yang berperkara telah mengajukan kesimpulan terakhirnya masing-masing dan selanjutnya mohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang timbul selama pemeriksaan dalam persidangan perkara ini sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang relevan telah turut dipertimbangkan dan selanjutnya dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa sesuai dengan sifatnya, tuntutan provisional adalah menyangkut tindakan sementara dan yang secara eksepsional harus dilakukan, yaitu selain untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar yang akan dialami oleh Penggugat bilamana seandainya substansi gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dikabulkan, juga untuk memudahkan pelaksanaan putusan perkara a quo dikemudian hari;

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatannya, Penggugat telah mengajukan tuntutan provisional yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas 1820 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat kepada Penggugat, tanah dan bangunan mana adalah merupakan obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa penyerahan tanah dan bangunan sebagaimana tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana terurai di atas jelas tidak memiliki relevansi dan urgensinya sebagai suatu tuntutan provisional. Dalam hal ini, bilamana tuntutan a quo dihubungkan dan apabila relevan dengan dasar dan titel gugatan Penggugat yang menunjuk bahwa tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat, sehingga apabila gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dikabulkan, maka pengembalian obyek a quo kepada Penggugat senantiasa akan dapat dilaksanakan seketika putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang terurai di atas, selanjutnya ditunjuk bahwa tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah tidak beralasan menurut hukum yang oleh karenanya haruslah ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang ada pokoknya mengemukakan alasan yang menjadi dasar atau sebab hingga Tergugat selaku pembeli belum melunasi sisa harga jual-beli tanah yang harus dibayarkannya kepada Penggugat selaku penjual, konteks perbuatan mana menurut gugatan Penggugat adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut bukanlah menyangkut ketidakwenangan Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, baik secara absolut maupun relatif, maka menurut ketentuan pasal 136 HIR, eksepsi tersebut haruslah diputus dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa dalam konteks perjanjian jual beli tanah, dimana Tergugat selaku pembeli belum melunasi sisa harga jual-beli tanah kepada Penggugat selaku penjual adalah merupakan substansi gugatan Penggugat yang menunjuk kenyataan tersebut sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi Tergugat;

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks



Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi yang diajukan oleh Tergugat berdasarkan alasan berupa sebab-sebab hingga Tergugat selaku pembeli belum melunasi sisa harga jual-beli tanah tersebut kepada Penggugat selaku penjual, hal mana adalah merupakan materi pokok perkara ini. Dalam hal ini, apakah alasan yang menjadi sebab hingga senyatanya Tergugat selaku pembeli belum melunasi sisa harga jual-beli tanah kepada Penggugat selaku penjual merupakan suatu perbuatan ingkar janji atau tidak adalah menyangkut pembuktian yang merupakan materi pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat nyata-nyata sudah menyangkut pembuktian yang merupakan materi pokok perkara ini sehingga merupakan eksepsi yang bertentangan dengan tertib hukum acara, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di muka;

Menimbang, bahwa kecuali yang diakui secara tegas-tegas, gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat yang oleh karenanya berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk P.1 sampai dengan P.3;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk T.1 sampai dengan T.7;

Menimbang, bahwa sesuai dengan gugatan dan pembuktiannya, Penggugat mendalilkan bahwa pada tahun 2016, Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian jual-beli tanah dengan Tergugat, dimana Pengugat selaku penjual telah menjual tanah 7 (tujuh) bidang tanah miliknya yang keseluruhannya seluas 1.820 M2 dan yang terletak di kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi serta dengan kesepakatan harga jual-beli sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah). Bahwa gugatan Penggugat tersebut diakui oleh Tergugat yang menunjuk bahwa jual-beli tanah tersebut diadakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016 (vide surat bukti bertanda P.1 dan T.1);

Menimbang, bahwa sesuai dengan perjanjian jual beli tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52
Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Nomor 413/Pdt.G/2019/PN Bks



tanggal 13 Juli 2016 tersebut, kewajiban Tergugat untuk membayar harga jual-beli a quo dilakukan dalam 3 (tiga) termin, yaitu termin pertama sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), termin kedua sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan termin ketiga sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan jual-beli tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016 tersebut, Tergugat baru membayar termin pertama sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sedang untuk sisa 2 (dua) termin berikutnya yang keseluruhannya sebesar Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar lunas oleh Tergugat, terhadap kenyataan mana selanjutnya Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk menjadwalkan ulang (rescheduling) pembayaran sisa pembayaran harga jual beli tersebut disertai pengenaan denda sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat, sehingga keseluruhan sisa harga jual-beli tanah a quo yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), kesepakatan mana dituangkan dalam Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 1 Oktober 2017 (vide surat bukti bertanda T.2);

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, sisa harga jual-beli tanah a quo yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 1 Oktober 2017 tersebut belum dibayar lunas oleh Tergugat dan masih tersisa sebesar Rp 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang menunjuk bahwa Tergugat belum memenuhi kewajibannya melunasi sisa harga jual-beli tanah a quo sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 1 Oktober 2017 tersebut diakui oleh Tergugat dengan mendalilkan dan membuktikan bahwa dari Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) jumlah sisa harga jual-beli tanah tersebut, semula Rp 659.300.000,- (enam ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) diantaranya belum dibayar oleh Tergugat akan tetapi selanjutnya berdasarkan surat bukti bertanda T.4 sampai dengan T.7, dari jumlah tersebut telah dibayar oleh Tergugat Rp 610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah) sehingga sisa harga jual-beli tanah a quo yang belum dibayar oleh Tergugat hingga perkara ini diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Bekasi adalah sebesar Rp 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah);



Menimbang, bahwa bertitik tolak dari dalil maupun pembuktian kedua belah pihak yang berperkara sebagaimana pertimbangan yang terurai di atas, maka ditunjuk bahwa Rp 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang merupakan sisa pembayaran lunas harga jual-beli tanah a quo yang harus dibayar oleh Tergugat selaku pembeli kepada Penggugat selaku penjual berdasarkan Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016 maupun Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 1 Oktober 2017 (vide surat bukti bertanda P.1, T.1 dan T.2) tersebut adalah merupakan suatu fakta hukum;

Menimbang, bahwa kenyataan Tergugat belum membayar Rp 49.300.000,- (empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang merupakan sisa pembayaran lunas harga jual-beli tanah a quo kepada Penggugat, terhadap kenyataan mana Tergugat mendalilkan adalah selain karena sisa tersebut hanyalah semata-mata merupakan bagian dari jumlah denda yang dikenakan kepada Tergugat, demikian pula hal itu adalah juga karena adanya pembengkakan kewajiban Tergugat untuk membayar biaya notaris serta pasar property yang sedang lesu sedang nota bene pembelian tanah tersebut adalah untuk tujuan pembangunan dan penjualan property;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat tersebut adalah tidak beralasan menurut hukum. Dalam hal ini, denda atas kelambatan pembayaran lunas atas harga jual beli atas suatu obyek adalah inklusif merupakan bagian dari harga jual-beli itu sendiri. Demikian pula halnya dengan kewajiban membayar pajak maupun pembayaran jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk penerbitan Akta Jual-Beli tanah a quo, sejak semula sudah disepakati merupakan kewajiban Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016 (vide surat bukti bertanda P.1 dan T.1). Bahwa mengenai adanya keadaan pasar property yang sedang lesu adalah merupakan risiko dari Tergugat sendiri selaku pengusaha property yang menurut hukum tidak dapat dijadikan alasan untuk melalaikan kewajiban hukumnya sesuai dengan perbuatan hukum yang diadakannya yang dalam konteks perkara ini adalah membayar pelunasan sisa harga jual beli tanah yang dibelinya dari dan kepada Penggugat sebagaimana dipertimbangkan di muka;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang terurai di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap kenyataan yang menunjuk Tergugat belum membayar Rp 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang merupakan sisa pembayaran lunas keseluruhan harga jual-beli tanah yang dibelinya dari dan kepada Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, terhadap kenyataan mana



berarti Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya yang oleh karenanya gugatan Penggugat sepanjang konteks tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap kenyataan perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji atau wanprestasi karena tidak telah membayar Rp 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang merupakan sisa pembayaran lunas keseluruhan harga jual-beli tanah yang dibelinya dari dan kepada Penggugat sebagaimana dipertimbangkan di atas, petitum gugatan Penggugat selanjutnya telah menuntut agar tanah berikut bangunan di atasnya yang merupakan obyek jual beli a quo dinyatakan sah sebagai milik dan agar dikembalikan ke dalam kekuasaan Pengugat, petitum gugatan mana menurut Majelis Hakim adalah tidak beralasan menurut hukum. Dalam hal ini dan disatu sisi, selain asas hukum jual-beli yang menegaskan bahwa hak milik atas obyek jual-beli telah beralih kepada pembeli seketika perjanjian jual beli diadakan, demikian pula sisa harga jual-beli yang belum dibayar oleh Tergugat tersebut adalah kurang dari 5 % (lima perseratus) dari keseluruhan harga yang harus dibayarnya, sehingga kenyataan tersebut adalah tidak adil apabila perjanjian jual-beli tersebut dianggap seolah-olah tidak pernah ada realitasnya serta Penggugat tidak dibebani kompensasi untuk itu, sedangkan nota bene petitum angka (4) gugatan Penggugat justru menuntut pula agar jual beli tanah a quo sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016 (vide surat bukti bertanda P.1 dan T.1) dinyatakan sah dan mengikat. Pada konteks ini, karena realitas perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat secara kausal adalah berdasarkan realitas perbuatan hukum jual-beli tanah yang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016, maka petitum angka (4) gugatan Penggugat tersebut dan yang menuntut agar jual-beli tanah yang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016 dinyatakan sah dan mengikat adalah yuridis yang oleh karenanya haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa disisi lain gugatan Penggugat telah diajukan dibawah titel bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang telah terbukti sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, dimana menurut hukum sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1236 KUH. Perdata, terhadap perbuatan Tergugat yang ingkar janji atau wanprestasi tersebut hanya dapat dituntut untuk membayar kerugian, biaya dan bunga;



Menimbang, bahwa berdasarkan dan dalam konteks pertimbangan yang terurai di atas, maka petitum angka (3) dan angka (6) gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini senyatanya tidak telah diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag), baik atas tanah berikut bangunan di atasnya yang merupakan obyek jual-beli a quo maupun atas harta berupa tanah dan rumah di atasnya yang merupakan milik Tergugat, maka petitum angka (5) dan angka (7) gugatan Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum yang oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat telah diajukan dibawah titel yang menunjuk bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang telah terbukti karena nyata-nyata tidak telah membayar Rp 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang merupakan sisa pembayaran lunas keseluruhan harga jual-beli tanah yang dibelinya dari dan kepada Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dimana menurut hukum sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1236 KUH. Perdata, terhadap perbuatan Tergugat yang ingkar janji atau wanprestasi tersebut hanya dapat dituntut untuk membayar kerugian, biaya dan bunga, maka petitum angka (8) gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materil, petitum gugatan mana menurut Majelis Hakim secara mutatis mutandis haruslah diartikan sebagai tuntutan pembayaran kerugian, biaya dan bunga sebagaimana dimaksud dalam pasal 1236 KUH. Perdata, yang oleh karenanya beralasan untuk dikabulkan, akan tetapi berdasarkan asas kepatutan sebagaimana dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan praktik peradilan yang baik dan yang menjadi referensi Majelis Hakim, maka besarnya ganti kerugian, biaya dan bunga yang harus dibayar oleh dan karena perbuatan ingkar janji atau wanprestasi Tergugat tersebut haruslah berdasarkan kepatutan yang dalam hal ini adalah berdasarkan bunga moratoir, yaitu sesuai dengan ukuran suku bunga perbankan sebesar 6 % (enam perseratus) pertahun, sehingga besarnya ganti kerugian, biaya dan bunga yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar 6 % x Rp 49.300.000,- x 3 tahun terhitung sejak 2018 hingga sekarang tahun 2020 sama dengan Rp 8.874.000,- (delapan juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dipihak lainnya, petitum angka (8) gugatan Penggugat telah menuntut pula agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immaterial, petitum atau tuntutan mana tidak dikenal sebagai tuntutan yang dapat diajukan atas perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana



ditegaskan dalam pasal 1236 KUH. Perdata sebagaimana terurai di muka, atas dasar mana petitum gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum yang oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa meskipun ketentuan pasal 606a dan pasal 606b Burgerlijke op de Rechtsvordering (BRv) maupun praktik peradilan umumnya menunjuk bahwa uang paksa (dwangsom) hanya diberlakukan bagi tuntutan dan penghukuman diluar pembayaran sejumlah uang, akan tetapi karena karakteristik perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat senyatanya adalah sedemikian rupa telah berlarut-larut dan bahkan telah melalui rescheduling dan lagi permohonan sita jaminan dalam perkara ini yang diajukan oleh Penggugat telah ditolak sebagaimana pertimbangan-pertimbangan yang terurai di muka, atas dasar mana dan dalam konteks agar Tergugat secara sungguh-sungguh dan suka rela memenuhi kewajibannya membayar uang tersebut, maka menurut Majelis Hakim adalah adil apabila penghukuman pembayaran uang paksa atau dwangsom diterapkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang terurai di atas, maka selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka (9) gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat dihukum pula untuk membayar uang paksa (dwangsom) adalah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, akan tetapi jumlah sepatutnya adalah sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada pula yang ditolak, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebageian dan menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya dengan perubahan seperlunya atas susunan dan bunyi redaksionalnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sehingga Tergugat adalah merupakan pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka Tergugat haruslah dihukum pula untuk membayar segala yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebut dalam amar putusan ini;

Mengingat hukum yang berlaku khususnya ketentuan pasal 1236 KUH.Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebageian;



2. Menyatakan jual beli atas 7 (tujuh) bidang tanah yang keseluruhannya seluas 1.820 M2 dan yang terletak di kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli sebagaimana diterangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016 dibuat dihadapan Notaris Nyonya Rosita Siagian, SH., tanggal 13 Juli 2016 serta dalam Perjanjian kesepakatan tanggal 1 Oktober 2017 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat selaku pembeli yang tidak telah membayar uang sebesar Rp 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat selaku penjual dan yang merupakan sisa harga jual beli atas 7 (tujuh) bidang tanah yang keseluruhannya seluas 1.820 M2 dan yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi sebagaimana diterangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Termin Nomor 52 tanggal 13 Juli 2016 dibuat dihadapan Notaris Nyonya Rosita Siagian, SH., tanggal 13 Juli 2016 serta dalam Perjanjian kesepakatan tanggal 1 Oktober 2017 adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sebesar Rp 49.300.000,- (empat puluh Sembilan juta tiga ratus juta rupiah) yang merupakan sisa harga jual beli atas 7 (tujuh) bidang tanah yang keseluruhannya seluas 1.820 M2 dan yang terletak di Kelurahan Jatisari, Kecamatan jatiasih, Kota Bekasi serta yang belum dibayar oleh Tergugat selaku pembeli kepada Penggugat selaku penjual secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian, biaya dan bunga kepada Penggugat sebesar Rp 8.874.000,- (delapan juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) secara tunai dan seketika;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
7. Menolak gugatanpenggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum pula Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Senin, tanggal 11 Mei 2020, oleh kami, Beslin Sihombing, SH.MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Asiadi Sembiring, SH., MH. dan Adi Ismet, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini, Kamis, tanggal 14 Mei 2020 dalam persidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Eri Ermina Ratih, S.Sos, MH, Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri Bekasi dan dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Asiadi Sembiring, SH.MH.

Beslin Sihombing, SH.MH.

Ttd

Adi Ismet, S H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Eri Ermina Ratih, S.Sos.MH

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Proses	: Rp. 75.000,-
3. Panggilan	: Rp. 617.000,-
4. PNBP	: Rp. 20.000,-
5. Pos	: Rp. 42.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
7. <u>Materai</u>	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp.800.000,-

(delapan ratus ribu rupiah)

