



PUTUSAN

Nomor : 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. GEMBONG PRIMADJAYA, Umur : 50 tahun, Kewarganegaraan : Indonesia, Jenis Kelamin : laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jalan Pita Paksi KBP RT 001/011 Cipeundeuy Padalarang Kabupaten Bandung Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDY YULIASYAH, SH, Advokat, beralamat di Jalan Jendral Gatot Subroto RT 19 No. 62 Cempaka Putih Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi HP 081368422106-085266043294, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur di bawah Register Nomor : 95/Pdt/SK/2018 tanggal 8 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;-----

-----**Lawan:**-----

WISNU WARDANA, Umur : 62 tahun (29 Februari 1956), Kewarganegaraan : Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jalan Parakan No 14 Rw 19 Rt 01 Kelurahan Pondok Benda Kecamatan Pemulang, sekarang Kota Tangerang Selatan, dahulu Kabupaten Tangerang Provinsi Banten , selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;-----

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.



Pengadilan Negeri tersebut:-----

Setelah membaca berkas perkara;-----

Setelah mendengar Gugatan Penggugat Penggugat;-----

Setelah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;-----

-----TENTANG DUDUK PERKARA-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur pada tanggal 8 Oktober 2018 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:-----

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat mengikatkan diri dalam Perikatan Perjanjian Jual Beli atas 1 (satu) bidang tanah seluas kurang lebih 36 Hektar (*tiga puluh enam hektar*) seharga Rp.2.600.000.000,00 (*dua milyar enam ratus juta rupiah*) di kelurahan Kampung Singkep Kecamatan Muara Sabak Barat Kabupaten Tanjung Jabung Timur sesuai akta Perikatan Jual Beli Nomor 17 tanggal 08 Desember 2009 yang dibuat pada Notaris/PPAT Rini Nawang Sari, SH;-----
2. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran bertahap dan pelunasan atas pembelian 1 (satu) bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam poin 1 (satu) di atas kepada Tergugat.-----
3. Bahwa alas hak atas tanah seluas kurang lebih 36 Hektar (*tiga puluh enam hektar*) yang dijual Tergugat berupa Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah

(sporadik) masing-masing atas nama :-----

- Hajjah Indo Intang, sporadik tertanggal 15 Juni

2001;-----

- Haji Usman, sporadik tertanggal 15 juni

2001;-----

- Arapah, sporadik tertanggal 15 juni

2001;-----

- Dambak, sporadik tertanggal 15 Juni

2001;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saidek, sporadik tertanggal 15 Juni 2001;-----
- Haji Rakilek, sporadik tertanggal 15 Juni 2001;-----
- Haji Usman, sporadik tertanggal 15 Juni 2001;-----
- Saidah, sporadik tertanggal 29 Juli 2005;-----
- Baharuddin D, sporadik tertanggal 15 Juni 2006;-----
- Haji Rakilek, sporadik tertanggal 15 Juni 2006;-----
- Saidek, sporadik tertanggal 15 Juni 2006;-----
- Saidek, sporadik tertanggal 15 Juni 2006;-----
- Haji Rakilek, sporadik tertanggal 15 Juni 2006;-----
- Haji Yompa, sporadik tertanggal 16 Juni 2006;-----
- Haji Yompa, sporadik tertanggal 16 Juni 2006;-----
- Lambak, sporadik tertanggal 5 Juli 2007;-----
- Anwar Ujang Putro, sporadik tertanggal 15 Agustus 2007;-----
- Abdurahman Bin Derani, sporadik tertanggal 15 Agustus 2007;-----
- Haji Karim Bin Haji Kasim, sporadik tertanggal 15 Agustus 2007;-----
- Zainabun Binti Samah, sporadik tertanggal 15 Agustus 2007;-----
- 4. Bahwa setelah dilakukan pengukuran pada tanggal 21 Februari 2010 oleh Tim Pengukuran, hasil ukuran ternyata seluas kurang lebih 24,5 Hektar atau sekitar 245202 M2;-----
- 5. Bahwa apabila ada kekurangan lahan tanah setelah dilakukan pengukuran, maka Tergugat harus mengembalikan kelebihan bayar sesuai kekurangan tanah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian Perikatan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;-----

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat harus mengembalikan pembayaran sebesar Rp.829.000.000,00(delapan ratus dua puluh sembilan juta rupiah) kepada Penggugat dengan rincian :-----
- Luas lahan tanah objek jual beli sesuai perikatan jual beli adalah 36 Hektar = 360.000 M2 (*Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Meter Persegi*)dengan harga Rp. 2.600.000.000,00(*Dua Milyar Enam Ratus Juta Rupiah*) berarti harga 1 M2 (Satu Meter Persegi) = Rp. 7.222,00.(*Tujuh Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua Rupiah*);-----
 - Setelah dilakukan pengukuran oleh Tim Pengukuran Luas lahan tanah objek jual beliadalah 245.202 M2 (*Dua Ratus Empat Puluh Lima Ribu Dua Ratus Dua Meter Persegi*), berarti total harga lahan tanahadalah Rp. 1.770.848.800. Sehingga terdapat kelebihan bayar seluas 114.798 M2 (*Seratus Empat Belas Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Persegi*) dengan nilai Rp. 829.071.150,00(*Delapan Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Satu Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah*);-----
7. Bahwa hingga saat ini Tergugat belum melaksanakan semua yang dijanjikan sesuai Perikatan Jual Beli, sehingga Penggugat belum dapat melaksanakan proses pendaftaran tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat;-----
8. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena lahan tanah yang dijanjikan tidak sesuai dengan perjanjian Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Rini Nawangsari, SH;-----
9. Bahwa Penggugat akan melakukan pendaftaran lahan tanah yang sudah dibayar dan lunas serta diukur seluas 245.202 M2 (*Dua Ratus Empat Puluh Lima Ribu Dua Ratus Dua Meter Persegi*) pada kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur sesuai aturan hukum yang berlaku;-----
10. Bahwa akibat Tergugat tidak melaksanakan janjinya sesuai perikatan jual beli, Penggugat mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut :-----
- Kelebihan bayar yang harus dikembalikan Tergugat sebesar Rp. 829.071.150,00(*Delapan Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Satu Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah*);-----

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya akomodasi dan transportasi Penggugat dalam pengurusan permasalahan lahan ini sebesar Rp.250.000.000,- (*Dua Ratus Lima Puluh juta Rupiah*);-----
- Kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*);-----
- Dengan total kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 2.079.071.150,00 (*Dua Milyar Tujuh Puluh Sembilan Juta tujuh puluh satu ribu seratus lima puluh rupiah*);-----
- 11. Bahwa Penggugat khawatir gugatan Penggugat nihil di kemudian hari, maka Penggugat mohon Majelis Hakim Yang Mulia Yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan benda bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat;-----
- 12. Bahwa melihat dari tindakan Tergugat serta memberikan kepastian hukum bagi Penggugat adalah patut menurut hukum kalau terhadap Para Tergugat dibebankan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) setiap harinya atas lalainya menjalankan putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-----
- 13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet dan banding ataupun kasasi dari Tergugat;-----
- Berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Kami mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :-----
- PRIMER :-----**
- 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- 2. Menyatakan sah dan berharga akta Perikatan Jual Beli Nomor : 17 tertanggal 08 Desember 2009 yang dibuat pada Notaris/PPAT Rini Nawang Sari, SH;-----
- 3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;-----

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.

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

4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak diKelurahan Kampung Singkep Kecamatan Muara Sabak Barat Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambiseluas 245.202 M2 (*Dua Ratus Empat Puluh Lima Ribu Dua Ratus Dua Meter Persegi*);-----
5. Menyatakan 1 (satu) bidang yang terletak di Kelurahan Kampung Singkep Kecamatan Muara Sabak Barat Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi seluas 245.202 M2 (*Dua Ratus Empat Puluh Lima Ribu Dua Ratus Dua Meter Persegi*) sah hak milik Penggugat;-----
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan WANPRESTASI;-----
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian dengan total kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 2.079.071.150,00 (*Dua Milyar Tujuh Puluh Sembilan Juta tujuh puluh satu ribu seratus lima puluh rupiah*) kepadaPenggugat;-
14. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini atas benda bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat;-----
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesarRp.1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) setiap harinya atas lalainya menjalankan putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hokum tetap;-----
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet dan banding atau pun kasasi dari Tergugat;-----
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

SUBSIDER :-----

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan dengan diwakilkan oleh Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, dan setelah dilakukan pemanggilan terhadap diri Tergugat berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 November 2018 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Desember 2018. ternyata Tergugat tidak berdomisili di tempat sebagaimana identitas Tergugat di dalam gugatan ; -----

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan dipersidangan yang bunyinya sebagaimana yang telah diuraikan diatas, dimana pihak Penggugat tetap mempertahankannya tanpa perubahan dan tambahan ;-----

Menimbang, bahwa guna untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan surat bukti berupa Foto copy yang telah dibubuhi bea materai secukupnya, dan telah diperiksa surat aslinya, serta 3 orang saksi yang telah memberikan keterangan dengan di bawah sumpah ;-----

Menimbang, bahwa Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat di tanah yang telah diperikatkan antara Penggugat dengan Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan kesimpulannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;-----

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

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi ;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana panggilan yang telah dilakukan berdasarkan relaas panggilan tanggal 21 November 2018 dan relaas panggilan tanggal 19 Desember 2018 yang pada pokoknya menerangkan bahwa di lingkungannya tidak ada warga yang bernama bp. WISNU WARDANA kemudian terhadap panggilan tersebut di beritahukan kepada kantor Lurah dan setelah Majelis menegaskan kembali kepada Penggugat mengenai alamat Tergugat berdomisili/bertempat tinggal , Penggugat hanya mengetahui tempat tinggal Tergugat sebagaimana dalam gugatan Penggugat dan tetap sebagaimana dalam gugatannya

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.

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)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada perubahan, maka Majelis menyimpulkan demi tercapainya peradilan dengan asas cepat maka persidangan dilanjutkan hingga diputus tanpa kehadiran Tergugat (Verstek) ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah antara Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri dalam perikatan jual beli atas satu bidang tanah seluas kurang lebih 36 (tiga puluh enam hektar) seharga Rp 2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah) dengan harga permeter perseginya adalah Rp 7.222,00 (tujuh ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) yang terletak di Kelurahan Kampung Singkep Kecamatan Muara Sabak Barat Kabupaten Tanjung Jabung Timur sesuai dengan akta Perikatan Jual Nomor 17 tanggal 8 Desember 2009 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT RINI NAWANG SARI, SH;-

Menimbang, bahwa terhadap tanah tersebut telah dilakukan pembayaran secara bertahap dan telah lunas senilai Rp Rp 2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah) akan tetapi setelah tanah tersebut dilakukan pembayaran lunas dan kemudian dilakukan pengukuran ulang ternyata tanah tersebut seluas 24, 5 (dua puluh empat koma lima) hektar atau sekitar 245202 M2 bukan 36 (tiga puluh enam) Hektar, sehingga atas kelebihan pembayaran tanah tersebut, Penggugat meminta pengembalian senilai Rp 829.071.150,00 (delapan ratus dua puluh sembilan juta tujuh puluh satu ribu seratus lima puluh rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah memang benar antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perikatan jual beli berupa sebidang tanah sebagaimana dalil gugatan penggugat tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 (sesuai dengan aslinya) berupa Akta Perikatan Jual Beli tanggal 8 Desember 2009 Nomor 17 dengan Tuan WISNU WARDANA selaku penjual dan Tuan Ir. GEMBONG PRIMAJAYA yang dihubungkan dengan bukti berupa saksi-saksi yaitu saksi RINI NAWANG SARI, saksi ACUB

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMMAD, saksi SUSILAWATI yang telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah maka Majelis menyimpulkan bahwa benar pada tanggal 8 Desember 2009 telah terjadi perikatan jual Beli antara Penggugat dan Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah terhadap jual beli tersebut telah dilakukan pembayaran maka Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;-

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti berupa P.22 (sesuai dengan aslinya) berupa bukti transfer uang dari Ir. GEMBONG kepada sdr. WISNU WARDANA tanggal 12 bulan 10 tahun 2009 sebesarRp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dihubungkan dengan bukti P. 23 berupa kwitansi pembayaran uang muka pembelian sebidang tanah seluas 36 hektar tanggal 13 November 2009 sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), bukti P.24 (sesuai dengan aslinya) berupa bukti transfer uang dari Ir. GEMBONG kepada sdr. WISNU WARDANA tanggal 12 bulan 11 tahun 2009 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang dihubungkan bukti P.25 berupa kwitansi pembayaran pertama pembelian sebidang tanah seluas 36 hektar sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), bukti P.26 (sesuai dengan aslinya) berupa bukti transfer uang dari GEMBONG PRIMADJAYA kepada sdr. WISNU WARDANA tanggal 8 bulan 12 tahun 2009 sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dihubungkan dengan bukti P. 27 berupa kwitansi pembayaran uang atas pembelian sebidang tanah seluas 36 hektar tanggal 8 Desember 2009 sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), serta bukti P. 28 berupa kwitansi pembayaran pelunasan atas pembelian sebidang tanah seluas 36 hektar tanggal 8 Desember 2009 sebesar Rp 1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut, maka Majelis menyimpulkan atas jual beli tersebut telah dibayar hingga 2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis menyimpulkan terhadap perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah sebagaimana Petitum Penggugat angka 4 ;-----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap petitum Penggugat angka 2 yang menyatakan sah dan dan berharga Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 17 tertanggal 8 Desember 2009 yang dibuat pada Notaris/PPAT RINI NAWANG SARI, SH dan angka 3 yang menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Majelis berpandangan terhadap hal tersebut, terlalu berlebihan jika Majelis mengabulkannya dengan alasan terhadap Akta perikatan tersebut telah dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang yaitu Notaris RINI NAWANG SARI sehingga surat yang dibuatnya merupakan Akta otentik yang diakui keberadaannya menurut hukum dan terhadap alat bukti yang diajukan dipersidangan merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan sempurna yang digunakan oleh Penggugat untuk meneguhkan dalil gugatannya dan terhadap bukti surat tersebut merupakan satu kesatuan dalam pertimbangan Majelis, maka terhadap petitum tersebut sepantasnya ditolak ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jual beli tersebut, apakah Tergugat telah melakukan melakukan wanprestasi, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa "Perjanjian" sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih";-----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, Perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pacta Sun Servanda) ;

Menimbang, bahwa dalam surat akta Perikatan jual beli sebagaimana bukti P.1 yang pada pokoknya menguraikan apabila terjadi kekurangan atas luas tanah yang dibulatkan menjadi 36 hektar, setelah dilakukan pengukuran ulang oleh staf

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.

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

Karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur, maka disepakati kedua belah pihak toleransi yang diberikan pihak kedua kepada pihak pertama untuk kekurangan tersebut hanya sampai batas 2 Hektar atau minimal keluasan dari keseluruhan tersebut 34 Hektar ;-----

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pengukuran atas tanah tersebut sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat, ternyata tanah tersebut tidak mencapai 36 Hektar akan tetapi hanya sampai 245.202 M2 (dua ratus empat puluh lima ribu dua ratus dua meter persegi) sedangkan pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat adalah sebanyak 36 Hektar ;-----

Menimbang, bahwa atas kelebihan tersebut ternyata tidak dilakukan pengembalian oleh Tergugat sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan ; -----

Menimbang, bahwa dengan atas perikatan tersebut Majelis menilai Tergugat telah wanprestasi oleh karena tidak melakukan pengembalian atas kelebihan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana dalam surat Akta Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P.1), sehingga terhadap petitum angka 6 yang menyatakan Tergugat telah wanprestasi patut untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap uraian posita Penggugat angka 10 mengenai kerugian Penggugat akibat Tergugat tidak melakukan pengembalian atas kelebihan pembayaran tersebut yang terdiri atas kerugian materil berupa pengembalian bayar, biaya akomodasi dan transportasi Penggugat dalam pengurusan perkara ini, dan kerugian imateril, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa terhadap kelebihan bayar yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana fotocopy surat yang diajukan oleh Penggugat P.22 (copy dari copy) yang dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis, ternyata luas tanah tersebut adalah 245.202 M2 .sehingga Tergugat diminta untuk mengembalikan kelebihan pembayarannya sebesar Rp

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

829.071.150,00 ,Majelis memandang oleh karena telah terjadi kelebihan pembayaran terhadap tanah tersebut senilai Rp 829.071.150,00 (delapan ratus dua puluh sembilan juta tujuh puluh satu ribu seratus lima puluh rupiah), maka terhadap Tergugat sepantas diperintahkan mengembalikan sisa kelebihan pembayaran atas tanah tersebut sebesar Rp 829.071.150,00 (delapan ratus dua puluh sembilan juta tujuh puluh satu ribu seratus lima puluh rupiah);-----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap biaya akomodasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam pengurusan lahan ini sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh karena tidak dibuktikan dipersidangan maka terhadap permintaan tersebut sepatutnya ditolak ;-----

Menimbang, bahwa sedangkan kerugian Imaterial senilai Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar) oleh karena tidak dirinci serta dibuktikan oleh Penggugat berkenaan dengan apa dan bagaimana kerugian tersebut dialami oleh Penggugat maka terhadap permintaan tersebut sepatutnya ditolak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap Petitum Penggugat mengenai ganti kerugian, Majelis hanya mengabulkan terhadap petitum mengenai pengembalian kelebihan pembayaran atas tanah tersebut sedangkan untuk petitum ganti rugi lainnya sepatutnya untuk ditolak ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permintaan Penggugat yang meminta supaya dilakukan sita jaminan atas benda yang bergerak maupun tidak bergerak, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 261 Rbg maupun Pasal 720 RV, yang menegaskan bahwa permohonan sita jaminan harus didasarkan pada alasan yang nyata dan obyektif yaitu adanya kekhawatiran pihak Tergugat akan menggelapkan atau mengasingkan harta benda tersebut akan tetapi dalam perkara a quo ternyata Penggugat tidak merinci secara jelas dan tegas barang apa saja yang

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan untuk disita maka terhadap permintaan tersebut masih bersifat sumir sehingga patut untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa terhadap permintaan uang paksa (dwangsom) oleh karena permintaan tersebut terkait dengan permintaan ganti kerugian terhadap kelebihan pembayaran yaitu sejumlah uang, sehingga "**sebagaimana Yurisprudensi tanggal 26 Pebruari 1973 No.793 K/SIP/1972 dalam mana Mahkamah Agung RI dan mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang**", maka terhadap petitum tersebut, Majelis memandang sepatutnya ditolak ;-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang meminta supaya putusan ini dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum baik verzat atau banding;-----

Menimbang, bahwa putusan dapat dijalankan terlebih dahulu atau biasa dikenal dengan istilah Putusan serta merta diatur didalam Pasal 191 R.Bg/180 HIR;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini terkait dengan petitum sebelumnya yaitu mengenai sita jaminan yang selanjutnya dapat dilakukan pelelangan guna membayar pelunasan pengembalian sisa pembayaran dan terhadap petitum tersebut telah Majelis tolak, dengan demikian tidak mungkin Majelis mengabulkan permintaan Penggugat tersebut, maka oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum mengenai putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap permintaan Penggugat mengenai menyatakan terhadap tanah tersebut dinyatakan sebagai milik Penggugat sebagaimana disebut dalam petitum angka 5, oleh karena terhadap perkara ini merupakan perkara terkait wanprastasi dan bukan terkait dengan permasalahan Perbuatan melawan hukum yang biasanya mengenai pernyataan kepemilikan maka terhadap petitum tersebut sepatutnya untuk ditolak ;-----

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.

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 oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;-----

Memperhatikan Pasal 1313 dan pasal 1338 KUHPERDATA dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;-----

-----MENGADILI ;-----

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dan tidak pernah hadir dalam persidangan;-
2. Menyatakan perkara ini diputus dengan putusan *verstek* ;-----
3. Menyatakan Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian ;-----
4. Menyatakan sah perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 17 tanggal 8 Desember 2009 ;-----
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi ;-----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar/mengembalikan kelebihan pembayaran atas tanah tersebut senilai Rp 829.071.150 (Delapan Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Satu Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah) kepada Penggugat ; ----
7. Menolak Gugatan Penggugat selebihnya ;-----
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.414.000,00 (satu juta empat ratus empat belas ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur pada hari **Kamis** tanggal **21 Februari 2019** oleh kami :**GANDUNG, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RAHADIAN NUR, S.H., M.H.** dan **EKA KURNIA NENGSIH, S.H., M.H.** masing-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **26 Februari 2019** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama, dengan dibantu oleh **HABELLY, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat ;-----

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua

RAHADIAN NUR, S.H., M.H.

GANDUNG, S.H., M.Hum.

EKA KURNIA NENGSIH, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

HABELLY, S.H., M.H.

RINCIAN BIAYA:

1. Pendaftaran	:Rp	30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) ;
2. Pemberkasan/ATK	:Rp	75.000,00 (Tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
3. Panggilan	:Rp	298.000,00 (dua ratus sembilan delapan ribu rupiah) ;
4. Pemeriksaan Setempat	:Rp	1.000.000,00 (satu juta rupiah) ;
5. Meterai	:Rp	6.000,00 (enam ribu rupiah) ;
6. Redaksi	:Rp	5.000,00 (lima ribu rupiah) ;
-----+		
Total Jumlah		Rp 1.414.000,00 (satu juta empat ratus empat belas ribu rupiah) ;

Halaman 15 dari 15 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tjt.

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)