



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara perdata padatingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Tn. Kim Sang Tae**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3275050109750020, Laki-Laki beralamat di Perumahan Galaxy, Jl Nusa Indah Blok W No.12 Rt 004 Rw 012, Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama **Agus Murianto, S.H, S.E, CLA, CMed, CLI, Kennet Faisal Harahap, S.H, dan Irwan Satya Pratama, S.H.**, Para Advokat pada Kantor **Law Office Agus Tjia & Rekan** yang beralamat di Ruko Emerald Spring R-8 Jln Baru Under Pass Duren Jaya Bekasi Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

## MELAWAN

1. **DWI WIDYASTUTY**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3275015401950015 beralamat di Kampung Jati, Rt 001 Rw 008 Kelurahan JatiMulya Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut.....**TERGUGAT**;
2. **Ir. DAUD SURBAKTI, S.H., Msi., M.Kn**, Notaris berkantor di Ruko Kemang Pratama, Blok AN-30 Jl. Raya Kemang Pratama – Kota Bekasi, selanjutnya disebut.....**TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 1 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Januari 2020 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 Januari 2020 di bawah register perkara nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks.telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 18391, Kelurahan DurenJaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, NIB 10.26.23.04.24579 Letak Tanah Blok/No.Kav: D-6 dengan Surat Ukur tanggal 30-10-2013 No. 268/DURENJAYA/2013. Luas 90 M<sup>2</sup> (Sembilan Puluh Meter Persegi) serta bangunan yang ada diatasnya adalah milik PENGGUGAT.
2. Bahwa pada hari Sabtu, tanggal 17 Februari 2018. PENGGUGAT dan TERGUGAT di hadapan TURUT TERGUGAT sebagai Notaris di Kota Bekasi melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3.
3. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018, PENGGUGAT selaku Pihak Pertama ( Penjual ) dan TERGUGAT sebagai Pihak Kedua ( Pembeli ).
4. Bahwa TURUT TERGUGAT dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018 sebagai Notaris di Kota Bekasi yang membuat Akta Autentik tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam hal TERGUGAT ingin membeli bangunan serta tanah milik PENGGUGAT yang di jelaskan pada Angka 1 dengan pembayaran secara bertahap.
5. Bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan kunci Rumah milik PENGGUGAT yang telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018 kepada TERGUGAT pada hari yang sama.
6. Bahwa dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 yang tersebut pada Angka No 2 diatas, TERGUGAT ingin membeli Tanah dan Bangunan Milik PENGGUGAT yang diterangkan pada Angka 1 dengan harga yang disepakati Rp 900.000.000,- (sembilanratus juta rupiah) yang

Halaman 2 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/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

akan dibayar secara bertahap oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan Tahap sebagai berikut :

- Pembayaran tahap **Pertama** atau **uang muka** sebesar **Rp 100.000.000,-** (seratus juta rupiah) pada tanggal **08-02-2018** (delapan Februari duaribu delapanbelas).
- Pembayaran tahap **kedua** sebesar **Rp 100.000.000,-** (seratus juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal **08-04-2018** (delapan April duaribu delapanbelas).
- Pembayaran Tahap **ketiga** sebesar **Rp 140.000.000,-** (seratus empat puluh juta rupiah), akan dibayarkan pada tanggal **08-02-2019** (delapan Februari duaribu sembilanbelas).
- Pembayaran Tahap **keempat** sebesar **Rp 140.000.000,-** (seratus empat puluh juta rupiah), akan dibayarkan pada tanggal **08-02-2020** (delapan Februari dua ribu dua puluh).
- Pembayaran Tahap **Kelima** sebesar **Rp 140.000.000,-** (seratus empat puluh juta rupiah), akan dibayarkan pada tanggal **08-02-2021** (delapan Februari dua ribu dua puluh satu).
- Pembayaran Tahap **Keenam** sebesar **Rp 140.000.000,-** (seratus empatpuluh juta rupiah), akan dibayarkan pada tanggal **08-02-2022** (delapan Februari dua ribu dua puluh dua).
- Pembayaran Tahap **Ketujuh** atau pelunasan sebesar **Rp 140.000.000,-** (seratus empatpuluh juta rupiah), akan dibayarkan pada tanggal **08-02-2023** (delapan Februari dua ribu dua puluh tiga).

7. Bahwa TERGUGAT pada tanggal 07-02-2018 jam 14:23 melakukan pembayaran sebesar Rp 50.000.000.- (limapuluh juta rupiah) dan pada 08-02-2018 jam 09:54 sebesar Rp 50.000.000.- (limapuluh juta rupiah) , pembayaran tersebut dengan cara di Transfer dari Rekening TERGUGAT kepada Rekening BCA dengan Nomor 7390247014 milik PENGGUGAT untuk pembayaran Uang Muka atau tahap pertama sejumlah Rp 100.000.000.- (seratus juta rupiah).

Halaman 3 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/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

8. Bahwa TERGUGAT pada tanggal **30-04-2018** melakukan pembayaran sebesar Rp 95.000.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dan Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) secara setoran tunai untuk pembayaran tahap Kedua sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
9. Bahwa **TERGUGAT terlambat** dalam melakukan pembayaran tahap kedua kepada PENGUGAT, TERGUGAT membayar pada tanggal **30-04-2018** yang seharusnya TERGUGAT membayar pada tanggal **08-04-2018**, **TERGUGAT terlambat membayar selama 22 (dua puluh dua) hari kalender**.
10. Bahwa dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran maka TERGUGAT dikenakan denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per harinya.
11. Bahwa akibat keterlambatan pembayaran Tahap Kedua yang dilakukan Pihak TERGUGAT selama 22 (dua puluh dua) hari, **TERGUGAT Harus membayar denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dikali 22 (dua puluh dua) hari adalah sebesar Rp 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) kepada PENGUGAT**.
12. Bahwa TERGUGAT kembali melakukan keterlambatan pembayaran **tahap ketiga** sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan TERGUGAT pada tanggal 08-02-2019, keterlambatan tersebut belum diselesaikan TERGUGAT kepada PENGUGAT sampai Gugatan ini dibuat.
13. Bahwa setelah waktu pembayaran tahap ketiga di lewati, PENGUGAT berusaha menghubungi TERGUGAT melalui telpon dan pesan singkat untuk menanyakan perihal keterlambatan pembayaran tahap Ketiga.
14. Bahwa TERGUGAT pada bulan Agustus 2019 sudah tidak bisa di hubungi lagi oleh PENGUGAT dan keberadaan TERGUGAT tidak di ketahui lagi ada dimana.

Halaman 4 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/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)

Halaman 4



15. Bahwa TERGUGAT lalai dalam menjalankan Prestasi (WANPRESTASI) pada Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018, maka sejak lewat waktu pembayaran tahap Ketiga yang sampai saat ini belum memenuhi Prestasi terhadap PENGGUGAT. Sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, berikut Kutipan Lengkapnya :
- Si berutang adalah Lalai , **apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri**, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang **harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.**
16. Bahwa menurut J Satrio pada bukunya Hukum Perjanjian hal 228 menjelaskan Pada Wanprestasi, Kreditur tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan, Debitur tak melaksanakan kewajiban Prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya Selanjutnya Handri Raharjo, S.H dalam bukunya Hukum Perjanjian Di Indonesia pada hal 80 Jika dalam perjanjian mencantumkan tenggang waktu pelaksanaan prestasi maka debitur dianggap wanprestasi bila setelah melewati tenggang waktu tersebut debitur belum juga melaksanakan prestasi.
17. Bahwa pada **tanggal 4 Desember 2019**, PENGGUGAT melalui kuasanya telah mengirimkan surat Somasi Pertama yang di tujukan kepada TERGUGAT sesuai alamat yang ada pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018, TERGUGAT tidak diketemukan yang akhirnya surat Somasi tersebut diterima oleh Sdri.Salbiah (Ibu RT) dan menurut keterangan Sdri. Salbiah TERGUGAT sudah pindah dari daerah tersebut.
18. Bahwa pada **tanggal 14 Desember 2019**, PENGGUGAT melalui kuasanya kembali mengirimkan surat Somasi Kedua (terakhir) yang di tujukan kepada TERGUGAT sesuai alamat yang ada pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018, TERGUGAT tidak diketemukan yang akhirnya surat Somasi tersebut diterima oleh Sdri.Salbiah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Ibu RT) dan menurut keterangan Sdri. Salbiah TERGUGAT sudah pindah dari daerah tersebut.

19. Bahwa sesuai ketentuan yang sudah dijelaskan pada Angka 10, TERGUGAT sampai dengan Gugatan ini dibuat telah terlambat melakukan pembayaran tahap ketiga selama 326 hari kalender dengan perincian sebagai berikut :

- Bulan Februari	20 Hari
- Bulan Maret	31 Hari
- Bulan April	30 Hari
- Bulan Mei	31 Hari
- Bulan Juni	30 Hari
- Bulan Juli	31 Hari
- Bulan Agustus	31 Hari
- Bulan September	30 Hari
- Bulan Oktober	31 Hari
- Bulan Nopember	30 Hari
- <u>Bulan Desember</u>	<u>31 Hari</u>
Total	326 Hari

20. Bahwa akibat keterlambatan pembayaran **Tahap Ketiga** yang dilakukan Pihak TERGUGAT, sesuai ketentuan yang sudah dijelaskan pada Angka 10 dan 19, selama 326 (tiga ratus dua puluh enam) hari, **TERGUGAT Harus membayar denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dikali 326 (tiga ratus dua puluh enam) hari adalah sebesar Rp 163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta rupiah) kepada PENGUGAT.**

21. Bahwa PENGUGAT dirugikan di karenakan keterlambatan pembayaran bertahap oleh TERGUGAT dan tidak ada kepastian akan waktu pembayaran oleh TERGUGAT. PENGUGAT tidak bisa menyewakan, menjual atau mengalihkan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak lain karena terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018.

Halaman 6 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/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

22. Bahwa harga sewa rumah tersebut setiap bulannya bekisar kurang lebih Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan.
23. Bahwa TERGUGAT menguasai tanah dan rumah milik PENGGUGAT selama 23 (dua puluh tiga bulan) sejak dan/atau menurut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018 sampai dengan Gugatan ini dibuat.
24. Bahwa jika rumah dan tanah milik PENGGUGAT disewakan selama yang dimaksud pada Angka 22 dan 23, PENGGUGAT akan mendapatkan sejumlah Uang sebesar 23 (dua puluh tiga) Bulan dikali Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) yaitu sebesar Rp 115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah).
25. Bahwa apa yang dijelaskan pada Angka 24 merupakan bentuk kerugian bagi PENGGUGAT.
26. Bahwa PENGGUGAT di rugikan untuk tetap membayar kewajiban-kewajiban yang melekat pada objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018 seperti Pajak Bumi dan Bangunan, PDAM, Uang Kemananan dan Kebersihan Lingkungan yang harus dibayar PENGGUGAT setiap jatuh tempo.
27. Bahwa atas tindakan TERGUGAT yang telah melampaui batas pembayaran Tahap Ketiga menimbulkan kerugian-kerugian bagi PENGGUGAT, maka sesuai ketentuan yang diatur pada **Pasal 1243 KUHPdata**, berikut Kutipannya :
- Pengantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila dibitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.
28. Bahwa tindakan TERGUGAT yang telah lalai (WANPRESTASI) terhadap PENGGUGAT atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3

Halaman 7 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Februari 2018, Uang TERGUGAT yang sudah diberikan kepada PENGGUGAT menjadi milik PENGGUGAT sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 2661 K/Pdt/2004 yang dalam pertimbangan dan alasan-alasan Mahkamah Agung Berpendapat sebagai berikut :

Bahwa mengenai alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *judex facti* salah menerapkan hukum/melanggar Undang-Undang yang berlaku, karena ternyata PENGGUGAT/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak TERGUGAT/Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada PENGGUGAT/Terbanding.

29. Bahwa tindakan TERGUGAT yang telah lalai (WANPRESTASI) terhadap PENGGUGAT atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018 dan tidak diketahui keberadaan atau menghilang adalah di duga suatu bentuk pembatalan Perjanjian sepihak oleh TERGUGAT.

Berdasarkan seluruh uraian dan dasar gugatan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Memutuskan, Menyatakan Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Memutuskan, Menyatakan TERGUGAT WANPRESTASI terhadap PENGGUGAT atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memutuskan, Menyatakan Uang yang sudah diberikan oleh TERGUGAT Kepada PENGUGAT menjadi milik PENGUGAT sepenuhnya.
4. Memutuskan, Membatalkan Akta Autentik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Nomor 3 tanggal 17 Februari 2018, antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang di buat oleh TURUT TERGUGAT sejak Putusan ini dibacakan.
5. Memutuskan, Menghukum TERGUGAT untuk membayar DENDA WANPRESTASI sebesar Rp 163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta rupiah) kepada PENGUGAT.
6. Memutuskan, Menghukum TERGUGAT untuk membayar GANTI RUGI sebesar Rp 115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) kepada PENGUGAT.
7. Memutuskan, Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan Kunci Rumah kepada PENGUGAT.
8. Memutuskan, Menghukum TERGUGAT untuk patuh dan tunduk atas Putusan ini.
9. Memutuskan, Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk patuh dan Tunduk atas Putusan ini.
10. Memutuskan, Menyatakan Biaya perkara sesuai dengan Perundang-Undangan.

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya  
(*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan pertama yang telah ditetapkan Kuasa Penggugat hadir dan menyampaikan kepada majelis akan memperbaiki gugatan yaitu merubah alamat Tergugat dari semula tertulis "...beralamat di Kampung Jati Rt. 001, Rw. 008, Kelurahan Jati Mulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi", **dirubah menjadi** "...dahulu beralamat di Kampung Jati Rt. 001, Rw. 008, Kelurahan Jati Mulya, Kecamatan Tambun Selatan,

Halaman 9 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bekasi, sekarang tidak diketahui alamatnya”, kemudian Penggugat memohon supaya Tergugat dipanggil melalui koran, sedangkan Turut Tergugat, pada hari persidangan yang pertama yang telah ditetapkan dan masih pada tahap proses pemanggilan terhadap Tergugat, pernah hadir sendiri, dan menyatakan tidak akan menanggapi gugatan Penggugat, tidak akan mengajukan alat bukti serta tidak akan menghadiri lagi persidangan karena Turut Tergugat tidak mengerti kapasitasnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya tersebut, Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut dengan relaas panggilan tanggal 11 Pebruari 2020, tanggal 16 Maret 2020 dan telah pula dipanggil melalui koran dengan relaas tanggal 7 April 2020 dan tanggal 6 Mei 2020, sedangkan Turut Tergugat pernah hadir, namun di persidangan telah menyatakan tidak akan menanggapi gugatan Penggugat, tidak akan mengajukan alat bukti serta tidak akan menghadiri lagi persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini tidak dilakukan mediasi oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara patut, sedangkan Turut Tergugat pernah hadir sekali pada awal persidangan dan masih dalam proses pemanggilan kepada Tergugat, serta Turut Tergugat juga telah menyatakan tidak akan hadir lagi di persidangan, maka terhadap Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dianggap tidak mempergunakan haknya dan sidang dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti tulisan berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik nomor 18391, atas nama Kim Sang Tae, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-1;
2. Foto copy salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 3 tanggal 17 Pebruari 2018, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-2;
3. Foto copy KTP atas nama Kim Sang Tae, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari fotocopy KTP atas nama Dwi Widyastuty, bermeterai cukup, diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari fotocopy print out buku rekening, bermeterai cukup, diberi tanda P-5;
6. Foto copy pasal 1238 KUHPdata, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-6;
7. Foto copy dari fotocopy Buku Hukum Perjanjian karangan J. Satrio, SH., bermeterai cukup, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Somasi Pertama, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-8a;
9. Foto copy surat somasi Kedua (Terakhir) setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-8b;
10. Foto copy dari fotocopy foto rumah, bermeterai cukup, diberi tanda P-9;
11. Foto copy pasal 1243 KUHPdata, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-10;
12. Foto copy dari fotocopy Putusan Mahkamah Agung nomor 2661 K/Pdt/2004, bermeterai cukup, diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap tanah dan bangunan obyek jual beli telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Juni 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan kesimpulan nya, serta sudah tidak mengajukan sesuatu lagi, dan memohon putusan;

Halaman 11 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut dengan relaas panggilan tanggal 11 Pebruari 2020, tanggal 16 Maret 2020 dan telah pula dipanggil melalui koran dengan relaas tanggal 7 April 2020 dan tanggal 6 Mei 2020, sedangkan Turut Tergugat pernah hadir pada hari sidang yang pertama yang telah ditetapkan dan menyatakan tidak akan menanggapi gugatan Penggugat, tidak akan mengajukan alat bukti serta tidak akan menghadiri lagi persidangan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara patut, dan Turut Tergugat pernah hadir sekali pada hari pertama persidangan yang telah ditetapkan yaitu pada waktu masih dalam proses pemanggilan kepada Tergugat, serta Turut Tergugat juga telah menyatakan tidak akan menanggapi gugatan Penggugat, tidak akan mengajukan alat bukti sertatidak akan hadir lagi di persidangan, maka terhadap Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dianggap tidak mempergunakan haknya dan sidang dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Turut Tergugat dengan Akta nomor 3 tanggal 17 Pebruari 2018, atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas sekitar 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di blok/nomor kavling D-6, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, dengan

Halaman 12 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga yang telah disepakati sebesar Rp.900.000.000,-(sembilan ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran secara bertahap;

- Bahwa pembayaran tahap pertama adalah pada tanggal 8 Februari 2018 sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah), pembayaran tahap kedua pada tanggal 8 April 2018 sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah), pembayaran tahap ketiga pada tanggal 8 Februari 2019 sebesar Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah), pembayaran tahap keempat pada tanggal 8 Februari 2020 sebesar Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah), pembayaran tahap kelima pada tanggal 8 Februari 2021 sebesar Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah), pembayaran tahap keenam pada tanggal 8 Februari 2022 sebesar Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah), dan pembayaran tahap ketujuh pelunasan pada tanggal 8 Februari 2023 sebesar Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat pada tanggal 7 Februari 2018 telah melakukan pembayaran sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) kemudian pada tanggal 8 Februari 2018 melakukan pembayaran sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat terlambat melakukan pembayaran tahap kedua, karena jatuh tempo pembayarannya pada tanggal 8 April 2018 namun Tergugat baru membayar pada tanggal 30 April 2018 sebesar Rp.95.000.000,-(sembilan puluh lima juta rupiah) dan Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah);
- Bahwa Tergugat belum melakukan pembayaran tahap ketiga dan selanjutnya, sampai dengan diajukannya gugatan ini, dimana di dalam perjanjian telah diatur setiap hari keterlambatan membayar, didenda sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat namun sejak bulan Agustus 2019 Tergugat sudah tidak dapat dihubungi lagi, kemudian pada tanggal 4 Desember 2019 dan tanggal 14 Desember 2019 Penggugat telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat;

Halaman 13 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/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

Meimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, maka yang menjadi masalah pokok dalam perkara ini adalah apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti tulisan yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, namun Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan bertanda P-1 berupa fotocopi Sertifikat Hak Milik nomor 18391, yang menyebutkan bahwa tanah dan bangunan pada Kavling nomor D-6, Kelurahan Durenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, pemegang haknya adalah atas nama Kim Sang Tae (Penggugat), kemudian pada tanggal 17 Februari 2018, Penggugat dengan Tergugat mengadakan perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Turut Tergugat yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 3 (bukti P-2), dimana di dalam perjanjian tersebut telah disepakati harga tanah dan bangunan adalah sebesar Rp.900.000.000,-(sembilan ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran secara bertahap sebanyak 7 (tujuh) kali dengan jatuh tempo setiap tahunnya pada tanggal 8 Februari dan akan lunas pada tanggal 8 Februari 2023, dimana untuk pembayaran tahap ketiga sampai dengan ketujuh besarnya masing-masing adalah Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah), selanjutnya di dalam perjanjian tersebut telah ditentukan pula yaitu bahwa pada tanggal 8 Februari 2018 adalah merupakan tahap pertama pembayaran atau uang muka sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) kemudian pembayaran tahap kedua jatuh temponya pada tanggal 8 April 2018 sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan pembayaran uang muka dan cicilan kedua atas tanah dan bangunan sebagaimana yang didalilkan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) pada tanggal 7 Februari 2018, Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) pada

Halaman 14 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Februari 2018, Rp.95.000.000,-(sembilan puluh lima juta rupiah) dan Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) pada tanggal 30 April 2018 (bukti P-5);

Menimbang, bahwa bukti tulisan bertanda P-5 adalah berupa fotocopi dari fotocopi buku tabungan yang tidak disertai aslinya untuk dicocokkan di persidangan dan selain itu alat bukti tulisan tersebut tidak didukung dengan alat bukti lainnya, maka alat bukti tulisan bertanda P-5 tersebut adalah merupakan alat bukti yang tidak sah, hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang memberi pertimbangan bahwa “fotocopy suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat”, ternyata fotocopy surat tersebut tanpa disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut “atau” tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka “fotocopy surat” tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai “alat bukti yang sah” dalam persidangan Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti tulisan bertanda P-5 adalah merupakan alat bukti yang tidak sah, maka keadaan tersebut belum dapat membuktikan bahwa Tergugat pernah melakukan pembayaran atas tanah dan bangunan, serta belum dapat membuktikan pula bahwa Tergugat telah memegang maupun menerima kunci bangunan/rumah, sehingga menurut pendapat Majelis gugatan Penggugat masih premature, oleh karena itu sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, dan terhadap alat bukti tulisan yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR, dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan;

Halaman 15 dari 17 halaman, ptsn nomor :35/Pdt.G/2020/PN.Bks



MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.972.200,- (empat juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus rupiah),

Demikianlah diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari SENIN tanggal 29 JUNI 2020 oleh kami, SLAMET SETIO UTOMO, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis dengan RAKHMAN RAJAGUKGUK, SH. M.Hum. dan YUSRIZAL, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 35/Pdt.G/2020/PN.Bks. tanggal 23 Januari 2020, putusan tersebut dibacakan di dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 9 JULI 2020 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, ROSNAIDA PURBA, SH. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, tidak dihadiri Tergugat, tidak dihadiri pula oleh Turut Tergugat.

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

RAKHMANT RAJAGUKGUK, SH.M.Hum.

SLAMET SETIO UTOMO, SH.

YUSRIZAL, SH. MH.

Panitera Pengganti

ROSNAIDA PURBA, SH.

Perincian biaya :

Pendaftaran : 30.000,-

B.Proses : 75.000,-

Panggilan : 3.528.000,-

Foto copy : 19.200,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pnbp : 40.000,-

B.Pos : 14.000,-

P.S : 1.250.000,-

Redaksi : 10.000,-

Materai : 6.000,-

Jumlah Rp. 4.972.200,- (empat juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus rupiah).

### 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)