



PUTUSAN
Nomor 206/Pdt.G/2023/PN.Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ratminah Bt.Rastam, berkedudukan di Kp. Ciketing Barat No. 140, Rt.002, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RHAMOS SHANDO PANGGABEAN, S.H. dkk para Advokta pada kantor Advokat HRP Law Office & partners yang beralamat di Jln. Taman Galaxy Raya Blok A No 27, Lt.3, Jakasetia, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

MELAWAN

Ny. Nely Mariany, bertempat tinggal di Jalan Gresik Blok E No.10 Komplek Perumahan Limus Pratama Regency Rt.003, Rw.010 Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irwan Hilaludin, SH.Advokat pada Kantor Hukum Irwan dan Rekan yang beralamat di Jl. Rengas II no. 29, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12180 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Juni 2023 dalam Register Nomor 206/Pdt.G/2023/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekiranya pada bulan desember tahun 2018, Penggugat melihat spanduk / banner yang tertempel di dinding sebuah rumah tua tidak berpenghuni yang bertuliskan tanah-rumah ini dijual seluas 300 M2, dimana atas tanah rumah yang dijual tersebut terletak / berjarak 25 meter dari rumah Penggugat yang berada di Kp.



Ciketing Barat No. 140, Rt.002, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat ;

2. Bahwa Penggugat yang melihat spanduk / banner atas tanah-rumah tua yang dijual tersebut tertarik untuk membeli, sehingga Penggugat menghubungi nomor yang tertera pada spanduk tersebut di nomor selular 081284744439 yang kemudian tersambung mengenalkan diri dengan nama Nely Mariany / Tergugat dan mengaku sebagai pemilik atas rumah tua diatas tanah seluas 300 M2 ;

3. Bahwa singkatnya setelah Penggugat menjalin komunikasi dengan Tergugat, diketahui rumah tua diatas tanah seluas 300 M2 tersebut adalah terdiri atas 2 bidang tanah, yakni (1) atas tanah seluas 100 M2 (seratus meter persegi) dengan bukti kepemilikan SHM No.00553/ Ciketingudik tercatat atas nama Nely Mariany / Tergugat (2) tanah seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) berdasarkan pengakuannya telah dibeli Nely Mariany / Tergugat, sebagaimana PPJB dari pemilik semula para ahli waris H. Satam Sobarna sebagaimana sertifikat SHM No. 00543 / Ciketingudik ;

4. Bahwa selanjutnya atas dokumen bukti kepemilikan rumah tua diatas tanah seluas 300 M2 tersebut, Penggugat yang mempercayai legalitas atas tanah tersebut tertarik membeli hingga bersetuju / bersepakat secara lisan atas harga yang ditawarkan oleh Nely Mariany / Tergugat, yakni sebesar Rp.458.000.000.- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah), dimana pembayarannya disepakati dengan 2 (dua) tahap / termin ;

5. Bahwa adapun kesepakatan lisan atas pembayaran dengan 2 (dua) tahap / termin tersebut, yakni tahap ke-1 dilakukan dengan cara pembayaran uang muka / DP (DownPayment) sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) dan tahap ke-2 dilakukan pada saat ditandatanganinya AJB (Akta Jual-Beli) dihadapan Notaris/PPAT sebesar Rp 338.000.000,- (Tiga Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah) ;

6. Bahwa berdasarkan kesepakatan lisan atas cara pembayaran tersebut, Penggugat selaku Pembeli telah melakukan pembayaran Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Nely Mariany / Tergugat sebagaimana bukti pembayaran / kwitansi tertanggal 10 Desember 2018 dan tanggal 12



Desember 2018 yang bertuliskan : “ DP Tanda Jadi Pembelian Tanah Bangunan Seluas 300M2 Dengan Harga Rp 458.000.000,- “

7. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran uang muka, telah berulang kali Penggugat menanyakan kepada Tergugat tentang kapan dilakukannya AJB dihadapan Notaris/PPAT, namun Tergugat tidak memberi kepastian yang beralasan sedang sibuk hingga belum ada waktu pergi mencari Notaris/PPAT ;

8. Bahwa sekiranya 3 minggu berlalu setelah Penggugat menunggu tanpa ada kepastian dilaksanakannya penandatanganan AJB, alangkah terkejutnya ketika Penggugat melewati tanah-bangunan yang akan dibelinya melihat terpasangnya spanduk / banner yang bertuliskan :

“ DI JUAL TANAH DAN BANGUNAN INI, LUAS TANAH 300M2, HARGA 300M2 X Rp 2.950.000,- = Rp 885.000.000,- HUB PEMILIK LANGSUNG HP. 081284744439 “

9. Bahwa Penggugat yang terkejut melihat terpasangnya spanduk / banner tersebut, seketika menghubungi Tergugat untuk meminta klarifikasinya, dimana Tergugat menjawab mengklaim harga yang telah disepakati dengan Penggugat terlalu murah / tidak sesuai dengan harga pasaran tanah per meternya, sehingga Tergugat meminta perubahan harga yang semula Rp.458.000.000.- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) menjadi Rp 885.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) ;

10. Bahwa atas peristiwa perubahan harga jual-beli sepihak tersebut, Penggugat sangat berkeberatan dan menolak permintaan Tergugat, sehingga timbul perselisihan-pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat, dimana perselisihan tersebut pada akhirnya dapat diselesaikan secara musyawarah dengan kesepakatan lisan, yakni dibataalkannya jual-beli atas bangunan-tanah seluas 300M2 tersebut, dan Tergugat berjanji akan melakukan pengembalian pembayaran uang muka / DP sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat ;

11. Bahwa sebagaimana kesepakatan lisan, dimana Tergugat yang berjanji melakukan pengembalian pembayaran Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat, hingga gugatan ini didaftarkan dan atau hingga 4 tahun lamanya ternyata



Tergugat tidak menepati janjinya melakukan pengembalian pembayaran kepada Penggugat, sekalipun Penggugat telah persuasif menagih, namun Tergugat mengabaikannya dan atau tidak beritikad baik ;

12. Bahwa berdasarkan uraian posita nomor 1 s/d posita nomor 11 tersebut diatas, Penggugat selaku Kreditur melalui kuasanya (HRP LAW OFFICE), sebagaimana suratnya No. 24/HRP/SO/VI/2023 tertanggal 07 Juni 2023, Perihal : **Surat Perintah Bayar**, Klarifikasi, Undangan & Somasi, telah mengirimkan surat tersebut kepada Tergugat selaku Debitur, namun demikian atas **jatuh tempo yang ditentukan, yakni tanggal 14 Juni 2023**, Tergugat lalai / tidak juga melakukan pengembalian/pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 120.000.000,-, maka adalah patut serta berlandaskan hukum **Penggugat memohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI CIBINONG Cq MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Nely Mariany / Tergugat telah lalai dan melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat ;**

Vide :

Pasal 1238 KUHPerdata

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Vide ; Pasal 1243 KUHPerdata :

" Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, 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."

Vide ; Pasal 1244 KUHPerdata :

"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. Bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya."

13. Bahwa jelas dan terang akibat perbuatan Tergugat yang telah beritikad tidak baik, telah lalai, dan melakukan



wanprestasi (ingkar janji), senyatanya Penggugat telah dirugikan, sehingga berdasarkan Pasal 1243 dan Pasal 1244 KuhPerdata adalah patut dan beralasan hukum **Penggugat memohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI CIBINONG Cq MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara aquo untuk menghukum Nely Mariany / Tergugat untuk dihukum membayar penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada Penggugat**, dengan perhitungan sebagai berikut ;

- **Penggantian Biaya/ Pengembalian Uang**

- Adalah hak Penggugat yang timbul akibat pembatalan jual-beli bangunan tanah seluas 300M2, sebagaimana kesepakatan lisan Tergugat akan melakukan pengembalian pembayaran, yakni ;

Sebesar.....**Rp 120.000.000,-**
Terbilang..... **(Seratus Dua Puluh Juta Rupiah)**

- **Kerugian**

1. Adalah Kerugian yang timbul akibat Penggugat yang tertarik membeli bangunan tanah seluas 300M2 yang dijual oleh Tergugat dengan harga kesepakatan awal sebesar Rp 458.000.000,- dan atas kesepakatan tersebut Penggugat telah membayar uang muka Rp 120.000.000,- hingga untuk pelunasannya Rp 338.000.000,- Penggugat telah melakukan peminjaman uang milik orang lain dengan bunga 30 % per tahunnya, sehingga Penggugat menanggung kerugian atas bunga tersebut, yakni ;

Sebesar.....**Rp 101.400.000,-**
Terbilang.....**(Seratus Satu Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)**

2. Adalah Kerugian yang timbul akibat Tergugat yang tidak kunjung melakukan pengembalian pembayaran Kepada Penggugat, sehingga Penggugat terpaksa mencari bantuan hukum dan membayar jasa hukum kepada Advokat untuk mengajukan gugatan aquo, oleh karenanya patutlah itu menjadi kerugian Penggugat, yakni ;

Sebesar.....**Rp 35.000.000,-**



Terbilang.....(**Tiga Puluh Lima Juta Rupiah**)

Sehingga atas uraian keseluruhan kerugian yang Penggugat derita, adalah patut karenanya Leny Mariany / Tergugat dihukum membayarkan keseluruhan kerugian tersebut diatas kepada Penggugat dengan perhitungan Rp 101.400.000,- + Rp 35.000.000,- **Total sebesar Rp 136.400.000,- (Seratus Tiga Puluh Enam Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) ;**

• **Bunga**

Adalah Bunga **Moratoir** sebesar **6 (enam) % per tahun**, berdasarkan ketentuan **Pasal 1250 KUH Perdata**, sehingga adalah patut Nely Mariany / Tergugat yang telah lalai-waprestasi tidak melakukan pengembalian uang milik Penggugat selama 3 Tahun lebih, patutlah dihukum pula membayarkan bunga 6 % X Rp 120.000.000,- X 4 Tahun, = **Total sebesar Rp 28.800.000,- (Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) ;**

14. Bahwa adalah patut dan cukup beralasan supaya gugatan Penggugat tidak sia-sia memohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI CIBINONG Cq MAJELIS HAKIM yang memeriksa untuk meletakkan sita jaminan terhadap aset harta milik Nely Mariany / Tergugat yakni antara lain ;

1. Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 100 M2, yang terletak di Kp. Ciketing Barat, Rt.001, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat, sebagaimana sertifikat SHM No.00553/ Ciketingudik ;
2. Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa tanah seluas 200M2 yang terletak di Kp. Ciketing Barat, Rt.001, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat, sebagaimana sertifikat SHM No. 00543 / Ciketingudik ;
3. Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa rumah tinggal yang terletak di Jalan Gresik Blok E No.10 Komplek Perumahan Limus Pratama Regency Rt.003, Rw.010 Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat ;
4. Aset / Harta Bergerak, berupa 1 (satu) buah mobil Merk KIA SONET 1.5 A/T, Tahun 2021, Warna Putih Metalik, Nomor Polisi F 1525 FAB



5. dan atau aset kepemilikan Tergugat lainnya yang diketahui dikemudian hari ;

Untuk selanjutnya agar sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga untuk dapat dijual lelang yang hasilnya dibayarkan sesuai Putusan yang dimintakan Penggugat, apabila Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan isi Putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

15. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara aquo telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, cukup jelas, cukup beralasan, berdasarkan saksi fakta dan bukti surat yang tidak terbantahkan kebenarannya, maka Penggugat memohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI CIBINONG Cq MAJELIS HAKIM yang memeriksa untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet , banding , kasasi (*uitvoer baar bij voor raad*) ;

Selanjutnya berdasarkan keseluruhan dalil-dalil hukum yang telah diuraikan pada posita diatas, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan saksi-saksi dan bukti-bukti surat, dengan ini Penggugat memohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI CIBINONG Cq MAJELIS HAKIM yang memeriksa untuk berkenan menerima, memeriksa dan mengadili Gugatan Wanprestasi ini dengan menjatuhkan Petitum - Putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan kesepakatan lisan pembatalan jual-beli dan janji pengembalian uang muka sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) dari Nely Mariany / Tergugat kepada Ratminah BT. Rastam Penggugat adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan Nely Mariany / Tergugat telah lalai dan melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) atas pengembalian uang pembayaran Rp 120.000.000,- terhadap Ratminah BT. Rastam / Penggugat, berdasarkan surat somasi (surat perintah bayar) No. 24/HRP/SO/VI/2023 tertanggal 07 Juni 2023, yang telah lewat waktu / jatuh tempo pada tanggal 14 Juni 2023;
4. Menghukum Nely Mariany / Tergugat untuk membayar penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada Ratminah BT. Rastam / Penggugat



akibat perbuatan Tergugat yang telah Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan sebagai berikut ;

- **Penggantian Biaya/ Pengembalian Uang**

- Adalah hak Penggugat yang timbul akibat pembatalan jual-beli bangunan tanah seluas 300M2, sebagaimana kesepakatan lisan Tergugat akan melakukan pengembalian pembayaran, yakni ;

Sebesar.....**Rp 120.000.000,-**

Terbilang..... **(Seratus Dua Puluh Juta Rupiah)**

- **Kerugian**

1. Adalah Kerugian yang timbul akibat Penggugat yang tertarik membeli bangunan tanah seluas 300M2 yang dijual oleh Tergugat dengan harga kesepakatan awal sebesar Rp 458.000.000,- dan atas kesepakatan tersebut Penggugat telah membayar uang muka Rp 120.000.000,- hingga untuk pelunasannya Rp 338.000.000,- Penggugat telah melakukan peminjaman uang milik orang lain dengan bunga 30 % per tahunnya, sehingga Penggugat menanggung kerugian atas bunga tersebut, yakni ;

Sebesar.....**Rp 101.400.000,-**

Terbilang.....**(Seratus Satu Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)**

2. Adalah Kerugian yang timbul akibat Tergugat yang tidak kunjung melakukan pengembalian pembayaran Kepada Penggugat, sehingga Penggugat terpaksa mencari bantuan hukum dan membayar jasa hukum kepada Advokat untuk mengajukan gugatan aquo, oleh karenanya patutlah itu menjadi kerugian Penggugat, yakni ;

Sebesar.....**Rp 35.000.000,-**

Terbilang.....**(Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)**

Sehingga atas uraian keseluruhan kerugian yang Penggugat derita, adalah patut karenanya Leny Mariany / Tergugat dihukum membayarkan keseluruhan kerugian tersebut diatas kepada Penggugat dengan perhitungan Rp 101.400.000,- + Rp 35.000.000,- **Total sebesar Rp 136.400.000,- (Seratus Tiga Puluh Enam Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) ;**

- **Bunga**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah Bunga **Moratoir** sebesar **6 (enam) % per tahun**, berdasarkan ketentuan **Pasal 1250 KUH Perdata**, sehingga adalah patut Nely Mariany / Tergugat yang telah lalai-waprestasi tidak melakukan pengembalian uang milik Penggugat selama 3 Tahun lebih, patutlah dihukum pula membayarkan bunga $6 \% \times \text{Rp } 120.000.000,- \times 4 \text{ Tahun}$, = **Total sebesar Rp 28.800.000,- (Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah)** ;

Dengan total keseluruhan Pengantian Biaya + Kerugian + Bunga adalah sebesar Rp 284.400.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)

5. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) sah dan berharga terhadap asset/ harta milik Nely Mariany / Tergugat, yakni antara lain ;

- Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 100 M2, yang terletak di Kp. Ciketing Barat, Rt.001, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat, sebagaimana sertifikat SHM No.00553/ Ciketingudik ;
- Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa tanah seluas 200M2 yang terletak di Kp. Ciketing Barat, Rt.001, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat, sebagaimana sertifikat SHM No. 00543 / Ciketingudik ;
- Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa rumah tinggal yang terletak di Jalan Gresik Blok E No.10 Komplek Perumahan Limus Pratama Regency Rt.003, Rw.010 Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat ;
- Aset / Harta Bergerak, berupa 1 (satu) buah mobil Merk KIA SONET 1.5 A/T, Tahun 2021, Warna Putih Metalik, Nomor Polisi F 1525 FAB
- dan atau aset kepemilikan Tergugat lainnya yang diketahui dikemudian hari ;

6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan putusan serta merta, walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi ;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Dan atau

Apabila Mejelis Hakim yang memeriksa dalam perkara berpendapat lain,

Halaman 9 dari 33 **Putusan** No.206/Pdt.G/2023

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)



maka mohon Putusanyang seadil adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Emi Tri Rahayu, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak **Tergugat** telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif).

Pengadilan Negeri Cibinong Tidak Berwenang Mengadili Perkara No. 206 / Pdt.G / 2023 / PN. CBI

1. Bahwa bila dicermati kembali Gugatan Penggugat dalam Perkara A quo menyangkut / berkaitan dengan barang tidak bergerak yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Ciketing Barat, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan A quo pada Posita No. 1 (satu) s.d Posita No. 4 (empat) ;
2. Bahwa terhadap hal tersebut sebagaimana poin 1 (satu) diatas, Tergugat mengutip **pendapat Darwan Prinst** yang menyatakan ***"Suatu Gugatan yang menyangkut barang tidak bergerak, seperti Tanah, Gedung, dan lain – lain harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang kompetensinya mencakup tempat barang tidak bergerak itu berada "***, (Darwan Prinst, Strategi Menyusun dan menangani Gugatan Perdata, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002, hlm.22). Sebagaimana pula tertuang dalam ketentuan **Pasal 118 ayat (3) HIR** dan berdasarkan **Azas Forum Rei Siteae**, karena itu Gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri ditempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa berada (dalam hal ini Pengadilan Negeri Bekasi), selain itu salah satu Putusan Pengadilan yang berkaitan dengan Kompetensi



Relatif adalah **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1382 K/Sip/1971 tanggal 4 Nopember 1975**, yang memuat pertimbangan ***“bahwa karena sawah dan kebun yang menjadi objek Gugatan terletak diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar maka Pengadilan Negeri Takalar tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*** ;

3. Bahwa karena Gugatan dalam Perkara A quo tidak diajukan kepada Pengadilan Negeri ditempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa berada (dalam hal ini Pengadilan Negeri Bekasi), berdasarkan Kompetensi Relatif diluar wilayah hukum, maka Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim Dalam perkara No. 206 / Pdt.G / 2023 / PN. CBI tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Gugatan perdata A quo, dengan demikian Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklaard**) ;

B. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara A quo yang menyangkut sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Ciketing Barat No. 140, Rt. 002, Rw. 003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa Barat. Tidak mencantumkan / menyebutkan dengan jelas letak batas – batas dari objek sebidang tanah dan bangunan tersebut (Vide Gugatan Penggugat A quo) ;

2. Bahwa atas hal tersebut Gugatan dalam perkara A quo yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas – batas objek sengketa berakibat Gugatan menjadi kabur (Obscuur Libel) sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1140 K/Sip/1975 tanggal 17 April** menyatakan ***“Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas – batas objek sengketa berakibat Gugatan kabur dan tidak dapat di terima”*** ;

3. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka dengan demikian Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklaard**) ;

II. DALAM POKOK PERKARA.



1. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian eksepsi di atas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini. Selanjutnya Tergugat dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil maupun argumentasi yang diajukan oleh Penggugat Kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Perlu Tergugat sampaikan sesuai kesepakatan secara lisan dengan Penggugat, pelaksanaan penandatanganan maupun pengikatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan setelah adanya pelunasan pembayaran tanah tersebut, yang dahulu Tergugat dan Penggugat sepakat dengan harga tanah tersebut sebesar Rp. 458.000.000,- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) serta Penggugat telah mengirim uang muka / DP kepada Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) maka sisa yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan rincian **Rp. 458.000.000,- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) - Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) =Rp. 338.000.000,- (Tiga ratus tiga puluh delapan juta rupiah) sisa yang belum dibayarkan Penggugat kepada Tergugat**, Penggugat sendiri berjanji akan dibayarkan / melunasi sisa hutang tersebut pada akhir Desember 2018. Akan tetapi karena Penggugat belum melakukan pembayaran pelunasan maka Tergugat pada tanggal 3 Januari 2019 pukul 10:59 Wib menghubungi Penggugat melalui chat whatsapp (WA) menanyakan tentang pelunasan pembayaran tersebut dan Penggugat tidak merespon / membalas, yang kemudian pada tanggal 6 Januari 2019 pukul 16.06 Wib Tergugat melalui chat whatsapp (WA) menanyakan kembali mengenai pelunasan tanah tersebut dan Penggugat merespon / membalas yang pada pokoknya Penggugat belum memiliki dana yang cukup untuk melakukan pelunasan tanah tersebut, Penggugat sendiri berjanji untuk menyanggupi pelunasan tanah tersebut pada akhir Januari 2019, dengan demikian Posita No. 5 (lima), Posita No. 7 (tujuh) dan Posita No. 8 (delapan) pada Gugatan Penggugat sangatlah bertentangan dengan fakta – fakta hukum yang sesungguhnya, Maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklaard**) ;



3. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Januari 2019 Pukul 09:46 Wib melalui chat whatsapp (WA) Penggugat menghubungi Tergugat yang pada pokoknya secara sepihak Penggugat membatalkan Pembelian Tanah tersebut kepada Tergugat dengan alasan karena belum adanya dana dan terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut sebagaimana dalam perkara A quo Penggugat mempersilahkan kepada Tergugat untuk ditawarkan kepada orang lain, dengan demikian Posita No. 9 (Sembilan) Gugatan Penggugat dalam perkara A quo tidak berdasar hukum dan sangat bertentangan dengan fakta – fakta hukum, Maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**) ;

4. Bahwa Penggugat mendalilkan pada Posita No.10 (sepuluh) s.d Posita No. 12 (dua belas) dan Petitum No. 2 (dua) dan No. 3 (tiga) dalam Gugatan Perkara A quo yang pada pokoknya meminta untuk mengembalikan uang muka / DP sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) tersebut dan menyatakan Tergugat Telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji), secara Tegas Tergugat menolak dalil - dalil tersebut karena tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang sesungguhnya, perlu Penggugat ketahui didalam dunia bisnis / berdagang / jual beli biasa dilakukan pembayaran uang muka / DP sebagai tanda jadi suatu pembelian / Perikatan, namun pada faktanya dan berdasarkan **Pasal 1464 KUH Perdata** menyatakan bahwa “Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya” kemudian diperkuat kembali oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI **No. 2661 K / PDT / 2004 tanggal 28 Februari 2006** yang menyatakan “Maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis / perdagangan Pihak Tergugat / Pemanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat / Terbanding “. Maka dengan demikian sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**) ;



5. bahwa karena berdasarkan penjelasan pada Poin 4 (empat diatas) sangat jelas dan terang bahwa Unsur Wanprestasi dalam Gugatan Penggugat a quo tidak terpenuhi maka sudah sepatutnya Penggantian Biaya, kerugian dan bunga sebagaimana Posita No. 13 (tiga belas) sudah sepatutnya di Tolak dan perlu Tergugat tegaskan kembali mengenai Kerugian dan bunga Tergugat tidak pernah adanya kesepakatan bersama maupun perjanjian secara tertulis dengan Penggugat, Maka dengan demikian sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklaard**) ;

6. Bahwa mengenai Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana pada Posita No. 14 (empat belas) Gugatan Perkara A quo sangatlah tidak beralasan hukum karena terdahulu tidak adanya kesepakatan bersama yang dibuat secara tertulis baik oleh pihak Tergugat maupun Penggugat sendiri, selain itu pula Penggugat dalam meletakkan Sita Jaminan terhadap barang tidak bergerak (Vide Poin 1 (satu) s.d Poin 3 (tiga) posita No. 14 (empat belas) Gugatan A quo) mengenai batas – batas dan letak objek tanah tersebut tidak di jelaskan secara spesifik maka sangat bertentangan dengan **SEMA No. 2 Tahun 1962 tertanggal 25 April 1962 “apabila yang disita adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat, luas serta batas – batasnya harus disebutkan dengan jelas”**. Maka dengan demikian sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklaard**);

7. Bahwa sangat jelas dan terang atas Gugatan A quo tidaklah memenuhi ketentuan **Pasal 180 Ayat (1) HIR Jo. Pasal 191 Ayat (1) RBG Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit Voorbar Bij Vorrade)** sebagaimana dalil Posita No. 6 (enam) Gugatan A quo, Dengan demikian Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklaard**) ;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Tergugat Mohon berkenan kiranya Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk memeriksa dan memutuskan :

Dalam Eksepsi.



Dalam Putusan Sela.

- Menolak seluruh dalil – dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Mengabulkan seluruh dalil – dalil eksepsi jawaban Tergugat ;
- Menyatakan Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili Gugatan Penggugat dengan Nomor Perkara : **206 /**

Pdt.G / 2023 / PN. CBI.

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Mengabulkan seluruh dalil – dalil eksepsi / jawaban tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil – adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa selanjutnya antara para pihak telah terjadi replik dan duplik seperti tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Identitas KTP Penggugat, **diberi tanda bukti P-1 (sesuai dengan aslinya)**;
2. Fotokopi Identitas KTP Tergugat, **diberi tanda bukti P-2 (Fotokopi dari fotokopi)**;
3. Fotokopi Kwitansi DP Pembayaran Jual Beli Rumah yang dibuat oleh Penggugat bersama Tergugat, **diberi tanda bukti P-3 (sesuai dengan aslinya)**;
4. Fotokopi Surat Kepemilikan Tergugat atas tanah bangunan yang dijual kepada Penggugat, **diberi tanda bukti P-4 (Fotokopi dari fotokopi)**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Foto pemasangan spanduk perubahan harga jual yang dipasang Tergugat atas bangunan/rumah yang telah dibayar DP nya oleh Penggugat, **diberi tanda bukti P-5 (Fotokopi dari fotokopi);**
6. Foto Screenshot Whatsapp Penggugat kepada Tergugat yang berulang kali menagih namun tidak mendapat respon, **diberi tanda bukti P-6 (Fotokopi dari fotokopi);**
7. Fotokopy Surat Perintah Bayar, Klarifikasi, Undangan dan Somasi, **diberi tanda bukti P-7 (sesuai dengan aslinya);**
8. Fotokopy Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dengan Samikin Riyono, **diberi tanda bukti P-8 (sesuai dengan aslinya);**

Bahwa surat-surat bukti berupa: P-1 sampai dengan P-8, tersebut diperiksa oleh Majelis, ternyata telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan surat-surat tersebut seluruhnya sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-4, P-5 dan P-6 yang merupakan Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Printout Dari E-Court Mahkamah Agung RI Surat Kuasa Khusus Penggugat No.050/SK/HRP/VI/2023 tertanggal 05 Juni 2023, **diberi tanda bukti T-1 (Fotokopi dari fotokopi);**
2. Fotokopi Surat Penggugat (Ratminah Bt.Rastam) No. 24/HRP/SO/IV/23 tertanggal 07 Juni 2023 Perilah Bayar, Klarifikasi, Undangan & Somasi, **diberi tanda bukti T-2 (sesuai dengan aslinya);**
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00553 dengan luas 100 M2 Desa Ciketing Udik Kecamatan Bantar Gebang Kotamadnya Bekasi Provinsi Jawa Barat, **diberi tanda bukti T-3 (sesuai dengan aslinya);**
4. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.04 Tanggal 27 September 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukamdi,SH.,M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor atas sebidang tanah dan bangunan seluas 200 M2 yang terletak di kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang Kota Bekasi , Provinsi Jawa Barat, **diberi tanda bukti T-4 (sesuai dengan aslinya);**

Bahwa setelah surat-surat bukti berupa: T-1 sampai dengan T-4, tersebut diperiksa oleh Majelis, ternyata telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah



dicocokkan surat-surat tersebut seluruhnya sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-1 yang merupakan Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sesuai dengan yang termuat dalam berita acara maka dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan pula dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi antara lain sebagai berikut :

1. Eksepsi kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif), Pengadilan Negeri Cibinong Tidak Berwenang Mengadili Perkara No. 206 / Pdt.G / 2023 / PN. CBI

1. Bahwa bila dicermati kembali Gugatan Penggugat dalam Perkara A quo menyangkut / berkaitan dengan barang tidak bergerak yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Ciketing Barat, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan A quo pada Posita No. 1 (satu) s.d Posita No. 4 (empat) ;

2. Bahwa terhadap hal tersebut sebagaimana poin 1 (satu) diatas, Tergugat mengutip **pendapat Darwan Prinst** yang menyatakan **“Suatu Gugatan yang menyangkut barang tidak bergerak, seperti Tanah, Gedung, dan lain – lain harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang kompetensinya mencakup tempat barang tidak bergerak itu berada “**, (Darwan Prinst, Strategi Menyusun dan menangani Gugatan Perdata, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002, hlm.22). Sebagaimana pula tertuang dalam ketentuan **Pasal 118 ayat (3) HIR** dan berdasarkan **Azas Forum Rei Sitae**, karena itu Gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri ditempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa berada (dalam hal ini Pengadilan Negeri Bekasi), selain itu salah satu Putusan Pengadilan yang berkaitan dengan Kompetensi Relatif adalah **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1382 K/Sip/1971 tanggal 4 Nopember 1975**, yang memuat pertimbangan **“bahwa**

Halaman 17 dari 33 **Putusan** No.206/Pdt.G/2023



karena sawah dan kebun yang menjadi objek Gugatan terletak diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar maka Pengadilan Negeri Takalar tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

3. Bahwa karena Gugatan dalam Perkara A quo tidak diajukan kepada Pengadilan Negeri ditempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa berada (dalam hal ini Pengadilan Negeri Bekasi), berdasarkan Kompetensi Relatif diluar wilayah hukum, maka Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim Dalam perkara No. 206 / Pdt.G / 2023 / PN. CBI tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Gugatan perdata A quo, dengan demikian Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklard**) ;

B. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara A quo yang menyangkut sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Ciketing Barat No. 140, Rt. 002, Rw. 003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa Barat. Tidak mencantumkan / menyebutkan dengan jelas letak batas – batas dari objek sebidang tanah dan bangunan tersebut (Vide Gugatan Penggugat A quo) ;

2. Bahwa atas hal tersebut Gugatan dalam perkara A quo yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas – batas objek sengketa berakibat Gugatan menjadi kabur (Obscuur Libel) sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1140 K/Sip/1975 tanggal 17 April** menyatakan **“Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas – batas objek sengketa berakibat Gugatan kabur dan tidak dapat di terima” ;**

3. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka dengan demikian Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklard**) ;

Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan pokok masalah dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut ;

1. Eksepsi Kompetensi relatif;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat tentang kompetensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relatif, hal tersebut telah dipertimbangkan dan diputus oleh majelis hakim dengan putusan sela Nomor : 206/Pdt.G/2023/PN.Cbi pada tanggal 16 Nopember 2023 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili secara Relatif Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara perdata No.206/Pdt.G/2023/PN.Cbi;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir

maka terhadap eksepsi Tergugat pada point ini haruslah ditolak;

2. Eksepsi GUGATAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL).

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya pihak Tergugat menyatakan Gugatan dalam perkara A quo yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas – batas objek sengketa berakibat Gugatan menjadi kabur (Obscuur Libel);

Menimbng, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140K/SIP/1975 yaitu "Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima; namun tidak semua gugatan yang tidak menyangkut luas dan batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat. Bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah. "

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya pada point 3 disebutkan "Bahwa singkatnya setelah Penggugat menjalin komunikasi dengan Tergugat, diketahui rumah tua diatas tanah seluas 300 M2 tersebut adalah terdiri atas 2 bidang tanah, yakni (1) atas tanah seluas 100 M2 (seratus meter persegi) dengan bukti kepemilikan SHM No.00553/ Ciketingudik tercatat atas nama Nely Mariany / Tergugat (2) tanah seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) berdasarkan pengakuannya telah dibeli Nely Mariany / Tergugat, sebagaimana PPJB dari pemilik semula para ahli waris H. Satam Sobarna sebagaimana sertifikat SHM No. 00543 / Ciketingudik", sehingga dengan disebutkannya nomor SHM yaitu SHM No.00553/ Ciketingudik dan SHM No.00543/

Halaman 19 dari 33 Putusan No.206/Pdt.G/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ciketingudik pada objek sengketa maka hal tersebut bersesuaian dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140K/SIP/1975 sehingga gugatan Penggugat telah jelas mengenai letak dan luas objek sengketa serta tidak kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh eksepsi Tergugat tersebut diatas tidak beralasan dan haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Gugatan Penggugat adalah mengenai dalil perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat karena perbuatan Tergugat yang telah beritikad tidak baik, telah lalai, dan melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas kesepakatan lisan dibataalkannya jual-beli atas bangunan-tanah seluas 300M², dan Tergugat berjanji akan melakukan pengembalian pembayaran uang muka / DP sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat yang ternyata Tergugat tidak menepati janjinya melakukan pengembalian pembayaran kepada Penggugat, sekalipun Penggugat telah persuasif menagih, namun Tergugat mengabaikannya dan atau tidak beritikad baik ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya :

- Bahwa sesuai kesepakatan secara lisan dengan Penggugat, pelaksanaan penandatanganan maupun pengikatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan setelah adanya pelunasan pembayaran tanah tersebut, yang dahulu Tergugat dan Penggugat sepakat dengan harga tanah tersebut sebesar Rp. 458.000.000,- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) serta Penggugat telah mengirim uang muka / DP kepada Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) maka sisa yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan rincian **Rp. 458.000.000,- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) - Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) =Rp. 338.000.000,- (Tiga ratus tiga puluh delapan juta rupiah)** sisa yang belum dibayarkan Penggugat kepada Tergugat

Halaman 20 dari 33 Putusan No.206/Pdt.G/2023



- Bahwa Penggugat dalam Gugatan Perkara A quo yang pada pokoknya meminta untuk mengembalikan uang muka / DP sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) tersebut dan menyatakan Tergugat Telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji), secara Tegas Tergugat menolak dalil - dalil tersebut karena tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang sesungguhnya, perlu Penggugat ketahui didalam dunia bisnis / berdagang / jual beli biasa dilakukan pembayaran uang muka / DP sebagai tanda jadi suatu pembelian / Perikatan, namun pada faktanya dan berdasarkan **Pasal 1464 KUH Perdata** menyatakan bahwa **“Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”** kemudian diperkuat kembali oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2661 K / PDT / 2004 tanggal 28 Februari 2006 yang menyatakan **“Maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis / perdagangan Pihak Tergugat / Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat / Terbanding “ ;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka sesuai dengan hukum pembuktian yang mengatakan "barangsiapa mengatakan mempunyai hak mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu" (pasal 163 HIR/pasal 1865 BW);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugatlah yang terlebih dahulu dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya dan tidak berlebihan pula pihak Tergugat dibebani membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan, jawab jinawab, alat bukti yang diajukan dipersidangan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah : Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atas hubungan jual beli atas bangunan-tanah seluas 300M²?;

Menimbang, bahwa sebelum dipertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan Wanprestasi terlebih dulu dipertimbangkan hal-hal mengenai Jual beli maupun hal-hal yang berkaitan dengan jual beli tersebut;



Menimbang, bahwa Jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.”;

Menimbang, bahwa perkataan jual beli memperlihatkan bahwa adanya pihak yang satu karena perbuatannya disebut penjual dan pihak lainnya yang karena perbuatannya disebut pembeli. masing-masing mereka adalah pasangan subjek hukum yang dapat memiliki hak dan kewajiban. Pihak pembeli berhak menerima barang dan berkewajiban menyerahkan uang sebagai pengganti barang. Sedangkan, pihak penjual berhak menerima uang sebagai pengganti barang dan berkewajiban menyerahkan barang yang telah dibeli;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan uang muka / uang panjar (Down Payment) adalah merupakan pembayaran secara tunai sebagian harga atas suatu barang yang hendak dibeli. DP biasanya dilakukan ketika seseorang melakukan transaksi jual beli. DP dalam peraturan perundang-undangan dikenal dengan istilah uang panjar sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan sebagai berikut:

“Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.”

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata yaitu :

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka jual beli atas suatu barang dianggap telah terjadi apabila telah dilakukan pembayaran uang panjar atau DP;

Menimbang, bahwa apabila dalam suatu transaksi jual beli yang dilakukan oleh orang yang melakukan pembayaran uang panjar atau DP batal atau putus sebelum selesai masa transaksi, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1464 KUHPer uang DP yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan. Namun, dalam prakteknya juga terdapat jual beli atas suatu barang yang dilakukan melalui perjanjian secara tertulis. Dalam beberapa perjanjian terkadang mencantumkan klausul bahwa apabila terjadi pembatalan jual beli, maka pembayaran DP harus dikembalikan oleh pihak penjual. Apabila



terjadi perjanjian demikian yang disetujui oleh para pihak, maka DP tersebut harus dikembalikan. Hal demikian terjadi karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat para pihak yang melakukan perjanjian sebagaimana asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPer yang menyatakan sebagai berikut:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan dari gugatan penggugat maupun jawaban tergugat serta bukti surat Kwitansi DP Pembayaran Jual Beli Rumah yang dibuat oleh Penggugat bersama Tergugat (vide bukti P-3) terdapat fakta hukum yang tak dapat dibantah kebenarannya yaitu sesuai kesepakatan secara lisan dengan Penggugat, pelaksanaan penandatanganan maupun pengikatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan setelah adanya pelunasan pembayaran tanah tersebut, yang dahulu Tergugat dan Penggugat sepakat dengan harga tanah tersebut sebesar Rp. 458.000.000,- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) serta Penggugat telah mengirim uang muka / DP kepada Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) maka sisa yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan rincian **Rp. 458.000.000,- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) - Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) =Rp. 338.000.000,- (Tiga ratus tiga puluh delapan juta rupiah) sisa yang belum dibayarkan Penggugat kepada Tergugat;**

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat yang telah beritikad tidak baik, telah lalai, dan melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas kesepakatan lisan dibataalkannya jual-beli atas bangunan-tanah seluas 300M², dan Tergugat berjanji akan melakukan pengembalian pembayaran uang muka / DP sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat yang ternyata Tergugat tidak menepati janjinya melakukan pengembalian pembayaran kepada Penggugat, sekalipun Penggugat telah mempersuif menagih, namun Tergugat mengabaikannya dan atau tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat berjanji akan melunasi sisa hutang tersebut pada akhir Desember 2018. Akan tetapi karena Penggugat belum melakukan pembayaran pelunasan maka Tergugat pada tanggal 3 Januari 2019 pukul 10:59 Wib menghubungi Penggugat melalui chat whatsapp (WA) menanyakan tentang pelunasan pembayaran tersebut dan Penggugat tidak merespon / membalas, yang kemudian pada tanggal 6 Januari 2019 pukul 16.06 Wib Tergugat melalui chat whatsapp (WA) menanyakan kembali mengenai pelunasan tanah tersebut dan Penggugat merespon / membalas yang pada pokoknya Penggugat belum memiliki dana yang cukup untuk melakukan pelunasan tanah tersebut, Penggugat sendiri berjanji untuk menyanggupi pelunasan tanah tersebut pada akhir Januari 2019;
- Bahwa kemudian pada tanggal 22 Januari 2019 Pukul 09:46 Wib melalui chat whatsapp (WA) Penggugat menghubungi Tergugat yang pada pokoknya secara sepihak Penggugat membatalkan Pembelian Tanah tersebut kepada Tergugat dengan alasan karena belum adanya dana dan terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut sebagaimana dalam perkara A quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil jawaban seperti tersebut diatas selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah pihak-pihak yang terlibat dalam Jual beli tanah tersebut yaitu Penggugat maupun Tergugat telah melakukan wanprestasi yang dikaitkan dengan adanya itikad baik atau tidak ?

Menimbang, bahwa prestasi adalah kewajiban yang lahir dari sebuah perikatan baik karena undang-undang maupun karena perjanjian. Dasar hukumnya yaitu Pasal 1234 KUHPdata *"Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"* Artinya, suatu perikatan atau perjanjian isinya bisa berupa :

- (1) kewajiban untuk memberikan sesuatu,
- (2) untuk melakukan sesuatu dan
- (3) untuk tidak melakukan sesuatu

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) adalah : *"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya"* (Vide Hukum Perjanjian oleh Prof. R. Subekti, SH., Penerbit PT Intermasa, hal. 45), sehingga wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Halaman 24 dari 33 **Putusan** No.206/Pdt.G/2023



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

Menimbang, bahwa dalam Jual beli yang berkaitan dengan itikad baik, sesungguhnya telah termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Ketentuan tersebut mempersoalkan pada taraf pelaksanaan suatu perjanjian. Sebenarnya suatu itikad baik merupakan pengertian yang abstrak. Dan walaupun seseorang mengerti apa itu itikad baik, orang itu masih sulit merumuskannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian dapat diartikan, bahwa suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan kejujuran dan bersih, sehingga dalam pelaksanaannya nanti akan tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa pengertian iktikad baik mempunyai 2 arti, yaitu:

- Arti objektif, bahwa perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.
- Arti subjektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Artinya, bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal sehat, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga dapat menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak.

Menimbang, bahwa asas iktikad baik juga dapat diartikan bahwa masing-masing pihak dalam suatu perjanjian yang akan disepakati, mempunyai kewajiban untuk memberikan keterangan atau informasi selengkap-lengkapnyanya yang dapat mempengaruhi keputusan pihak lain dalam hal menyepakati atau tidak menyepakati perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai adanya pembatalan jual beli secara sepihak yang berkaitan dengan adanya itikad baik yang dilakukan oleh penjual maupun pembeli berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA.RI. Nomor 2661 K/Perdata/2004 yaitu :

“Oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang



panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka pembatalan yang dilakukan oleh penjual berakibat penjual harus mengembalikan pembayaran DP atau uang panjar kepada pembeli. Namun, apabila pembatalan karena pembeli wanprestasi atau ingkar janji, maka penjual tidak wajib mengembalikan pembayaran DP kepada pembeli.

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah diantara Penjual atau Pembeli tersebut siapakah yang telah melakukan wanprestasi berupa perbuatan beritikad baik terhadap pelaksanaan jual beli tanah tersebut ?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-8, sedangkan pihak Tergugat untuk membuktikan dalil Bantahannya telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-4;

Menimbang, bahwa sekiranya pada bulan desember tahun 2018, Penggugat melihat spanduk / banner yang tertempel dinding sebuah rumah tua tidak berpenghuni yang bertuliskan tanah-rumah ini dijual seluas 300 M2, dimana atas tanah rumah yang dijual tersebut terletak / berjarak 25 meter dari rumah Penggugat yang berada di Kp. Ciketing Barat No. 140, Rt.002, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat;

Menimbang, bahwa Penggugat yang melihat spanduk / banner atas tanah-rumah tua yang dijual tersebut tertarik untuk membeli, sehingga Penggugat menghubungi nomor yang tertera pada spanduk tersebut di nomor selular 081284744439 yang kemudian tersambung mengenalkan diri dengan nama Nely Mariany / Tergugat dan mengaku sebagai pemilik atas rumah tua diatas tanah seluas 300 M2 ;

Menimbang, bahwa singkatnya setelah Penggugat menjalin komunikasi dengan Tergugat, diketahui rumah tua diatas tanah seluas 300 M2 tersebut adalah terdiri atas 2 bidang tanah, yakni (1) atas tanah seluas 100 M2 (seratus meter persegi) dengan bukti kepemilikan SHM No.00553/ Ciketingudik tercatat atas nama Nely Mariany / Tergugat (2) tanah seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) berdasarkan pengakuannya telah dibeli Nely Mariany / Tergugat, sebagaimana PPJB dari pemilik semula para ahli waris H. Satam Sobarna sebagaimana sertifikat SHM No. 00543 / Ciketingudik ;



Menimbang, bahwa selanjutnya atas dokumen bukti kepemilikan rumah tua diatas tanah seluas 300 M2 tersebut, Penggugat yang mempercayai legalitas atas tanah tersebut tertarik membeli hingga bersetuju / bersepakat secara lisan atas harga yang ditawarkan oleh Nely Mariany / Tergugat, yakni sebesar Rp.458.000.000.- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah), dimana pembayarannya disepakati dengan 2 (dua) tahap / termin ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Kwitansi DP Pembayaran Jual Beli Rumah yang dibuat oleh Penggugat bersama Tergugat (vide bukti P-3) terhadap kesepakatan lisan atas pembayaran dengan 2 (dua) tahap / termin tersebut, yakni tahap ke-1 dilakukan dengan cara pembayaran uang muka / DP (DownPayment) sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) dan tahap ke-2 dilakukan pada saat ditandatanganinya AJB (Akta Jual-Beli) dihadapan Notaris/PPAT sebesar Rp 338.000.000,- (Tiga Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah) dan Penggugat selaku Pembeli telah melakukan pembayaran Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Nely Mariany / Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan adanya perbuatan beritikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tersebut yang pada pokoknya yaitu :

- Bahwa sekiranya 3 minggu berlalu setelah Penggugat menunggu tanpa ada kepastian dilaksanakannya penandatanganan AJB, alangkah terkejutnya ketika Penggugat melewati tanah-bangunan yang akan dibelinya melihat terpasangnya spanduk / banner yang bertuliskan :
- *" DI JUAL TANAH DAN BANGUNAN INI, LUAS TANAH 300M2, HARGA 300M2 X Rp 2.950.000,- = Rp 885.000.000,- HUB PEMILIK LANGSUNG HP. 081284744439 "*
- Bahwa Penggugat yang terkejut melihat terpasangnya spanduk / banner tersebut, seketika menghubungi Tergugat untuk meminta klarifikasinya, dimana Tergugat menjawab mengklaim harga yang telah disepakati dengan Penggugat terlalu murah / tidak sesuai dengan harga pasaran tanah per meternya, sehingga Tergugat meminta perubahan harga yang semula Rp.458.000.000.- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) menjadi Rp 885.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) ;
- Bahwa atas peristiwa perubahan harga jual-beli sepihak tersebut, Penggugat sangat berkeberatan dan menolak permintaan Tergugat,



sehingga timbul perselisihan-pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat, dimana perselisihan tersebut pada akhirnya dapat diselesaikan secara musyawarah dengan kesepakatan lisan, yakni dibatakannya jual-beli atas bangunan-tanah seluas 300M2 tersebut, dan Tergugat berjanji akan melakukan pengembalian pembayaran uang muka / DP sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat ;

- Bahwa sebagaimana kesepakatan lisan, dimana Tergugat yang berjanji melakukan pengembalian pembayaran Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat, hingga gugatan ini didaftarkan dan atau hingga 4 tahun lamanya ternyata Tergugat tidak menepati janjinya melakukan pengembalian pembayaran kepada Penggugat, sekalipun Penggugat telah mempersif menagih, namun Tergugat mengabaikannya dan atau tidak beritikad baik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Foto pemasangan spanduk perubahan harga jual yang dipasang Tergugat atas bangunan/rumah yang telah dibayar DP nya oleh Penggugat (vide bukti P-5) telah dapat dibuktikan kalau pihak Penggugat memang secara sepihak telah merubah harga jual tanah tersebut dari semula Rp.458.000.000.- (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah) menjadi Rp.885.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) sehingga dapat dikatakan pihak Tergugat telah melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah tersebut secara sepihak;

Menimbang, bahwa mengenai adanya pembatalan jual beli secara sepihak yang berkaitan dengan adanya itikad baik yang dilakukan oleh penjual / penggugat seperti tersebut diatas jika dikaitkan dengan Yurisprudensi Putusan MA.RI. Nomor 2661 K/Perdata/2004 yaitu :

"Oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar (lihat)"

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka pembatalan yang dilakukan oleh penjual / penggugat berakibat penggugat harus mengembalikan pembayaran DP atau uang panjar kepada pembeli/Tergugat dan pihak Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat berjanji akan melakukan pengembalian pembayaran uang muka / DP sebesar Rp 120.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat namun berdasarkan bukti surat Foto Screenshot Whatsapp Penggugat kepada Tergugat yang berulang kali menagih tetapi tidak mendapat respon (vide bukti P-6) juga dapat dibuktikan kalau pihak Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yaitu tidak mengembalikan uang muka / DP sebesar Rp. 120.000.000,- kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil dalil bantahan Tegugat yang berkaitan dengan adanya perbuatan beritikad tidak baik yang dilakukan oleh Penggugat terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tersebut pada pokoknya yaitu :

- Bahwa Penggugat sendiri berjanji akan dibayarkan / melunasi sisa hutang tersebut pada akhir Desember 2018. Akan tetapi karena Penggugat belum melakukan pembayaran pelunasan maka Tergugat pada tanggal 3 Januari 2019 pukul 10:59 Wib menghubungi Penggugat melalui chat whatsapp (WA) menanyakan tentang pelunasan pembayaran tersebut dan Penggugat tidak merespon / membalas, yang kemudian pada tanggal 6 Januari 2019 pukul 16.06 Wib Tergugat melalui chat whatsapp (WA) menanyakan kembali mengenai pelunasan tanah tersebut dan Penggugat merespon / membalas yang pada pokoknya Penggugat belum memiliki dana yang cukup untuk melakukan pelunasan tanah tersebut, Penggugat sendiri berjanji untuk menyanggupi pelunasan tanah tersebut pada akhir Januari 2019;
- Bahwa kemudian pada tanggal 22 Januari 2019 Pukul 09:46 Wib melalui chat whatsapp (WA) Penggugat menghubungi Tergugat yang pada pokoknya secara sepihak Penggugat membatalkan Pembelian Tanah tersebut kepada Tergugat dengan alasan karena belum adanya dana dan terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut sebagaimana dalam perkara A quo Penggugat mempersilahkan kepada Tergugat untuk ditawarkan kepada orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil dalil bantahan Tergugat yang berkaitan dengan adanya perbuatan beritikad tidak baik yang dilakukan oleh Penggugat terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tersebut seperti tersebut diatas yang dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat ternyata setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti surat dari Tergugat tidak ada satupun bukti surat yang mendukung dalil-dalil bantahan Tergugat seperti tersebut diatas sehingga Tergugat tidak dapat membuktikan

Halaman 29 dari 33 **Putusan** No.206/Pdt.G/2023

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)



dalil-dalil bantahannya mengenai perbuatan beritikad tidak baik maupun wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dalil dalil bantahan Tergugat tersebut tidak didasarkan pada alasan yang kuat sehingga tidak dapat mematahkan dalil - dalil gugatan penggugat maka Hakim menilai bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil pokok gugatannya dan menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat yaitu wanprestasi dalam bentuk **"Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya"**;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dianggap beralasan dan patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Majelis akan mempertimbangkan satu per satu petitum tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 1 (satu), Majelis Hakim akan menentukan setelah mempertimbangkan petitum yang lain;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 (dua) dan Nomor 3 (tiga) karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya kalau pihak tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim mengenai Wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat tersebut maka dapat dinyatakan Nely Mariany / Tergugat telah lalai dan melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) atas pengembalian uang pembayaran Rp 120.000.000,- terhadap Ratminah BT. Rastam / Penggugat sekaligus juga menyatakan kesepakatan lisan pembatalan jual-beli dan janji pengembalian uang muka sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) dari Nely Mariany / Tergugat kepada Ratminah BT. Rastam Penggugat adalah sah dan mengikat, sehingga dengan demikian menurut majelis hakim Petitum nomor 2 (dua) dan nomor 3 (tiga) ini layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 4 (empat) menurut majelis hakim Petitum tersebut tidak dapat dikabulkan seluruhnya karena dalam perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat hanya mengatur mengenai pengembalian biaya berupa pengembalian uang muka saja sedangkan mengenai bunga tidak diatur dalam perjanjian lisan tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga demikian Petitum nomor 4 (empat) ini patutlah untuk dikabulkan sebagai;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5 (lima) agar menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam perkara ini berupa :

- Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 100 M2, yang terletak di Kp. Ciketing Barat, Rt.001, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat, sebagaimana sertifikat SHM No.00553/ Ciketingudik ;
- Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa tanah seluas 200M2 yang terletak di Kp. Ciketing Barat, Rt.001, Rw.003, Kelurahan Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa-Barat, sebagaimana sertifikat SHM No. 00543 / Ciketingudik ;
- Aset / Harta Tidak Bergerak, berupa rumah tinggal yang terletak di Jalan Gresik Blok E No.10 Komplek Perumahan Limus Pratama Regency Rt.003, Rw.010 Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat ;
- Aset / Harta Bergerak, berupa 1 (satu) buah mobil Merk KIA SONET 1.5 A/T, Tahun 2021, Warna Putih Metalik, Nomor Polisi F 1525 FAB
- dan atau aset kepemilikan Tergugat lainnya yang diketahui dikemudian hari;

oleh karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak pernah meletakan sita Jaminan dalam perkara a quo , maka petitum nomor 5 (lima) tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 6 (enam) tentang Putusan yang Dapat Dijalankan Lebih Dahulu (Uitvoebaar bij voorrad) berdasarkan syarat-syarat menurut pasal 180 HIR, pasal 54 RV, SEMA No.03 tahun 2000 dan Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan Buku II, oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat tereebut maka menurut majelis hakim Petitum ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 7 (tujuh) agar pihak Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka pihak Tergugat adalah pihak yang kalah, adalah beralasan hukum apabila pihak Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, sehingga dengan demikian petitum tersebut patutlah untuk dikabulkan ;

Halaman 31 dari 33 **Putusan** No.206/Pdt.G/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan tidak dikabulkannya seluruh petitum gugatan Penggugat, maka terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu) haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Mengingat, Pasal 1338 KUHPerdara, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan kesepakatan lisan pembatalan jual-beli dan janji pengembalian uang muka sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) dari Nely Mariany / Tergugat kepada Ratminah BT. Rastam Penggugat adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan Nely Mariany / Tergugat telah lalai dan melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) atas pengembalian uang pembayaran Rp 120.000.000,- terhadap Ratminah BT. Rastam / Penggugat;
4. Menghukum Nely Mariany / Tergugat untuk membayar penggantian biaya kepada Ratminah BT. Rastam / Penggugat akibat perbuatan Tergugat yang telah Wanprestasi (Ingkar Janji) sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. Rp 187.000,00; (seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2024, oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dandy Wilarso, S.H., M.Hum. dan Ahmad Taufik, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Budi Rahayu Purnomo, S.H. sebagai Hakim Ketua yang dibacakan secara elektronik (ecourt) dengan dihadiri Dandy Wilarso, S.H., M.Hum. dan Ahmad Taufik, SH. sebagai Hakim Anggota, Ela Eli, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,



Dandy Wilarso, S.H., M.Hum.

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Ahmad Taufik, S.H.

Panitera Pengganti,

Ela Eli, S.H.

Perincian biaya perkara:

| | |
|--------------------------|---------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp 30.000,- |
| 2. Biaya pemberkasan/ATK | Rp 75.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | Rp 42.000,- |
| 4. PNBP Panggilan | Rp 20.000,- |
| 5. Redaksi | Rp 10.000,- |
| 6. Materai | Rp 10.000,- + |
| Jumlah | Rp 187.000,- |

(seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);