



PUTUSAN
Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

M MEYRA TRISNAWARI GURNING, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda LK IX, RT.000/RW.000, Kelurahan Lestari, Kecamatan Kota Kisaran Timur, Kota Kisaran, dalam hal ini memberikan kuasa kepada William Benyamin Roberts, S.H.,M.H, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "WILLIAM ROBERTS & PARTNERS", beralamat di Jalan H. Nawi II Gg. Kelapa Gading Nomor 55, RT.005/RW.002, Cilandak, Jakarta Selatan – 12420, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

ACHMAD ANIS, beralamat di Jalan Serdang Raya Nomor 10, RT.002/RW.009, Cempaka Baru, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdomisili di Perumahan Discovery Lumina Blok B Nomor 7, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jimkarter W. Terok, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "J.W. TEROK & PARTNERS", beralamat di City Tower Lt.12 Unit 1 N, Jalan M.H. Thamrin Nomor 81, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**; _

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 13 November 2023 dengan Nomor Register 1247/Pdt.G/ 2023/PN.Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 12 April 2022 Penggugat bertemu saudara Johan Permana selaku sales marketing di Ceger Residence, Pondok Aren, Tangerang Selatan untuk melihat kavling yang akan di jual tersebut, setelah



tertarik dengan penawaran yang diberikan, Penggugat membayar booking fee sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ke Rekening Bank BCA saudara Johan Permana untuk bisa lanjut ke proses selanjutnya yaitu bertemu dengan Tergugat untuk membicarakan fasilitas-fasilitas yang akan di dapatkan dan juga untuk memeriksa dokumen legal atas kavling yang akan dijual tersebut;

1. Bahwa pada tanggal 16 April 2023 Saudara Johan Permana mempertemukan Penggugat dan Tergugat selaku penjual (mengaku kuasa dari pemilik tanah), dalam pertemuan tersebut Penggugat dan Tergugat membicarakan dan menunjukan terkait dokumen legalitas berupa fotocopy sertifikat tanah, bukti pembayaran PBB, fotocopy IMB, Fotocopy KTP Tergugat serta fotocopy KTP pemilik tanah dan mengatakan bahwa sertifikat asli sedang berada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dilakukan pengecekan sertifikat serta membicarakan fasilitas-fasilitas yang akan di dapat dan Penggugat membayarkan Uang Tanda Jadi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ke Rekening Bank BCA atas nama Tergugat;
2. Bahwa pada tanggal 21 April 2023 Penggugat dan Tergugat bertemu di Notaris Leonard Tulus Simangunsong, untuk melakukan penandatanganan PPJB yang disaksikan oleh Saudara Ronald E D A Maukar selaku Staff Notaris yang telah menyetujui transaksi PPJB dilakukan dan terdapat pembayaran tahap pertama sesuai perjanjian sebesar Rp.342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta) dengan rincian sebagai berikut:
 - 21/4/2022 : Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Rekening Bank BCA Tergugat;
 - 21/4/2022 : Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) Biaya Notaris ke Rekening Bank BCA Ronald E D A Maukar;
 - 22/4/2022 : Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Rekening Bank BCA Tergugat;
 - 25/4/2022 : Rp. 267.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) pelunasan Tahap 1 ke Rekening BCA Tergugat;
3. Bahwa sesuai perjanjian pembangunan akan langsung dilakukan setelah pelunasan pembayaran tahap pertama, tapi sampai 3 (tiga) bulan berlalu tidak ada pembangunan sama sekali;
4. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2022 Penggugat bertemu dengan Tergugat untuk berdiskusi terkait transaksi Akta Jual Beli tanah karena tidak kunjung ada Pembangunan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2022 Penggugat memutuskan untuk bertemu kembali di Notaris Leonard Tulus Simangunsong untuk berdiskusi terkait kelanjutan proyek pembangunan dan memutuskan Penggugat hanya akan membeli tanah kavling saja tanpa bangunan karena tidak kunjung ada pembangunan sesuai dengan perjanjian dan pembelian tanah kavling disepakati dengan harga Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) yang artinya Penggugat masih harus membayar kekurangan sebesar Rp.127.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta rupiah) dari total harga setelah dikurangi dengan pembayaran-pembayaran sebelumnya, Pertemuan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat yang disaksikan oleh Ronald Maukar selaku staff dan dilakukan Penandatanganan berkas Akta Jual Beli di hadapan Notaris Leonard Tulus Simangunsong dan melakukan Pembayaran dengan rincian:
 - 01/08/2022 : Rp.107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) ke rekening Tergugat;
 - 01/08/2022 : Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ke rekening Ronald Maukar sebagai biaya Notaris;
6. Bahwa pada tanggal 08 Agustus 2022 Penggugat melakukan pertemuan dengan pak Andi Latief selaku pemilik tanah yang sah, didalam pertemuan itu Penggugat mengetahui bahwa sertifikat asli berada di pak Andi Latief bukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seperti yang selama ini dikatakan oleh Tergugat dan ternyata Tergugat melakukan penjualan secara ilegal tanpa sepengetahuan pemilik tanah;
7. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2022 Penggugat dan Pemilik tanah melakukan pertemuan dengan Tergugat dengan hasil dibuatkan surat pernyataan bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat beserta para saksi yang menyatakan bahwa seluruh dana akan dikembalikan paling lambat tanggal 15 September 2022;
8. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2022 Penggugat, Tergugat dan pemilik tanah bertemu kembali di Notaris Leonard Tulus Simangunsong untuk membatalkan transaksi jual-beli yang sudah terjadi dan dibuatkan Notulensi pembatalan;
9. Bahwa pada tanggal 15 September 2022 Tergugat lalai untuk melakukan kewajiban pengembalian dana seperti yang telah disepakati;
10. Bahwa pada tanggal 16 September 2022 melakukan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat dan Pemilik tanah sebagai saksi untuk melakukan pembuatan perjanjian komitmen pembayaran secara bertahap oleh

Halaman 3 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat akan mulai melakukan pembayaran dengan rincian sebagai berikut:

- 21 September 2022 sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 07 Oktober 2022 sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 15 Oktober 2022 sebesar 204.000.000,00 (dua ratus empat juta rupiah);

namun dari semua tanggal yang dijanjikan tidak ada pembayaran sama sekali dari Tergugat kepada Penggugat;

11. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2022 Penggugat melalui Kuasa hukumnya mengirimkan surat peringatan pertama kepada Tergugat guna mengingatkan untuk segera memenuhi tanggung jawab dan kewajiban untuk mengembalikan uang Penggugat;
12. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2022 Penggugat kembali mengirimkan surat peringatan kedua kepada Tergugat guna mengingatkan kembali untuk segera memenuhi tanggung jawab dan kewajiban untuk mengembalikan uang Penggugat;
13. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2022 karena tidak ada itikad baik sama sekali dari Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat sesuai dengan apa yang sudah dijanjikan, Penggugat memutuskan untuk mengambil langkah hukum dengan membuat Laporan Kepolisian dengan Nomor LP/B/2116/X/2022/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA;
14. Bahwa pada tanggal 07 September 2023 Penggugat kembali mengirimkan surat peringatan ketiga kepada Tergugat guna mengingatkan Tergugat untuk yang terakhir agar segera memenuhi tanggung jawab dan kewajiban pengembalian uang Penggugat sebelum diajukannya Gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang;
15. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan semua kerugian tersebut;
16. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mengalami kerugian materiil maupun Immateriil sebagai berikut:
 - Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) sesuai dengan rincian yang sudah Penggugat jelaskan diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang untuk sewa rumah tinggal untuk kehidupan Penggugat dan keluarga sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) selama 2 (dua) tahun sejak tanggal 01 September 2022;
- Kerugian yang di derita Penggugat karena sudah dipermainkan oleh Tergugat untuk mengurus Perkara ini, kehilangan banyak waktu, mengurus tenaga, merusak harga diri/moral serta beban psikologis dan hilangnya manfaat dari uang tersebut, yang apabila diperhitungkan adalah sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

17. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah)-/hari kepada Penggugat apabila Tergugat tidak mematuhi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa Perkara ini;

18. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya Putusan Pengadilan terhadap Perkara ini nantinya, maka beralasanlah menurut hukum jika harta kekayaan Tergugat baik yang berupa barang bergerak maupun tidak bergerak diletakkan dibawah sita jaminan (conservatoir beslag), dan Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dan Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan penyitaan terhadap harta kekayaan tergugat tersebut;

19. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum Banding dan Kasasi;

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana Penggugat uraikan diatas, bersama ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian-kerugian Immateriil sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan

Halaman 5 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



sekaligus sejak Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan Putusan ini;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak;
7. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Supriyanti, S.H.,M.H., Mediator di Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Januari 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada pihak Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

TENTANG KOMPETENSI (KEWENANGAN MENGADILI):

1. Bahwa terhadap gugatan Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) kepada Tergugat (Achmad Anis) dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang adalah tidak tepat dan keliru penyebutan, mencantuman alamat dalam gugatan di



hadapan Pengadilan Negeri Tangerang, oleh karena alamat riil sesungguhnya Tergugat (Achmad Anis) adalah berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai yang tercantum dalam identitas diri (KTP) Tergugat yang beralamat di Jl. Serdang Raya No.10 Rt.002/Rw.009, Cempaka Baru Kemayoran, Jakarta Pusat, sebagaimana vide bukti T-1;

2. Bahwa demikian pula dalam catatan administrasi kependudukan Tergugat (Achmad Anis) sampai saat ini masih tercatat dalam Kartu Keluarga yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan wilayah Jakarta Pusat yang beralamat di Jl. Serdang Raya No.10 RT.002/RW.009, Cempaka Baru Kemayoran, Jakarta Pusat sesuai bukti T-2;
3. Bahwa berdasarkan adanya bukti T-1 dan bukti T-2 alamat atau domisili Tergugat sesungguhnya adalah di Jl. Serdang Raya No.10 Rt.002/Rw.009, Cempaka Baru Kemayoran, Jakarta Pusat dan bukan beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) kepada Tergugat (Achmad Anis) dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang adalah keliru dan salah alamat bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, menyalahi ketentuan hukum tentang Kompetensi Relatif;
4. Bahwa berdasarkan dalil uraian hukum Tergugat di atas adalah jelas Pengadilan Negeri Tangerang dipandang tidak berwenang mengadili perkara a quo yang seharusnya mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai alamat domisili Tergugat yang tercatat pada administrasi pemerintahan Dinas Kependudukan DKI Jakarta sesuai bukti T-1 dan bukti T-2;
5. Bahwa mengacu ketentuan Hukum Acara Perdata di Indonesia, pengajuan gugatan harus pada alamat sesungguhnya berdasarkan identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah dari Dinas Kependudukan DKI Jakarta sesuai bukti T-1 dan Kartu Keluarga (KK) vide bukti T-2 hal mana sejalan dengan maksud Pasal 118 ayat (1) HIR yang menganut azas Actor Sequitur Forum Rei, tempat tinggal sesungguhnya, secara resmi tercatat secara administrative melalui Dinas Kependudukan DKI Jakarta, Kartu Tanda Penduduk dan tercatat dalam Kartu Keluarga vide bukti T-1 dan bukti T-2 tersebut;
6. Bahwa dengan demikian adalah jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat (Achmad Anis) dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang adalah keliru, salah alamat, bertentangan dengan hukum tentang kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif) sehingga oleh karenanya



Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang kiranya berkenan memberikan putusannya dalam suatu '**putusan sela**' dengan menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa serta mengadili perkara a quo dan selanjutnya menyatakan yang berwenang memeriksa perkara perdata a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Untuk selanjutnya Tergugat (Achmad Anis) dalam Jawaban ini akan memberikan tanggapan terhadap gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara yang uraian hukumnya sebagaimana dibawah ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) dalam gugatannya tersebut terkecuali hanya secara jelas dan tegas Tergugat akui dalam jawaban ini;
2. Bahwa dalil-dalil Tergugat yang sudah diuraikan pada bagian Eksepsi dianggap termasuk dan menjadi kesatuan sebagai dalil-dalil Jawaban dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa memang benar Penggugat berminat untuk membeli kavling, perumahan di Ceger Residence Pondok Aren, Tangerang Selatan dengan cara telah memesan dan membayar booking fee serta telah setuju menanda tangani PPJB dihadapan Notaris/PPAT Leonard Tulus Simangunsong;
4. Diikuti dengan pembayaran Uang Tanda Tadi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat dan kemudian Penggugat melakukan pembayaran secara bertahap sesuai perjanjian sampai jumlah Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah);
5. Bahwa fakta hukum kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat harga kavling perumahan di Ceger Regency Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten adalah sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) senyatanya Penggugat belum melunasi sepenuhnya harga yang disepakati masih terdapat kekurangan pembayaran dengan perkataan lain belum lunas (masih kekurangan pembayaran sebesar Rp.246.000.000,00) sedangkan pembangunan perumahan di Ceger Regency Pondok Aren masih tetap akan dilanjutkan sampai selesai;
6. Bahwa memang Tergugat akui pembangunan perumahan Ceger Regency ini sebelumnya ada sedikit terkendala teknis dan administrasi sehingga mempengaruhi kelancaran perkembangan pembangunannya hal mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya dipahami oleh Penggugat dan perlu ditegaskan bahwa pembangunan perumahan Ceger Regency Pondok Aren ini akan dimulai lagi pada bulan Februari 2024 ini, termasuk kavling yang dipesan oleh Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) yang akan dilaksanakan pembangunannya;

7. Bahwa dengan adanya penjelasan dan uraian hukum Tergugat sebagaimana dalil-dalil di atas pada hakekatnya secara hukum Tergugat belum dapat dipandang melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta tegasnya belum menimbulkan kerugian kepada Penggugat baik bersifat kerugian materiil maupun kerugian immateriil sehingga untuk itu sangat tidak beralasan secara hukum apabila Penggugat mengambil langkah hukum berupa melaporkan Tergugat (Sdr. Achmad Anis) kepada pihak Kepolisian sebagaimana Laporan Polisi Nomor: LP/B/2116/X/2022/SPKT/Polres Tangerang Selatan/Polda Metro Jaya Jakarta;
8. Bahwa demikian pula dengan adanya gugatan yang dilakukan oleh Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) kepada Tergugat (Achmad Anis) dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang yang terdaftar dalam Register Perkara Perdata No.1247/Pdt.G/2023/Pn.Tng., yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan menuntut ganti kerugian secara materiil dan immaterial terhadap Tergugat, hal mana dengan tegas Tergugat menyatakan membantah dan menolaknya oleh karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya posita point 12 sampai dengan point 20 dengan tegas Tergugat menolak dan membantahnya sehingga untuk itu kiranya Tergugat memohon kepada yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Berdasarkan pada uraian-uraian hukum Tergugat sebagaimana tersebut diatas maka dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang kiranya berkenan memberikan putusannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya dengan menyatakan hukum bahwa

Halaman 9 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa serta mengadili perkara a quo dan selanjutnya menyatakan hukum yang berwenang memeriksa serta mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat (M. MEYRA TRISNAWARI GURNING) seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 04, tanggal 2 Juni 2022, yang dibuat oleh Notaris Leonard Tulus Simangunsong, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 01, tanggal 8 Juni 2020, yang dibuat oleh Notaris Febrian, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 4759, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 18 Juli 2017, atas nama pemegang hak: Erlim Saat, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Tanda Bukti Lapor, Nomor: TBL/B/2116/X/2022/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA, tanggal 27 Oktober 2022, atas nama Pelapor: M Meyra Trisnawari Gurning, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, tanggal 21 April 2022, berupa penerimaan uang dari M Meyra Trisnawari Gurning sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran tahap pertama atas pembelian kavling tanah luas 72 M2 di Komplek Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, yang dibuat oleh Achmad Anis dan Kwitansi Pembayaran, tanggal 17 April 2022, berupa penerimaan uang dari Trisna sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran uang muka atas pembelian 1 (satu) unit Lt. 72 M2 + Lb.76 M2 / 2 (dua) lantai di Komplek Ceger Residence, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu,

Halaman 10 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, yang dibuat oleh Achmad Anis, diberi tanda P-5A;

6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, tanggal 1 Agustus 2022, berupa penerimaan uang dari M Meyra Trisnawari Gurning sejumlah Rp.127.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan atas pembelian kavling di Komplek Ceger Residence Nomor: SHGB 4759 atas nama Erlim Saat Kavling Nomor 2, luas 66 M2, RT.003/RW.001, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, yang dibuat oleh Achmad Anis, diberi tanda P-5B;
7. Fotokopi Rekening Koran Bank Mandiri, atas nama M Meyra Trisnawari Gurning Nomor Rekening: 144-00-1740030-7, periode transaksi: 1 Maret 2022 sampai dengan 30 April 2022, yang menerangkan: 1). Pada tanggal 12 April 2022 ada transfer sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Cenaidja/Johan Permana, 2). Pada tanggal 16 April 2022 ada transfer sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Cenaidja/Achmad Anis, 3). Pada tanggal 21 April 2022 ada transfer sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Cenaidja/Ronald E D A Maukar dan transfer sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Cenaidja/Achmad Anis, diberi tanda P-5C;
8. Fotokopi Rekening Koran Bank Mandiri, atas nama Riska, periode transaksi: 1 April 2022 sampai dengan 30 April 2022, yang menerangkan pada tanggal 22 April 2022 ada transfer sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Achmad Anis, diberi tanda P-5D;
9. Fotokopi Transfer melalui Bank Mandiri, tanggal 25 April 2022, dari M Meyra Trisnawari Gurning kepada Achmad Anis sejumlah Rp.267.000.000,00 (dua ratus enam puluh tujuh juta rupiah) untuk pelunasan tahap pertama, diberi tanda P-5E;
10. Fotokopi Rekening Koran Bank Mandiri, atas nama M Meyra Trisnawari Gurning Nomor Rekening: 144-00-1740030-7, periode transaksi: 1 Agustus 2022 sampai dengan 31 Agustus 2022, yang menerangkan pada tanggal 1 Agustus 2022 ada transfer sejumlah Rp.107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) kepada Cenaidja / Achmad Anis dan transfer sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Cenaidja/Ronald E D A Maukar, diberi tanda P-5F;
11. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 28 Agustus 2022, yang dibuat oleh Achmad Anis, diberi tanda P-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Notulen Kesepakatan, tanggal 30 Agustus 2022, yang dicatatkan pada Notaris Leonard Tulus Simangunsong, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, diberi tanda P-7;
13. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Rumah, tanggal 1 September 2022, yang dibuat oleh Sapta Cahyani Taruna, SE Ak dan M Meyra Trisnawari Gurning, diberi tanda P-8A;
14. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Rumah, tanggal 30 Agustus 2023, yang dibuat oleh Sapta Cahyani Taruna, SE Ak dan M Meyra Trisnawari Gurning, diberi tanda P-8B;
15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, tanggal 1 September 2022, berupa penerimaan uang dari M Meyra Trisnawari Gurning sejumlah Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran sewa rumah selama 1 (satu) tahun sejak 1 September 2022 sampai dengan 31 Agustus 2023, yang dibuat oleh Sapta Cahyani Taruna, SE Ak, diberi tanda P-8C;
16. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, tanggal 31 Agustus 2023, berupa penerimaan uang dari M Meyra Trisnawari Gurning sejumlah Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran sewa rumah selama 1 (satu) tahun sejak 1 September 2023 sampai dengan 31 Agustus 2024, yang dibuat oleh Sapta Cahyani Taruna, SE Ak, diberi tanda P-8D;
17. Fotokopi Foto Dokumentasi dan Percakapan melalui WhatsApp antara M Meyra Trisnawari Gurning dengan Achmad Anis, diberi tanda P-9;
18. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum "WILLIAM ROBERTS & PARTNERS" (Kuasa Penggugat) kepada Drs. Achmad Anis, Nomor: 003/SP-WRP/IX/2023, tanggal 7 September 2023, Perihal: Surat Peringatan/ Somasi III (Terakhir), diberi tanda P-10;
19. Fotokopi Surat dari Achmad Anis kepada Bpk. William Benyamin Robert, S.H.,M.H. (Kuasa Penggugat), tanggal 9 September 2023, Perihal: Tanggapan Somasi III, diberi tanda P-11;
20. Fotokopi Tanda Bukti Laporan, Nomor: TBL/B/1016/V/2024/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA, tanggal 3 Mei 2024, atas nama Pelapor: Nuril Athira, diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Penggugat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya, kecuali bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3, P-7, P-9, P-10, P-11 Penggugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 12 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi **RISKA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi pacar Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini, yaitu Tergugat tidak mengembalikan uang pembelian tanah kavling kepada Penggugat sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah);
- Bahwa awalnya Penggugat membeli tanah kavling dan bangunan rumah terletak di Perumahan Ceger Residence, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, seluas 72 M2 kepada Tergugat dengan harga sebesar Rp.754.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh empat juta rupiah), tapi kemudian Penggugat membeli tanah kavling saja, dimana ada dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah kavling saja, karena Tergugat tidak membangun rumah yang sebagaimana dijanjikan dalam waktu 5 (lima) bulan selesai pembangunannya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah kavling yang terletak di Perumahan Ceger Residence, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan kepada Tergugat dengan harga sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah), dimana pembayarannya dilakukan secara bertahap;
- Bahwa saksi tahu pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, yaitu pada tanggal 12 April 2022 untuk booking fee sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), pada tanggal 16 April 2023 untuk uang Tanda Jadi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), angsuran pembayaran tahap pertama sebesar Rp.342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah), dan pembayaran pelunasan sebesar Rp.127.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah membantu Penggugat untuk transfer uang sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Tergugat pada tanggal 22 April 2022 untuk pembayaran tanah kavling tersebut;
- Bahwa pemilik dari tanah kavling yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut adalah Andi Latief;

Halaman 13 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng

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

- Bahwa tanah kavling yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat sudah bersertipikat, dimana pada waktu itu Tergugat mengatakan sertipikatnya ada di BPN;
- Bahwa Tergugat berjanji akan mengembalikan uang pembelian tanah kavling sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada Penggugat paling lambat tanggal 15 September 2022 tetapi sampai sekarang belum dikembalikan;
- Bahwa Tergugat adalah pengembang di Perumahan Ceger Residence tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi, dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan dengan menunjuk pada apa yang telah dicatat dalam berita acara persidangan dianggap telah dimuat seluruhnya dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

TENTANG KOMPETENSI (KEWENANGAN MENGADILI):

1. Bahwa terhadap gugatan Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) kepada Tergugat (Achmad Anis) dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang adalah tidak tepat dan keliru penyebutan, mencantuman alamat dalam gugatan di hadapan Pengadilan Negeri Tangerang, oleh karena alamat riil sesungguhnya Tergugat (Achmad Anis) adalah berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai yang tercantum dalam identitas diri (KTP) Tergugat yang beralamat di Jl. Serdang Raya No.10 Rt.002/Rw.009, Cempaka Baru Kemayoran, Jakarta Pusat, sebagaimana vide bukti T-1;
2. Bahwa demikian pula dalam catatan administrasi kependudukan Tergugat (Achmad Anis) sampai saat ini masih tercatat dalam Kartu Keluarga yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan wilayah Jakarta Pusat yang beralamat di Jl. Serdang Raya No.10 RT.002/RW.009, Cempaka Baru Kemayoran, Jakarta Pusat sesuai bukti T-2;

Halaman 14 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



3. Bahwa berdasarkan adanya bukti T-1 dan bukti T-2 alamat atau domisili Tergugat sesungguhnya adalah di Jl. Serdang Raya No.10 Rt.002/Rw.009, Cempaka Baru Kemayoran, Jakarta Pusat dan bukan beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) kepada Tergugat (Achmad Anis) dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang adalah keliru dan salah alamat bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, menyalahi ketentuan hukum tentang Kompetensi Relatif;
4. Bahwa berdasarkan dalil uraian hukum Tergugat di atas adalah jelas Pengadilan Negeri Tangerang dipandang tidak berwenang mengadili perkara a quo yang seharusnya mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai alamat domisili Tergugat yang tercatat pada administrasi pemerintahan Dinas Kependudukan DKI Jakarta sesuai bukti T-1 dan bukti T-2;
5. Bahwa mengacu ketentuan Hukum Acara Perdata di Indonesia, pengajuan gugatan harus pada alamat sesungguhnya berdasarkan identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah dari Dinas Kependudukan DKI Jakarta sesuai bukti T-1 dan Kartu Keluarga (KK) vide bukti T-2 hal mana sejalan dengan maksud Pasal 118 ayat (1) HIR yang menganut azas Actor Sequitur Forum Rei, tempat tinggal sesungguhnya, secara resmi tercatat secara administrative melalui Dinas Kependudukan DKI Jakarta, Kartu Tanda Penduduk dan tercatat dalam Kartu Keluarga vide bukti T-1 dan bukti T-2 tersebut;
6. Bahwa dengan demikian adalah jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat (Achmad Anis) dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang adalah keliru, salah alamat, bertentangan dengan hukum tentang kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif) sehingga oleh karenanya Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang kiranya berkenan memberikan putusannya dalam suatu **'putusan sela'** dengan menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa serta mengadili perkara a quo dan selanjutnya menyatakan yang berwenang memeriksa perkara perdata a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;



Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tentang “Mengenai Tidak Berwenangnya Pengadilan Negeri Tangerang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara ini (Kompetensi Relatif)”, dimana hal ini telah dipertimbangkan dan diputuskan sebagaimana dalam Putusan Sela Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng, tanggal 3 April 2024 yang dalam amar putusan menyatakan menolak eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Relatif tersebut, maka eksepsi Tergugat adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa pada tanggal 12 April 2022 Penggugat bertemu saudara Johan Permana selaku sales marketing di Ceger Residence, Pondok Aren, Tangerang Selatan untuk melihat kavling yang akan di jual tersebut, setelah tertarik dengan penawaran yang diberikan, Penggugat membayar booking fee sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ke Rekening Bank BCA saudara Johan Permana untuk bisa lanjut ke proses selanjutnya yaitu bertemu dengan Tergugat untuk membicarakan fasilitas-fasilitas yang akan di dapatkan dan juga untuk memeriksa dokumen legal atas kavling yang akan dijual tersebut;
- Bahwa pada tanggal 16 April 2023 Saudara Johan Permana mempertemukan Penggugat dan Tergugat selaku penjual (mengaku kuasa dari pemilik tanah), dalam pertemuan tersebut Penggugat dan Tergugat membicarakan dan menunjukan terkait dokumen legalitas berupa fotocopy sertifikat tanah, bukti pembayaran PBB, fotocopy IMB, Fotocopy KTP Tergugat serta fotocopy KTP pemilik tanah dan mengatakan bahwa sertifikat asli sedang berada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dilakukan pengecekan sertifikat serta membicarakan fasilitas-fasilitas yang akan di dapat dan Penggugat membayarkan Uang Tanda Jadi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ke Rekening Bank BCA atas nama Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 21 April 2023 Penggugat dan Tergugat bertemu di Notaris Leonard Tulus Simangunsong, untuk melakukan penandatanganan PPJB yang disaksikan oleh Saudara Ronald E D A Maukar selaku Staff Notaris yang telah menyetujui transaksi PPJB dilakukan dan terdapat pembayaran tahap pertama sesuai perjanjian sebesar Rp.342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta) dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 16 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 21/4/2022 : Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Rekening Bank BCA Tergugat;
- 21/4/2022 : Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) Biaya Notaris ke Rekening Bank BCA Ronald E D A Maukar;
- 22/4/2022 : Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Rekening Bank BCA Tergugat;
- 25/4/2022 : Rp. 267.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) pelunasan Tahap 1 ke Rekening BCA Tergugat;
- Bahwa sesuai perjanjian pembangunan akan langsung dilakukan setelah pelunasan pembayaran tahap pertama, tapi sampai 3 (tiga) bulan berlalu tidak ada pembangunan sama sekali;
- Bahwa pada tanggal 31 Juli 2022 Penggugat bertemu dengan Tergugat untuk berdiskusi terkait transaksi Akta Jual Beli tanah karena tidak kunjung ada Pembangunan;
- Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2022 Penggugat memutuskan untuk bertemu kembali di Notaris Leonard Tulus Simangunsong untuk berdiskusi terkait kelanjutan proyek pembangunan dan memutuskan Penggugat hanya akan membeli tanah kavling saja tanpa bangunan karena tidak kunjung ada pembangunan sesuai dengan perjanjian dan pembelian tanah kavling disepakati dengan harga Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) yang artinya Penggugat masih harus membayar kekurangan sebesar Rp.127.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta rupiah) dari total harga setelah dikurangi dengan pembayaran-pembayaran sebelumnya, Pertemuan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat yang disaksikan oleh Ronald Maukar selaku staff dan dilakukan Penandatanganan berkas Akta Jual Beli di hadapan Notaris Leonard Tulus Simangunsong dan melakukan Pembayaran dengan rincian:
 - 01/08/2022 : Rp.107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) ke rekening Tergugat;
 - 01/08/2022 : Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ke rekening Ronald Maukar sebagai biaya Notaris;
- Bahwa pada tanggal 08 Agustus 2022 Penggugat melakukan pertemuan dengan Pak Andi Latief selaku pemilik tanah yang sah, didalam pertemuan itu Penggugat mengetahui bahwa sertifikat asli berada di Pak Andi Latief bukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seperti yang selama ini dikatakan oleh Tergugat dan ternyata Tergugat melakukan penjualan secara ilegal tanpa sepengetahuan pemilik tanah;

Halaman 17 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng

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

- Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2022 Penggugat dan Pemilik tanah melakukan pertemuan dengan Tergugat dengan hasil dibuatkan surat pernyataan bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat beserta para saksi yang menyatakan bahwa seluruh dana akan dikembalikan paling lambat tanggal 15 September 2022;
- Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2022 Penggugat, Tergugat dan pemilik tanah bertemu kembali di Notaris Leonard Tulus Simangunsong untuk membatalkan transaksi jual-beli yang sudah terjadi dan dibuatkan Notulensi pembatalan;
- Bahwa pada tanggal 15 September 2022 Tergugat lalai untuk melakukan kewajiban pengembalian dana seperti yang telah disepakati;
- Bahwa pada tanggal 16 September 2022 melakukan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat dan Pemilik tanah sebagai saksi untuk melakukan pembuatan perjanjian komitmen pembayaran secara bertahap oleh Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat akan mulai melakukan pembayaran dengan rincian sebagai berikut:
 - 21 September 2022 sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - 07 Oktober 2022 sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - 15 Oktober 2022 sebesar 204.000.000,00 (dua ratus empat juta rupiah);namun dari semua tanggal yang dijanjikan tidak ada pembayaran sama sekali dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2022 Penggugat melalui Kuasa hukumnya mengirimkan surat peringatan pertama kepada Tergugat guna mengingatkan untuk segera memenuhi tanggung jawab dan kewajiban untuk mengembalikan uang Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2022 Penggugat kembali mengirimkan surat peringatan kedua kepada Tergugat guna mengingatkan kembali untuk segera memenuhi tanggung jawab dan kewajiban untuk mengembalikan uang Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2022 karena tidak ada itikad baik sama sekali dari Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat sesuai dengan apa yang sudah dijanjikan, Penggugat memutuskan untuk mengambil langkah hukum dengan membuat Laporan Kepolisian dengan nomor LP/B/2116/X/2022/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA;
- Bahwa pada tanggal 07 September 2023 Penggugat kembali mengirimkan surat peringatan ketiga kepada Tergugat guna mengingatkan Tergugat untuk

Halaman 18 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terakhir agar segera memenuhi tanggung jawab dan kewajiban pengembalian uang Penggugat sebelum diajukannya Gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, oleh karena itu Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sangkalannya yang pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa memang benar Penggugat berminat untuk membeli kavling, perumahan di Ceger Residence Pondok Aren, Tangerang Selatan dengan cara telah memesan dan membayar booking fee serta telah setuju menandatangani PPJB dihadapan Notaris/PPAT Leonard Tulus Simangunsong;
- Diikuti dengan pembayaran Uang Tanda Jadi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat dan kemudian Penggugat melakukan pembayaran secara bertahap sesuai perjanjian sampai jumlah Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah);
- Bahwa fakta hukum kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat harga kavling perumahan di Ceger Regency Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten adalah sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) senyatanya Penggugat belum melunasi sepenuhnya harga yang disepakati masih terdapat kekurangan pembayaran dengan perkataan lain belum lunas (masih kekurangan pembayaran sebesar Rp.246.000.000,00) sedangkan pembangunan perumahan di Ceger Regency Pondok Aren masih tetap akan dilanjutkan sampai selesai;
- Bahwa memang Tergugat akui pembangunan perumahan Ceger Regency ini sebelumnya ada sedikit terkendala teknis dan administrasi sehingga mempengaruhi kelancaran perkembangan pembangunannya hal mana seharusnya dipahami oleh Penggugat dan perlu ditegaskan bahwa pembangunan perumahan Ceger Regency Pondok Aren ini akan dimulai lagi pada bulan Februari 2024 ini, termasuk kavling yang dipesan oleh Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) yang akan dilaksanakan pembangunannya;
- Bahwa dengan adanya penjelasan dan uraian hukum Tergugat sebagaimana dalil-dalil di atas pada hakekatnya secara hukum Tergugat belum dapat dipandang melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta tegasnya belum menimbulkan kerugian kepada Penggugat baik bersifat kerugian materiil maupun kerugian immateriil sehingga untuk itu sangat tidak beralasan secara hukum apabila

Halaman 19 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengambil langkah hukum berupa melaporkan Tergugat (Sdr. Achmad Anis) kepada pihak Kepolisian sebagaimana Laporan Polisi Nomor: LP/B/2116/X/ 2022/SPKT/Polres Tangerang Selatan/Polda Metro Jaya Jakarta;

- Bahwa demikian pula dengan adanya gugatan yang dilakukan oleh Penggugat (M. Meyra Trisnawari Gurning) kepada Tergugat (Achmad Anis) dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang yang terdaftar dalam Register Perkara Perdata No.1247/Pdt.G/2023/Pn.Tng., yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan menuntut ganti kerugian secara materiil dan immaterial terhadap Tergugat, hal mana dengan tegas Tergugat menyatakan membantah dan menolaknya oleh karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya posita point 12 sampai dengan point 20 dengan tegas Tergugat menolak dan membantahnya sehingga untuk itu kiranya Tergugat memohon kepada yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR pihak Penggugat harus membuktikan gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-12 dan 1 (satu) orang saksi, yaitu saksi Riska, sedangkan Tergugat tidak mengajukan alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut diatas sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil para pihak dalam perkara ini, serta terhadap alat bukti surat yang berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukan aslinya akan tetapi mempunyai kaitan langsung dengan perkara a quo, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini (vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tersebut diatas, maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah:

- Apakah benar Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat;

Halaman 20 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng

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

- Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu Tergugat tidak mengembalikan pembayaran tanah sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 adalah Salinan Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 04, tanggal 2 Juni 2022, yang dibuat oleh Notaris Leonard Tulus Simangunsong, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang isinya menyatakan Penggugat (Drs. Achmad Anis qq Erlim Saat) menjual tanah kepada Tergugat (M Meyra Trisnawari Gurning), yaitu tanah kavling, seluas 72 M2, yang terletak di Perumahan Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 4759, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 18 Juli 2017, atas nama pemegang hak: Erlim Saat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 4759, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 18 Juli 2017, atas nama pemegang hak: Erlim Saat, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5A adalah Kwitansi Pembayaran, tanggal 21 April 2022, berupa penerimaan uang dari M Meyra Trisnawari Gurning sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran tahap pertama atas pembelian kavling tanah luas 72 M2 di Komplek Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, yang dibuat oleh Achmad Anis dan Kwitansi Pembayaran, tanggal 17 April 2022, berupa penerimaan uang dari Trisna sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran uang muka atas pembelian 1 (satu) unit Lt. 72 M2 + Lb.76 M2 / 2 (dua) lantai di Komplek Ceger Residence, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, yang dibuat oleh Achmad Anis;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5B adalah Kwitansi Pembayaran, tanggal 1 Agustus 2022, berupa penerimaan uang dari M Meyra Trisnawari

Halaman 21 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gurning sejumlah Rp.127.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan atas pembelian kavling di Komplek Ceger Residence Nomor: SHGB 4759 atas nama Erlim Saat Kavling Nomor 2, luas 66 M2, RT.003/RW.001, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, yang dibuat oleh Achmad Anis;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5C adalah Rekening Koran Bank Mandiri, atas nama M Meyra Trisnawari Gurning Nomor Rekening: 144-00-1740030-7, periode transaksi: 1 Maret 2022 sampai dengan 30 April 2022, yang menerangkan: 1). Pada tanggal 12 April 2022 ada transfer sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Cenaidja/Johan Permana, 2). Pada tanggal 16 April 2022 ada transfer sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Cenaidja/Achmad Anis, 3). Pada tanggal 21 April 2022 ada transfer sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Cenaidja/Ronald E D A Maukar dan transfer sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Cenaidja/Achmad Anis;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5D adalah Rekening Koran Bank Mandiri, atas nama Riska, periode transaksi: 1 April 2022 sampai dengan 30 April 2022, yang menerangkan pada tanggal 22 April 2022 ada transfer sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Achmad Anis;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5E adalah Transfer melalui Bank Mandiri, tanggal 25 April 2022, dari M Meyra Trisnawari Gurning kepada Achmad Anis sejumlah Rp.267.000.000,00 (dua ratus enam puluh tujuh juta rupiah) untuk pelunasan tahap pertama;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5F adalah Rekening Koran Bank Mandiri, atas nama M Meyra Trisnawari Gurning Nomor Rekening: 144-00-1740030-7, periode transaksi: 1 Agustus 2022 sampai dengan 31 Agustus 2022, yang menerangkan pada tanggal 1 Agustus 2022 ada transfer sejumlah Rp.107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) kepada Cenaidja / Achmad Anis dan transfer sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Cenaidja/Ronald E D A Maukar;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Riska yang menerangkan:

- Bahwa saksi mengetahui yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini, yaitu Tergugat tidak mengembalikan uang pembelian tanah kavling kepada Penggugat sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah);
- Bahwa awalnya Penggugat membeli tanah kavling dan bangunan rumah terletak di Perumahan Ceger Residence, Jalan Ceger Raya, Kelurahan

Halaman 22 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, seluas 72 M2 kepada Tergugat dengan harga sebesar Rp.754.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh empat juta rupiah), tapi kemudian Penggugat membeli tanah kavling saja, dimana ada dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa Penggugat membeli tanah kavling saja, karena Tergugat tidak membangun rumah yang sebagaimana dijanjikan dalam waktu 5 (lima) bulan selesai pembangunannya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah kavling yang terletak di Perumahan Ceger Residence, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan kepada Tergugat dengan harga sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah), dimana pembayarannya dilakukan secara bertahap;
- Bahwa saksi tahu pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, yaitu pada tanggal 12 April 2022 untuk booking fee sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), pada tanggal 16 April 2023 untuk uang Tanda Jadi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), angsuran pembayaran tahap pertama sebesar Rp.342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah), dan pembayaran pelunasan sebesar Rp.127.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat berjanji akan mengembalikan uang pembelian tanah kavling sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada Penggugat paling lambat tanggal 15 September 2022 tetapi sampai sekarang belum dikembalikan;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa pada tanggal 01 Agustus 2022 Penggugat memutuskan untuk bertemu kembali di Notaris Leonard Tulus Simangunsong untuk berdiskusi terkait kelanjutan proyek pembangunan dan memutuskan Penggugat hanya akan membeli tanah kavling saja tanpa bangunan karena tidak kunjung ada pembangunan sesuai dengan perjanjian dan pembelian tanah kavling disepakati dengan harga Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) yang artinya Penggugat masih harus membayar kekurangan sebesar Rp.127.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta rupiah) dari total harga setelah dikurangi dengan pembayaran-pembayaran sebelumnya, pertemuan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat yang disaksikan oleh Ronald Maukar selaku staff dan dilakukan Penandatanganan berkas Akta Jual Beli di hadapan Notaris Leonard Tulus Simangunsong dan melakukan pembayaran dengan rincian: pada tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Agustus 2022 transfer sejumlah Rp.107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) ke rekening Tergugat dan transfer sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ke rekening Ronald Maukar sebagai biaya Notaris;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya tidak membantah bahwa Penggugat telah membeli tanah (tanah kavling) yang terletak di Perumahan Ceger Residence Pondok Aren, Tangerang Selatan, dimana Penggugat secara bertahap telah membayar lunas harga tanah tersebut sejumlah Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-3, P-5A sampai dengan P-5F dan dihubungkan keterangan saksi Riska tersebut, maka terbukti bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat, yaitu tanah kavling, seluas 72 M2, yang terletak di Perumahan Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 4759, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 18 Juli 2017, atas nama pemegang hak: Erlim Saat, dimana Penggugat secara bertahap telah membayar lunas harga tanah tersebut sejumlah Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada Tergugat untuk tanah yang dibelinya tersebut, yang mana pembayarannya dilakukan melalui transfer: 1) Pada tanggal 12 April 2022 sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), 2) Pada tanggal 16 April 2022 sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), 3) Pada tanggal 21 April 2022 sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), 4) Pada tanggal 22 April 2022 sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), 5) Pada tanggal 25 April 2022 sejumlah Rp.267.000.000,00 (dua ratus enam puluh tujuh juta rupiah), 6) Pada tanggal 1 Agustus 2022 sejumlah Rp.107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) dan sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) - (vide bukti surat P-5C, P-5D, P-5E, P-5F);

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian adalah sah, apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa unsur-unsur pokok ("essentialia") perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai

Halaman 24 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum perjanjian B.W. (KUHPdata), perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. (R. Subekti, Aneka Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, tahun 1984, halaman 2);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa pembelian tanah kavling, seluas 72 M2, yang terletak di Perumahan Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan oleh Penggugat, dan dimana Penggugat secara bertahap telah membayar lunas harga tanah tersebut adalah membuktikan antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah (tanah kavling), dimana Penggugat sebagai pihak pembeli, sedangkan Tergugat sebagai pihak penjual, dan obyek jual beli adalah berupa tanah kavling, seluas 72 M2, yang terletak di Perumahan Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 4759, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 18 Juli 2017, atas nama pemegang hak: Erlim Saat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah (tanah kavling) yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat (vide bukti surat P-1) tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sah dan mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu Tergugat tidak mengembalikan pembayaran tanah sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “**perbuatan melawan hukum**” adalah perbuatan yang bukan hanya untuk pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), akan tetapi juga mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;

Halaman 25 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, bahwa terbukti Penggugat dengan Tergugat melakukan perjanjian jual beli tanah, dimana Penggugat sebagai pihak pembeli, sedangkan Tergugat sebagai pihak penjual, dan obyek jual beli adalah berupa tanah kavling, seluas 72 M2, yang terletak di Perumahan Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 4759, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 18 Juli 2017, atas nama pemegang hak: Erlim Saat, bahwa harga tanah tersebut adalah sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah), yang mana pembayarannya dilakukan melalui transfer: 1) Pada tanggal 12 April 2022 sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), 2) Pada tanggal 16 April 2022 sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), 3) Pada tanggal 21 April 2022 sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), 4) Pada tanggal 22 April 2022 sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), 5) Pada tanggal 25 April 2022 sejumlah Rp.267.000.000,00 (dua ratus enam puluh tujuh juta rupiah), 6) Pada tanggal 1 Agustus 2022 sejumlah Rp.107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) dan sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa pada tanggal 08 Agustus 2022 Penggugat melakukan pertemuan dengan Pak Andi Latief selaku pemilik tanah yang sah, didalam pertemuan itu Penggugat mengetahui bahwa sertipikat asli berada di Pak Andi Latief bukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seperti yang selama ini dikatakan oleh Tergugat dan ternyata Tergugat melakukan penjualan secara ilegal tanpa sepengetahuan pemilik tanah;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 adalah Salinan Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 01, tanggal 8 Juni 2020, yang dibuat oleh Notaris Febrian, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang isinya menyatakan Erlim Saat selaku pemilik telah menjual tanah kepada Andi M. Latief, S.H., yaitu tanah kavling, seluas 72 M2, yang terletak di Perumahan Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 4759, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Provinsi Banten, tanggal 18 Juli 2017, atas nama pemegang hak: Erlim Saat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 adalah Surat Pernyataan, tanggal 28 Agustus 2022, yang dibuat oleh Achmad Anis, yang isinya menyatakan pada tanggal 15 September 2022 Achmad Anis (Penggugat) akan mengembalikan uang pembelian tanah (tanah kavling) yang terletak di Perumahan Ceger Residence Pondok Aren sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada M Meyra Trisnawari Gurning (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 dan P-6 tersebut, maka terbukti bahwa tanah kavling, seluas 72 M2, yang terletak di Perumahan Ceger Residence Kavling Nomor 2, Jalan Ceger Raya, Kelurahan Jurangmangu, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 4759, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 18 Juli 2017, atas nama pemegang hak: Erlim Saat yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut, ternyata tanah kavling tersebut telah dijual oleh pemiliknya yaitu Erlim Saat kepada Andi M. Latief, S.H., dan kemudian Tergugat telah membuat Surat Pernyataan, tanggal 28 Agustus 2022 yang isinya menyatakan pada tanggal 15 September 2022 Penggugat akan mengembalikan uang pembelian tanah kavling tersebut sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-9 adalah Foto Dokumentasi dan Percakapan melalui WhatsApp antara M Meyra Trisnawari Gurning dengan Achmad Anis;

Menimbang, bahwa bukti surat P-10 adalah Surat dari Kantor Hukum "WILLIAM ROBERTS & PARTNERS" (Kuasa Penggugat) kepada Drs. Achmad Anis, Nomor: 003/SP-WRP/IX/2023, tanggal 7 September 2023, Perihal: Surat Peringatan/Somasi III (Terakhir);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-9 dan P-10 tersebut, maka terbukti Penggugat telah meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah kavling tersebut, namun Tergugat tidak mengembalikan uang pembelian tanah kavling tersebut, oleh karena itu perbuatan Tergugat tidak mengembalikan uang pembelian tanah kavling sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan Tergugat tidak mengembalikan

Halaman 27 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



uang pembelian tanah kavling sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada Penggugat, dan dimana Tergugat tidak mengajukan alat bukti dalam perkara ini, oleh karenanya Majelis Hakim tidak perlu lagi membuktikan dalil-dalil sangkalan dari pihak Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil pokok dalam gugatannya, sedangkan pihak Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat sebagaimana termuat pada bagian petitum dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kedua dan ketiga dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah kavling dengan Penggugat, yaitu Tergugat sebagai pihak penjual tidak mengembalikan uang pembelian tanah kavling sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) kepada Penggugat tersebut, maka tuntutan untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) tersebut dikabulkan, dengan demikian tuntutan kedua dan ketiga tersebut adalah beralasan hukum dan oleh karena itu dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan ganti rugi immateriil dari Penggugat pada tuntutan keempat tersebut, dimana ganti rugi immateriil adalah berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula, maupun ganti rugi karena tekanan mental, oleh karena itu tuntutan menyatakan kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa uang sewa rumah untuk kehidupan Penggugat maupun uang untuk mengajukan perkara ini tersebut adalah bukan merupakan tuntutan ganti rugi immaterial dalam perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi immateriil tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kelima dari Penggugat tersebut, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791/K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dinyatakan "uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, karena uang paksa merupakan hukuman pengganti atas keingkaran mengosongkan atau menyerahkan barang obyek eksekusi riil", oleh karena Tergugat dihukum untuk membayar sejumlah uang dalam perkara ini, maka tuntutan uang paksa (dwangsom) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan keenam dari Penggugat tersebut, oleh karena Penggugat tidak mengajukan sita jaminan (conservatoir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beslag) terhadap barang tidak bergerak maupun barang bergerak milik Tergugat tersebut, maka tuntutan keenam tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ketujuh dari Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya, oleh karena tidak memenuhi ketentuan yang termuat dalam Pasal 180 HIR, maka tuntutan ketujuh tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.504.000.000,00 (lima ratus empat juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.359.000,00 (tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari **Rabu**, tanggal **10 Juli 2024** oleh kami **AGUNG SUHENDRO, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ISMAIL HIDAYAT, S.H.,M.H.** dan **YANDRI RONI, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **7 Agustus 2024** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota serta dibantu oleh **MINATI INDRIANI, S.H.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Halaman 29 dari 30 PUTUSAN Nomor 1247/Pdt.G/2023/PN.Tng



1. ISMAIL HIDAYAT, S.H.,M.H.

AGUNG SUHENDRO, S.H.,M.H.

2. YANDRI RONI, S.H.,M.H.

PANITERA PENGANTI

MINATI INDRIANI, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp.	150.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp.	64.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,00
- Meterai	: Rp.	10.000,00
- Redaksi	: Rp.	10.000,00
- Biaya Sumpah	: <u>Rp.</u>	<u>75.000,00</u>
Jumlah	: Rp.	359.000,00

(tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah)