



**P U T U S A N**  
**Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Dr. Manumpak Sianturi, S.H., M.H., MM**, laki-laki, umur 68 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Taman Wisma Asri Blok DD2 No. 21 RT 003 RW 023 Kelurahan Teluk Pucung Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi, Jawa Barat, Dalam hal ini memberikan kuasa dan memilih domisili dikantor kuasanya kepada **Rimson Manullang, SH., Ingrid Smamora, SH., dan Kyven Michael Palilingan, SH.,MH**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor **Lembaga Bantuan Hukum Asosiasi Sinar Pers Indonesia ( LBH – ASPI )** beralamat di Jl. H. Naman No.50 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2022 yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1537/2022 .tanggal 13 Juli 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Abdul Rosyid Bin H Sidin**, beralamat di Jl. Malaka HB RT 012 RW 006 kelurahan Rorotan Kecamatan Cilincing Jakarta Utara, DKI Jakarta , untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Notaris Nelly Hutauruk, SH.**, sebelumnya beralamat di Jl. Veteran No.23 Margajaya Bekasi Selatan 17141 Kota Bekasi, **sekarang** beralamat di Jl. Inspeksi Kalimalang No.12 B Rt 12 RW 11 Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi 17145, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **Notaris Kristian, S.H.**, sebelumnya bertalamat di Jl. Caman Raya Ruko Bougenville No. 5E Jatibening Kalimalang Kota Bekasi, **sekarang** beralamat di Ruko Komplek Dosen IKIP, Jalan Raya Jatibening Baru , Jati Kramat Kota

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bekasi 17142, untuk selanjutnya disebut sebagai

## **Turut Tergugat II;**

4. **Bapak Azis**, Ketua RT 003 RW 005 Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara, sekarang beralamat di Kp. Malaka II RT 003 RW005 Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara 14120, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah meneliti surat-surat bukti;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 Juli 2022 dalam Register Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan ingkar janji sebagai berikut:

Bahwa sebelum Penggugat menguraikan lebih lanjut alasan-alasan yang diajukan dalam gugatan a quo, maka untuk memudahkan Majelis Hakim yang terhormat dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan ini Penggugat akan terlebih dahulu menguraikan gambaran umum tentang duduk perkara perdata ini, didalam suatu "Opening Statement" sebagai berikut :

## **OPENING STATEMENT**

- Bahwa Penggugat pada awalnya berkedudukan sebagai Kuasa Hukum untuk pengelolaan tanah darat milik Alm. Muhanih Binti Muhadi seluas  $\pm 37.500$  M2 (tiga puluh tujuh ribu lima ratus meter persegi) terletak di propinsi daerah khusus ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara kecamatan Cilincing kelurahan Rorotan yang saat ini setempat dikenal sebagai Kampung Sukapura, riwayat tanah Giriknya berubah akibat pemekaran wilayah yang sebelumnya Girik Jawa Barat dengan No. Girik C. 386 Persil 32 S.III denag luas  $\pm 37.500$  M2 atas nama Muhanih binti Muhadi dahulu dikenal cilincing Desa Pusaka Rakyat, setelah dipermekarkan ke wilayah DKI Jakarta menjadi Girik C. 4719 Persil 32 S.III dengan luas tanah  $\pm 37.500$  M2 (tiga puluh tujuh ribu lima ratus meter persegi) atas nama Muhanih Binti Muhadi, dengan alamat propinsi DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Utara Kecamatan Cilincing kelurahan Rorotan di Jalan Raya Cakung Cilincing RT.003/RW.005. Hal

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

in itertuang dalam Surat Kuasa Khusus No. 12 tanggal 28 April 2015 yang dibuat dihadapan Nelly Hutaeruk, SH, Notaris berkedudukan di Kota Bekasi;

- Bahwa maksud dibuat Surat Kuasa Khusus tersebut “ Mewakili Para Pemberi Kuasa selaku para ahli waris dari almarhumah nyonya MUHANIH Binti MUHADI untuk mengurus dan menyelesaikan persoalan hukum antara Para Pemberi Kuasa dengan pihak lain dan berjuang mempertahankan untuk menguasai dan memiliki kembali termasuk mencari calon investor dan / atau pembeli (bila diperlukan ) apabila segala persoalan telah diselesaikan oleh penerima kuasa “;
- Bahwa kemudian setelah tanah a quo diurus sesuai dengan maksud dan tujuan surat kuasa, Penggugat mencoba mencari kebenaran surat-surat kepemilikan atas tanah a quo, tentu mencoba menelusuri letak obyek perkaranya dan siapa-siapa yang menjadi penguasa fisik (lawan) atas dimaksud dan selanjutnya menelusuri ke instansi terkait guna memastikan apakah data kepemilikan tanah a quo yang diserahkan terdapat atau tidak di instansi terkait itu dalam hal ini dikelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, kodya Jakarta Utara;
- Bahwa setelah ditelusuri ke kelurahan Rorotan, ternyata Girik tersebut diatas dinyatakan TERDAFTAR atas nama Muhanih Binti Muhadi dan sesuai rincian dan kekitir ( Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia ) belum ada coretan baik di giriknya maupun data dikelurahan setempat. Artinya bahwa tanah a quo masih tanah hak milik adat atas nama Alm. Muhanih Binti Muhadi, maka sesuai dengan sesuai dengan PP No. 10 Tahun 1961 jo. UU No. 24 Tahun 1997 dalam penjelasannya Pasal 24 ayat 1 pada intinya Girik, Rincik dan Kekitir adalah merupakan bukti kepemilikan atas pemegang hak atas tanah;
- Bahwa oleh karena tidak diragukan lagi atas kebenarannya dan Penggugat sangat yakin terhadap kebenaran dari pada tanah tersebut, maka pada tanggal 02 Maret 2015 dan ahliwaris Alm. Muhanih Binti Muhadi membuat Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) atas tanah a quo dengan Akta No. 02 dihadapan Nelly Hutaeruk, SH, Notaris di Kota Bekasi dengan ketentuan mulai pada Pasal 1 – Pasal 9 yang intinya sebagai berikut:

1. Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual kepada Pihak Kedua yang dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk membeli dari Pihak Pertama:

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



➤ sebidang tanah Hak Milik Bekas Adat Girik No. 4719 terdiri sebagian berukuran luas lebih kurang 37.500 m<sup>2</sup> ( tiga puluh tujuh ribu meter persegi ) berupa tanah sawah, persil 32 kelas S III, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Madya Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Saluran Air / Semper Timur
- Sebelah Timur : Tanah Milik Lukman Kartono / H. Syaii
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Adam Abas / H. Yakup
- Sebelah Barat : Kali Cakung / Drain

➤ Harga yang dijanjikan dan diikatkan dengan harga Rp. 9.500.000.000,00 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) dengan DP sebesar Rp. 600.000.000,00 ( enam ratus juta rupiah ) dan sisanya Cicil sebesar Rp. 8.900.000.000,00 ( delapan milyar sembilan ratus juta rupiah );

➤ Sisanya selambat-lambatnya apabila tanah tersebut dapat dikuasai oleh pihak Pertama dalam keadaan kosong dan tidak ada Penggarap dan Pihak Kedua telah memenuhi semua kewajibannya sebagaimana yang termuat dalam pasal 2 diatas ( dalam PPJB ini );

➤ Surat Kuasa yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab yang tercantum dalam pasal 1813 KUHPerd karena apapun juga;

➤ Dst sampai pasal 9 dalam PPJB ini;

2. Bahwa atas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) ini Penggugat telah membayar DP dan cicilannya sesuai Surat Kesepakatan tanggal 25 Juni 2017 totalnya sesuai rincian telah diterima oleh ahli waris demikian juga dengan pengurus sebesar Rp. 5.695.000.000,00 ( lima milyar enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah dan bila dihitung sampai hari ini totalnya sebesar Rp. 8.195.000.000,00 ( delapan milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah ), sisa hutang atas tanah a quo sampai saat ini sebesar Rp.1.305.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah). Hal ini belum dibayarkan oleh karena Tergugat tidak koferatif terhadap janji yang dinyatakan dalam surat berupa akta dan pernyataan yang ditandatangani;

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



3. Bahwa Tergugat membuat Surat Pernyataan kepada Penggugat pada tanggal 02 Maret 2015 dan tanggal 5 Maret 2015 pada saat setelah dilahirkannya PPJB No. 02 tanggal 02 Maret 2015. Surat Pernyataan ini dibuat untuk melengkapi atas PPJB yang dilahirkannya. Adapun yang harus dilengkapi oleh Tergugat dalam Surat Pernyataan tersebut adalah:

- Bersedia mengosongkan lokasi obyek tanah yang pada saat itu diduduki orang-perongan dan badan hukum perdata;
- Mengurus Surat-surat Tanah bahwa tanah a quo dinyatakan tidak bermasalah dari kelurahan Rorotan (PM-1) ;
- Mengurus Proses Pembuatan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah a quo;

Hal ini diperlukan oleh Penggugat agar nantinya Sertifikat atas tanah a quo dapat diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Jakarta Utara;

4. Bahwa oleh karena semakin banyak pembayaran cicilan atas tanah a quo kepada Tergugat, maka pada tanggal 23 – 02 – 2016 Penggugat mendatangkan Tergugat dan ahliwaris Alm. Muhanih Binti Muhadi membuat Pengoperan Hak dengan Akta No. 10, dihadapan Kristian, SH, Notaris di Kota Bekasi dan tentang hak dan kewajiban para pihak telah tertuangkan didalam akte tersebut dan mengapa tidak dibuatkan dalam suatu Akte Jual Beli (AJB) oleh karena Surat-surat berupa PM-1 dari kelurahan Rorotan dan SPPT PBB sebagai tanggung jawab Tergugat belum dipenuhinya dan berharap setelah dibuatkan Akta Pengoperan Hak atas tanah a quo surat-surat yang diembanya dapat dipenuhi oleh Tergugat;

5. Bahwa tentang kepemilikan atas tanah a quo sesuai akte ini kepemilikannya telah berpindah dari ahliwaris Alm. Muhanih Binti Muhadi kepada Penggugat dan hal itu telah sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat lagi dan yang menjadi masalah atas tanah a quo kepemilikannya tidak dapat ditingkatkan menjadi sertifikat oleh karena surat berupa PM-1 dari kelurahan dan SPPT PBB sampai saat ini belum dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat dan dari segi bisnis hal ini sangat merugikan Penggugat sedangkan dana untuk Pengoperan Hak atas atas a quo sebagian besar dipinjam oleh Penggugat dari bank dan perorangan untuk memenuhi kewajiban

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr





tersebut. Oleh karenanya finansial Penggugat saat sedang terganggu untuk menutupi hutang yang atas pengoperan hak atas tanah tersebut. Bila hal ini lancar dan dapat dipenuhi oleh Tergugat, maka hal demikian tidak akan dialami oleh Penggugat karena akan diperjualbelikan lagi kepada pihak lain dan akan mendapatkan untung dari hasil jual-beli tersebut;

6. Bahwa saat ini Penggugat sangat sulit menemui Tergugat, bahkan saat ini hubungan kontak Penggugat dengan Tergugat sudah putus. Oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan Ingkar Janji ( wanprestasi ) kepada Tergugat di Pengadilan ini;

**SUSUNAN WARIS Alm. MUHANIH Binti MUHADI YANG MEMBUAT PENGOPERAN HAK TERHADAP PENGGUGAT**

1. Bahwa sesuai dengan Surat Ketetapan Waris No.631/U/1988, tertanggal 06 Desember 1988 bahwa ahli waris dari Alm. MUHANIH Binti MUHADI adalah sebagai berikut :

- a. Robo Bin Butin;
- b. M. Maisah Binti Butin;
- c. Mahari Bin Butin;

Dan selanjutnya seluruh ahli waris dari alm. MUHANIH BINTI MUHADI yaitu ; anak, cucu dan Buyut sebagaimana Akta Kuasa No.05 tanggal 26 Juni 2014 adalah sebagai berikut :

- a. Tn. Abdul Rosid
- b. Ny. Siti Rosyidah
- c. Ny. Bonih Binti Rebo
- d. Ny. Masenah Binti Rebo
- e. Tn. Matani Bin Rebo
- f. Ny. Maijurah Binti Rebo
- g. Ny. Robiah Binti Rebo
- h. Tn. Rimin Bin Rebo
- i. Ny. Hj. Maisuroh
- j. Ny. Masiah
- k. Ny. Masenih
- l. Ny. Maswamih
- m. Tn. RIIH
- n. Tn. Rihmat
- o. Ny. Mamih
- p. Ny. Minan

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



- q. Ny. Lamin
- r. Ny. Maanah
- s. Tn. Lukmanul Hakim
- t. Tn. Muhamad Yusuf
- u. Ny. Rifah
- v. Tn. Mohamad Sa'ban
- w. Ny. Suningsih
- x. Tn. Nasir Bin Asan

Bahwa sesuai dengan daftar nama diatas, nama-nama inilah yang membuat Pengoperan hak berdasarkan Akta No. 10 tanggal 23 – 02 – 2016 dihadapan Kristian, SH, Notaris di Kota Bekasi;

2. Bahwa susunan waris waris diatas didapat berdasarkan Penetapan No. 631 / U / 1988 tanggal 6 Desember 1988 oleh Pengadilan Agama Jakarta Utara;

**INGKAR JANJI ( WANPRESTASI ) YANG DIPERMASALAHKAN  
PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT SEHINGGA TIMBUL KERUGIAN BESAR  
BAGI PENGGUGAT.**

3. Bahwa atas dasar Statement Opening diatas dapat digambarkan hubungan Penggugat dengan Tergugat sangat baik dan tidak ada tanda-tanda adanya kata ingkar terhadap Surat Kuasa, PPJB, Surat Pernyataan maupun Akta Pelepasan Hak dimaksud, karena memang kesepakatan sesuai butir-butir yang tertulis didalamnya benar adanya dan tidak ada unsur paksaan atau tekanan dari pihak manapun. Oleh karenanya sesuai Pasal 1320 KUHPerd yang mengatur sahnya perjanjian diperlukan adanya

4 syarat yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- Kecakapan untuk membuat Perjanjian
- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal

Sesuai dengan statement opening diatas dimana bila dihubungkan dengan Pasal 1320 KUHPerd maka kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat syaratnya terpenuhi;

4. Bahwa sesuai Pasal 1338 KUHPerd yang mengatur tentang akibat suatu perjanjian berbunyi sebagai berikut:

- Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya



- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu

- Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikat baik

5. Bahwa Surat Kuasa, PPJB, Surat Pernyataan dan Akta Pengoperan yang disebutkan dalam Statement Opening diatas dibuat dalam kata sepakat, cakap, suatu hal dan halal atau syarat tersebut terpenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerd. Oleh karena kesepakatan tersebut terpenuhi maka Surat Kuasa, PPJB, Surat Pernyataan dan Akta Pengoperan Hak dimaksud merupakan:

- Suatu Perjanjian yang dibuat secara sah oleh Penggugat dan Tergugat maka Perjanjian dimaksud berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak
- Bahwa perjanjian yang dibuatnya ( Penggugat dan Tergugat ) tidak dapat ditarik oleh Tergugat oleh karena semua butir-butir yang disepakati dalam perjanjian tersebut dipenuhi oleh Penggugat
- Dan Penggugat memenuhi kewajibanya dengan itikat baik

6. Bahwa sesuai dengan PPJB tanggal 02 Maret 2015 jo. Surat Pernyataan tertanggal 05 Maret 2015 pada intinya menyatakan: PPJB Tanggal 02 Maret 2015 dalam hal Ingkar Janji:

- Pada pasal 3 mewajibkan Tergugat menguasai lokasi tanah obyek yang akan dijualkan kepada Penggugat
- Selanjutnya Tergugat diwajibkan untuk mengosongkan lokasi dari para penggarap yang ada didalamnya ;

Surat Pernyataan tertanggal 05 Maret 2015 dalam hal Ingkar Janji:

- Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa dari Kelurahan Rorotan ( PM-1 ) sampai saat ini belum terbit
- SPPT Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ) juga belum terbit
- Tergugat bersedia mengganti berlipat ganda segala kerugian bilamana PM-1 dan SPPT PBB tidak dapat diterbitkan

**AKIBAT INGKAR JANJI ( WANPRESTASI ) TERGUGAT SEHINGGA PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN YANG CUKUP BESAR NILAINYA**

7. Bahwa adapun unsur kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat Ingkar Janji (wanprestasi) Tergugat kepada Penggugat dalam peristiwa pengoperan hak atas tanah a quo adalah sebagai berikut:





- Bahwa oleh karena sudah lama dibuatkan akta pengoperan haknya atas tanah a quo kepada Penggugat, semestinya tanah a quo dapat diterbitkan sertifikatnya dan Penggugat selaku pemegang sertifikat telah dapat memasarkan tanah a quo dengan harga tinggi, karena letaknya cukup strategis sehingga banyak investor yang berminat untuk tanah tersebut;
- Bahwa background (latar-belakang) Penggugat selain praktisi hukum, juga sebagai pebisnis. Sehingga bila tanah a quo statusnya telah menjadi sertifikat maka Penggugat akan segera menjualnya ke orang lain sebab pembayaran atas tanah a quo didapat dari pinjaman bank dan orang-perorangan;
- Bahwa selain untuk mendapatkan keuntungan juga untuk menutupi hutang plus bunga yang sampai saat ini belum bisa terlunaskan oleh karena tanah a quo belum laku terjual. Bilapun saat ini tanah a quo dijual dengan status surat yang dimiliki oleh Penggugat saat ini, maka jual-beli itu tidak akan untung, bahkan malah kerugian yang akan dialami Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak akan bersedia menjual tanah a quo sebelum terbit sertifikatnya menjadi atas nama Penggugat;

8. Bahwa adapun nilai kerugian yang diderita Penggugat akibat Ingkar Janji (wanprestasi) Tergugat kepada Penggugat sampai saat ini adalah sebagai berikut:

- Hutang Penggugat saat ini di Bank sebesar Rp. 2.000.000.000,00 ( dua milyar rupiah ) dengan bunga 16 % / tahun x 7 tahun = 112 % x 2.000.000.000.00 Rp. 2.240.000.000,00 ( dua milyar dua ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa setiap tahunnya hutang pokok tersebut harus direkrutrisasi( diperbaharui kembali ) sehingga harus membayar biaya Administrasi Bank dan Biaya Notaris Plus Asuransi Rp. 50.000.000,00 ( lima puluh juta rupiah ) setiap tahunnya x 7 tahun = Rp. 350.000.000,00 ( tiga ratus lima puluh juta rupiah );
- Hutang Penggugat di perorangan Rp. 5.000.000.000,00 ( lima milyar rupiah ) dengan bunga 24 % / tahun x 6 tahun = 144 % x 5.000.000.000,00 ( lima milyar rupiah ) = Rp. 7.200.000.000,00 ( tujuh milyar dua ratus juta rupiah )



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total semuanya bunga yang dibayar oleh Penggugat atas pembelian tanah a quo adalah Rp. 2.240.000.000,00 +Rp. 350.000.000,00 + Rp. 7.200.000.000,00 sehingga menjadi Rp. 9.790.000.000,00 ( sembilan milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah );

9. Bahwa bunga tersebut timbul akibat Ingkar terhadap perjanjian yang dibuatnya. Bila hal ini segera dipenuhinya maka beban bunga yang harus dibayar oleh Penggugat tidak sedemikian besarnya dan tanah a quo sudah dapat ditingkatkan status haknya menjadi sertifikat dan Penggugatpun akan segera melepaskannya kepada investor dan menyelesaikan segala kewajibannya terhadap bank dan orang perorangan tersebut;

10. Bahwa oleh karena yang Ingkar Janji (wanprestasi) adalah Tergugat dan bilamana kewajiban tersebut tidak dipenuhi maka pantas dan layak bunga atau kerugian yang timbul pembayaran tanah a quo dibebankan kepada Tergugat sebesar Rp. 9.790.000.000,00 ( sembilan milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah ) yang menjadi kerugian materiil bagi Penggugat;

11. Bahwa selain kerugian Materiil, juga secara pasti Penggugat mengalami kerugian Immateriil, oleh karena Penggugat sangat tersita waktunya untuk mengurus tanah a quo demikian juga adanya kewajiban ke bank dan orang perorangan untuk bayar bunga dan bilamana telat waktunya maka siap saban hari dihubungi dan membuat harga diri Penggugat malu dihadapan umum karena isi pembicaraan itu didengar oleh rekan-rekannya dikantor. Memang benar kerugian Immateriil itu tak terhitung tetapi untuk perkara ini sepantasnya kerugian Immateriil itu dibuat nilai sebesar Rp. 1.000.000.000,00 ( satu milyar ) dan dibebankan kepada Tergugat;

12. Bahwa ternyata surat teguran keras (SOMASI) yang dinyatakan PENGUGAT tersebut juga tidak diindahkan oleh TERGUGAT, sehingga dengan demikian maka TERGUGAT dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PENGUGAT dengan tidak dapat lagi di hubunginya TERGUGAT oleh PENGUGAT baik melalui telepon maupun di tempat kediamannya, sehingga dengan demikian maka TERGUGAT dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya yang menjadi hak PENGUGAT;

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

### 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)



13. Bahwa selain itu untuk mengantisipasi agar kiranya Gugatan a quo tidak bersifat hampa (illusoir), maka dalam hal ini PENGUGAT memohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara memandang sah dan berharga Sita jaminn (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik TERGUGAT yang terdiri dari sebidang tanah dan Bangunan Rumah Tinggal yang beralamat di Jl. Malaka HB RT.012/RW.006 Kel. Rrotan Kec. Cilincing Kota Jakarta Utara;

14. Bahwa Rincian Kwitansi pembayaran Cicilan Tanah Ahli Waris Muhanih Binti Muhadi, Tanah Girik C No. 4719 Persil 32 S. III luasnya kurang lebih  $\pm 37.500$  m<sup>2</sup> (tiga puluh tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang sudah di bayarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT:

- Tanggal Kwitansi : 09 Februari 2016, jumlah pembayaran Rp. 75.000.000 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Keterangan : Kas Bon Pembayaran tanah Rorotan Milik ahli waris Muhadi Binti Muhadi dan dikuasakan kepada Abd. Rosyid Bin H Sidin
- Tanggal Kwitansi : 05 Februari 2016, dengan jumlah pembayaran Rp. 1.000.000. (satu milyar rupiah) Kas Bon atas Pembelian tanah atas nama Muhani Binti Muhadiyah (Abd Rosyid Bin H Sidin) Lokasi Rorotan RT.05/RW.03 Diambil oleh Husen Kuasa dari ABD Rosyid untuk menerima uang.
- Tanggal Kwitansi : 01 April 2016 dengan jumlah pembayaran Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) Kas bon untuk pembayaran Kas Bon atas pembelian Tanah atas nama Muhani Binti Muhadih (Abd Rosyid Bin H Sidin lokasi Rorotan RT.05/RW.03 diambil oleh Husen Kuasa dari ABD Rosyid untuk menerima uang
- Tanggal Kwitansi : 08 April 2016 dengan jumlah pembayaran Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta) Kas Bon pembayaran tanah rorotan lokasi kelurahan Rorotan Kec. Cilincing berdasarkan Girik C No. 4719 Persil 32 Luas 37.500 M<sup>2</sup>
- Tanggal Kwitansi : 25 Juli 2016 dengan jumlah pembayaran Rp. 6.185.000.000 (enam milyar seratus delapan puluh lima juta rupiah), untuk cicilan atas pembelian tanah ahli waris Alm. Muhadi Binti Muhadih kepada ABD Rosyid Binti H.Sidin anak dari Alm Siti Rosyidah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal Kwitansi : 10 Oktober 2019 dengan jumlah pembayaran Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah di kelurahan Rorotan Kec.Cilincing berdasarkan Girik C No. 4719 Percil 32 Luas  $\pm 37.500$  M2 tiga puluh tujuh ribu lima ratus meter persegi)
- Tanggal Kwitansi: 28 april 2022 dengan jumlah pembayaran Rp.200.000 (dua ratus juta rupiah) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah di kampung sepatan RT.08/RW.05 Kel. Rorotan Kec. Cilincing Jakarta Utara berdasarkan Akta pelepasan No. 10 tanggal 23 februari 2016 dan berdasarkan Girik C No.4719 Persil 32.S.III

Total Pembayaran keseluruhan yang sudah di bayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT adalah Rp. 8.195.000.000 (Delapan Milyar seratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah); dari harga pembelian tanah sebesar Rp. 9.500.000.000 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah).

## KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL

15. Bahwa akibat Ingkar Janji (wanprestasi) Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian Materiil dan Immateriil oleh karenanya sangat pantas dan layak untuk Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian tersebut yang totalnya sebagai berikut:

### KERUGIAN MATERIIL

- Bunga Bank selama selama 7 tahun Rp. 2.240.000.000,00
- Retrukturisasi Bank Rp. 350.000.000,00
- Bunga Pinjaman perorangan Rp. 7.200.000.000,00

Total biaya Materiil Rp. 9.790.000.000,00 ( sembilan milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah ) dibayar seketika dan kontan oleh Tergugat kepada PENGUGAT;

### KERUGIAN IMMATERIIL

- Kerugiannya tak terhingga tetapi sesuai alasan diatas maka sangat latak dan pantas untuk membayar sebesar Rp. 1.000.000.000,00
- Bahwa pembayaran uang Immateril ini akan dipersembahkan kepada fakir miskin dan anak-anak terlantar melalui sumbangan ke berbagai yayasan yang mengurus tentang hal itu

## TOTAL KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIL

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

#### 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

➤ Materiil	Rp. 9.790.000.000,00
➤ Immateriil	Rp. 1.000.000.000,00
➤ Total	Rp. 10.790.000.000,00

16. Bahwa menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Consevoir Beslag*) atas harta kekayaan milik TERGUGAT berupa sebidang tanah dan bangunan tanah tinggal yang beralamat di Jl. Malaka HB RT.012/RW.006 kel. Rorotan Kec. Cilincing Kota Jakarta Utara;

17. Bahwa agar TERGUGAT tidak mengabaikan Putusan Pengadilan ini, maka mohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan pengadilan dalam perkara perdata ini;

18. Bahwa dihadapkannya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada dasarnya untuk diminta keterangan atas isi gugatan ini sebab Para Turut Tergugat ini sangat mengetahui dan memiliki dokumen-dokumen tentang permasalahan diatas karena dokumen tersebut sangat dibutuhkan oleh Penggugat guna menjelaskan kebenaran dari fakta tersebut dan diminta tunduk atas putusan pengadilan ini;

19. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT ini adalah gugatan yang didukung dengan bukti-bukti yang autentik dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan, maka mohon dengan hormat agar isi putusan dalam perkara perdata ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Consevoir Beslag*) atas harta kekayaan milik TERGUGAT berupa rumah tinggal terdiri dari tanah dan bangunannya yang beralamat di Jl. Malaka HB RT.012/RW.006 Kel. Rorotan Kec. Cilincing Kota Jakarta Utara;
3. Menyatakan sah dan berharga berupa surat yaitu:
  - PPJB No. 02 tanggal 02 Maret 2016
  - Surat Pernyataan tanggal 02 Maret 2015

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Surat Pernyataan tanggal 05 Maret 2015 Surat Kuasa tertanggal 28 April 2015

➤ Akta Pengoperan Hak No. 10 tertanggal 23 Pebruari 2016

4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan INGKAR JANJI (wanprestasi) kepada PENGGUGAT karena tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati bersama sesuai poin 3 (tiga) dalam petitum diatas;

5. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan berupa Surat Keterangan dari kelurahan Rorotan ( PM-1) dan SPPT PBB atas tanah a quo dan apabila tidak dipenuhinya maka dihukum untuk membayar Kerugian Materiil dan Immateriil kepada PENGGUGAT yang seluruhnya berjumlah Rp. 10.970.000.000,00 (sepuluh milyar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus secara kontan;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan dalam perkara a quo;

7. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan terhadap rumah yang disitanya kepada Penggugat apabila kerugian Materiil dan Immateril yang dituntutnya tidak dibayar seketika, sekaligus dan kontan dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pengadilan Negeri Jakarta Utara ini membacakan putusan harus dalam keadaan kosong, bilamana tuntutan dimaksud tidak diindahkan oleh TERGUGAT maka akan dilakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan alat negara sesuai aturan hukum yang berlaku;

8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

10. Memerintahkan kepada Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya ( *Ex Aequo Et Bono* ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk **Penggugat** hadir menghadap kuasa hukumnya tersebut, untuk **Tergugat I** hadir menghadap kuasanya yaitu : Maryanto Roberto Sihotang, SH., Busmin Pakpahan, SH.,MH., dan Agus Kristianto Sihaloho, SH., Para Advokat / Pengacara dan Penasihat Hukum pada **LAW FIRM ROBERTO SIHOTANG & PARTNERS**, beralamat di Gedung Nucira lantai 1 B No.103 (Jofter Group) Jl. MT. Haryono Kav.27 Jakarta 12820, bertindak secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Agustus 2022, yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 2040/2022 tanggal 18 Agustus 2022, Untuk **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II** hadir menghadap kuasanya yaitu Hartana Siregar, SH., Advokat / Penasihat Hukum pada kantor Hukum **HARTANA SIREGAR, SH., & Rekan**, beralamat di Pondok Ungu Permai Blok AM 8 No.11 Bekasi Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal tanggal 12 Oktober 2022 yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.2767/2022 tanggal 20 Oktober 2022, dan surat kuasa khusus tanggal tanggal 10 Oktober 2022 yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.2768/2022 tanggal 20 Oktober 2022, dan untuk **Turut Tergugat III** hadir menghadap kuasanya yaitu Elgiana Maranata Nadeak, SH., dan Hery Julianto Hutaabarat, SH., Para Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor **ELGIANA NADEAK, SH., & Rekan**, beralamat di Jl. Bain No.5 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur 13730, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2022 yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta No.2328/2022 tanggal 8 September 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mahmuriadin, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **untuk Tergugat tidak mengajukan jawaban**, sedangkan untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## **Jawaban Turut Tergugat I tanggal 2 Februari 2023 :**

1. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Turut Tergugat I;
2. Bahwa adalah dan benar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.02 tanggal 02 Maret 2015 dibuat oleh Turut Tergugat I ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I, atas sebidang tanah Hak Milik Bekas Adat Girik No.4719 berukuran luas kurang lebih 37.500 M2 ( **tiga puluh tujuh ribu lima ratus meter persegi** ) berupa tanah sawah persil 32 kelas S.III terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan, tercatat atas nama Muhanih binti Muhadih sebagaimana dalil Penggugat Alinea 2 halaman 3;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut :

- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( **ex aequo Et Bono** );

## **Jawaban Turut Tergugat II tanggal 2 Februari 2023 :**

1. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Turut Tergugat II;
2. Bahwa adalah benar Akta Pengoperan Hak No.10 tanggal 23 Februari 2016 dibuat oleh Turut Tergugat II dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat II, yaitu Pengoperan Hak atas sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C No.4719 ( dahulu berasal dari dari Girik C Nomor 386) seluas 37.500 M2 ( **tiga puluh tujuh ribu lima ratus meter persegi** ) yang berupa tanah sawah terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (dahulu termasuk wilayah Kabupaten Bekasi), Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan, giriknya tercatat atas

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

### 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

nama Muhanih dan / atau Muhanih binti Muhadih sebagaimana dalil Penggugat Poin 4 halaman 4;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut :

Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo Et Bono* );

**Jawaban Turut Tergugat III tanggal 2 Februari 2023 :**

1. Bahwa dalam perkara aquo yang menjadi pokok perkaranya adalah perbuatan Wanprestasi yang mana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :

“ Pengantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lali untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang sudah ditentukan.”

Maka menurut Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut perbuatan wanprestasi timbul akibat adanya perbuatan dimana salah satu pihak dalam perjanjian atau perikatan yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada pihak lain;

2. Bahwa berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya :

“ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Bahwa dengan demikian perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya;

3. Bahwa Turut Tergugat III selaku Ketua RT 03 RW05 benar pernah mengeluarkan surat sehubungan dengan tanah dari ahli waris alm. Muhani Binti Muhadi;

4. Bahwa Turut Tergugat III mengetahui mengenai pengoperan hak dari Tergugat kepada Penggugat;

Demikian jawaban dari Turut Tergugat III untuk dijadikan bahan pertimbangan oleh Majelis Hakim untuk memutuskan perkara ini;

PRIMAIR :

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



- Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono );

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 9 Februari 2023, sedangkan atas Replik Penggugat, Para Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

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

1. Bukti P – 1 : Foto copy Akta Kuasa, Nomor : 05, tanggal 26 Juni 2014, yang dibuat dihadapan Nelly Hutauruk,SH. Notaris di Kota Bekasi ;
2. Bukti P – 2 : Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor : 02, tanggal 02 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Nelly Hutauruk,SH. Notaris di Kota Bekasi ;
3. Bukti P – 3 : Foto copy Akta Pengoperan Hak, Nomor : 10, tanggal 23 Pebruari 2016, yang dibuat dihadapan Kristian,SH. Notaris di Kota Bekasi ;
4. Bukti P – 4 a : Foto copy Kwitansi Pembayaran, tertanggal 09 Pebruari 2016, sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ;
5. Bukti P – 4 b : Foto copy Kwitansi Pembayaran, tertanggal 15 Februari 2016, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
6. Bukti P – 4 c : Foto copy Kwitansi Pembayaran, tertanggal 01 April 2016, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
7. Bukti P – 4 d : Foto copy Kwitansi Pembayaran, tertanggal 08 April 2016, sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;
8. Bukti P – 4 e ; Foto copy Kwitansi Pembayaran, tertanggal 25 Juli 2017, sebesar Rp.6.185.000.000,- (enam milyar seratus delapan puluh lima juta rupiah) ;
9. Bukti P – 4 f : Foto copy Tanda Terima Pembayaran, tertanggal 10 April 2019, sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
10. Bukti P – 4 g : Foto copy Kwitansi Pembayaran, tertanggal 19 Agustus 2019, sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;
11. Bukti P – 4 h : Foto copy Kwitansi Pembayaran, tertanggal 20 Oktober 2019, sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;
12. Bukti P – 4 i : Foto copy Kwitansi Pembayaran, tertanggal 28 April 2022, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P – 5 : Foto copy Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan, Nomor 4719, luas 37.500 M2, tertanggal 10 Oktober 1990 ;
14. Bukti P – 6 : Foto copy surat dari Kepala Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, tanggal 27 Agustus 2009, No.595.3/17/ID/PR/VIII/09, Perihal : Keterangan Tentang Tanah Girik Eks Jabar C No.386 Pusaka Rakyat, yang ditujukan kepada Ibu Siti Rosyidah bt Butin Ahli Waris dari Almarhum Muhanih bt Muhadi ;
15. Bukti P – 7 : Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 05 Maret 2015;
16. Bukti P – 8 : Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 07 Juli 2015 ;
17. Bukti P – 9 : Foto copy Surat Kuasa, tertanggal 09 Maret 2016 ;
18. Bukti P – 10 : Foto copy Surat Ketetapan Tentang Penghentian Penyelidikan Dari Polda Metro Jaya, tertanggal 31 Oktober 2022 ;
19. Bukti P – 11 : Foto copy Surat Pernyataan Abd.Rosyid bin H.Sidin, tertanggal 06 Oktober 2020 ;
20. Bukti P – 12 : Foto copy Surat Pernyataan Abd.Rosyid Bin H,Sidin, tertanggal 05 Maret 2015 ;
21. Bukti P – 13 : Foto copy Surat Kuasa, tertanggal 09 Maret 2016 ;
22. Bukti P – 14 : Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, No.386, tertanggal 21 April 1986 ;

Menimbang, bahwa semua bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan yang aslinya, yaitu Bukti P – 2 sampai dengan Bukti P – 4 a sampai dengan Bukti P – 4 i, Bukti P – 7, Bukti P – 9, Bukti P – 10, Bukti P – 12, Bukti P – 13, dan Bukti P – 14 ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan Bukti P – 1, Bukti P – 5, Bukti P – 6, Bukti P – 8, dan Bukti P – 11 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi di persidangan yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi Aris Tosae;
  - Bahwa saksi saksi pernah bekerja di kantornya Penggugat
  - Bahwa Bahwa saksi bekerja di kantor Penggugat sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2018 ;
  - Bahwa saksi pernah mendengar nama Abdul Rosyid Bin H Sidin ;
  - Bahwa saksi mengenal nama Abdul Rosid Bin H. Sidin karena dia datang ke kantor Penggugat ;

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

#### 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 saksi mendengar Abdul Rosid Bin H. Sidin dalam rangka urusan tanah yang ada di Rorotan ;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah itu adalah tanahnya Abdul Rosid Bin H. Sidin ;
- Bahwa setahu saksi, antara Pak. Abdul Rosid Bin H. Sidin tidak ada hubungan keluarga dengan Pak.Andi, yang saksi ketahui, Pak.Andi itu adalah calonya dari Abdul Rosid Bin H. Sidin ;
- Bahwa selain Abdul Rosid Bin H. Sidin, ada ahli waris yang lain dari Muhanih Binti Muhadi ;
- Bahwa yang saksi ketahui, ahli waris dari Muhanih Binti Muhadi ± ada 10 (sepuluh) orang ;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Abdul Rosid Bin H. Sidin melakukan jual beli terhadap tanah tersebut kepada Penggugat kira-kira di tahun 2015 ;
- Bahwa yang saksi ketahui sudah ada pemberian uang dari Penggugat;
- Bahwa seingat saksi luas tanah tersebut ± 3.000 meter, tetapi saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut ;
- Bahwa selama saksi bekerja sampai dengan tahun 2018, yang saksi ketahui uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat sudah hampir semua / hampir lunas ;
- Bahwa yang saksi ketahui, setelah hampir selesai dilakukan pembayaran, surat tanahnya tidak jadi / belum selesai ;
- Bahwa terakhir kali saksi bertemu dengan Penggugat sekitar Desember 2022 dalam rangka silaturahmi ;
- Bahwa terkait dengan obyek ini yang saksi katakan telah dibeli oleh Penggugat, yang saksi ketahui sudah hampir lunas tetapi saksi tidak mengetahui berapa jumlahnya, seingat saksi milyaran ;
- Bahwa kalau dihitung prosentasi yang belum dibayar ± tinggal 5 % lagi;
- Bahwa yang saksi ketahui, dibelinya pakai kwitansi tetapi saksi tidak mengetahui apakah di depan Notaris ;
- Bahwa yang saksi ketahui obyeknya itu terletak di Rorotan Cilincing, tetapi saksi tidak mengetahui nama jalannya ;
- Bahwa tanahnya itu tanah garapan ;

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat itu, saksi tidak mengetahui bukti alas hak yang dia miliki apa, apakah sudah sertifikat atau apakah masih bentuk persil atau apakah leter C atau leter D ;
- Bahwa saksi belum pernah ke lokasi dan belum pernah lewat ke lokasi;
- Bahwa yang saksi ketahui, yang kurang itu surat tanah, jadi ada surat-surat dari Tergugat yang tidak lengkap, tetapi saksi tidak mengetahui yang tidak lengkap itu surat apa ;
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut, tetapi yang saksi ketahui dibawah naungan Pak.Rosyid ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui digunakan untuk apa tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar, apakah mengenai hal ini pernah dipersoalkan oleh Penggugat selain gugatan hari ini, misalnya diselesaikan di tingkat kelurahan atau mediasi dan sebagainya ;
- Bahwa yang saksi dengar PM 1 nya tidak ada karena tidak keluar dari desa tetapi saksi tidak mengetahui kenapa tidak keluar ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanggapan langsung dari Pak.Rosyid kenapa PM 1 nya tidak keluar dan lain sebagainya ;
- Bahwa pada waktu dulu bertemu dengan para ahli waris di kantor Pengacara di Kalimalang, tetapi saksi sudah tidak ingat hari dan tanggalnya seingat saksi tahun 2015 ;
- Bahwa pada waktu di kantor pengacara itu, apakah semua ahli waris hadir saksi tidak mengetahui detailnya ;
- Bahwa yang saksi ketahui, pada waktu itu tidak ada yang keberatan terkait dengan rencana jual beli tadi ;
- Bahwa setelah pertemuan waktu itu, kemudian saksi tidak mendengar apakah ada pihak lain atau ahli waris yang keberatan ;
- Bahwa ketika ahli waris pergi ke kantor pengacara, Pak.Rosyid nya juga ikut ;
- Bahwa para ahli warisnya itu ikut ke kantor pengacara supaya mereka menunjukkan kalau mereka tidak keberatan / setuju ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, siapa nama istrinya Pak.Rosyid ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, waktu tanah itu di jual berupa apa ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat transaksi jual belinya ;

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

### 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)



- Bahwa saksi mengetahui itu / ada kepentingan apa saksi disitu, saksi sebagai stafnya Penggugat di Kalimalang ;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli itu, saksi tidak ada melihat sejumlah uang ;
- Bahwa atas keterangan saksi para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Saksi H.Matrodjiminan**

- Bahwa saksi Bahwa yang saksi ketahui, masalah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah masalah pembayaran ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2015 ;
- Bahwa saksi pernah disuruh / diperintahkan oleh Penggugat untuk mengurus surat-surat tanahnya Pak.Rosyid ke kelurahan ;
- Bahwa saksi mengetahui obyek dari pada tanah tersebut dan saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut sebelah timur berbatasan dengan Cakung Grand ; sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Lukman Kartono ; sebelah utara berbatasan dengan Semper Timur; sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Haji Bustaman ;
- Bahwa waktu saksi di suruh oleh Penggugat untuk mengurus tanah tersebut, ada hambatan yaitu pada waktu saksi datang ke Kelurahan, dikatakan bahwa harus ada girik nya yang asli untuk diproses ditingkatkan menjadi sertifikat dan memiliki PM 1 untuk pajak PBB ;
- Bahwa saksi datang ke Kelurahan itu untuk mengurus PM 1 dan untuk peningkatan hak menjadi sertifikat tetapi tidak terlaksana karena yang di minta girik yang aslinya ;
- Bahwa saksi katakan kepada Penggugat yang diminta adalah girik nya yang aslinya baru dilayani oleh Lurah ;
- Bahwa tidak ada girik yang aslinya diberikan oleh Penggugat ;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat, girik yang aslinya ada di Kantor Polisi karena ada suatu masalah tetapi saksi tidak mengetahui apa masalahnya ;
- Bahwa kata Penggugat kepada saksi, katanya di telusuri oleh Penggugat ke kantor Polisi untuk mengetahui masalah girik itu, tetapi menurut keterangan Polisi girik tersebut di duga tidak identik / di duga palsu sehingga tidak bisa ditingkatkan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu di Kelurahan, obyek yang dibeli oleh Penggugat itu belum tercatat di Kelurahan karena baru mau peningkatan ;
- Bahwa di letter C 386 itu atas nama Muhani Muhadi ;
- Bahwa Muhani Muhadi ada keturunannya yaitu Pak.Rosyid ;
- Bahwa menurut keterangannya, Muhani Muhadi ada keturunannya yang lainnya / banyak, ada puluhan orang ;
- Bahwa pada waktu Penggugat membeli dari Pak.Rosyid, ahli waris yang lainnya ada kuasanya, setuju dan tidak keberatan obyek ini di jual kepada Penggugat ;
- Bahwa terkait girik yang tidak identik tadi, girik itu atas nama Muhani Muhadi ;
- Bahwa menurut keterangan Lurah dan Polisi girik itu tidak identik ;
- Bahwa girik yang asli kemungkinan ada di mana saksi tidak mengetahui ;
- Bahwa ketika dinyatakan tidak identik, di Girik itu atas nama Muhani Muhadi ;
- Bahwa yang di Polisi atas nama Muhani Muhadi, tetapi dikatakan tidak identik ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, girik yang aslinya siapa yang pegang ;
- Bahwa kalau catatan di desa, juga atas nama Muhani Muhadi ;
- Bahwa kalau di desa juga atas nama Muhani Muhadi, kenapa di Kelurahan tetap di tolak / tidak dilayani karena menurut keterangan kepala desa giriknya harus yang aslinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah ada catatan girik yang asli itu diterbitkan tahun berapa ;
- Bahwa menurut Kepala Desa, jika tidak ada girik yang asli tidak bisa dilayani ;
- Bahwa tidak ada keterangan kalau girik itu hilang ;
- Bahwa menurut keterangannya Penggugat, untuk obyek ini pembayarannya tinggal sedikit lagi ;
- Bahwa terkait dengan masalah ini, saksi tidak mengetahui bagaimana tanggapan Pak.Rosyid selaku penjual ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah pernah di mediasi dipertemukan di Kelurahan antara pembeli dan penjual ;
- Bahwa sekarang halan ini yang menguasai adalah penghuni liar ;

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



- Bahwa lahan itu luasnya 3,7 Hektar, dan yang di huni oleh penghuni liar sekitar itu ;
- Bahwa penghuni liar yang menguasai itu ada orang-orang dari Indramayu, dan orang dari mana-mana ;
- Bahwa oleh penghuni liar ada ditanami pisang, ditanami bayam, tetapi kalau sekarang saksi tidak mengetahui ;
- Bahwa saksi terakhir kali ke sana kira-kira 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun yang lalu, sejak itu tidak pernah kesitu lagi ;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak. Rosyid dan saksi mengetahui tempat tinggalnya Pak.Rosyid ;
- Bahwa menurut saksi, Pak.Rosyid diberi kuasa oleh ahli waris, tetapi soal semua ahli waris ikut tanda tangan saksi tidak mengetahui ;
- Bahwa saksi ada yang kenal dengan salah satu ahli waris, tinggalnya ada yang di Sukapura, ada yang dikepulauan seribu sedangkan kalau yang di lokasi tanah itu tidak ada ;
- Bahwa kalau Pak.Rosyid tinggalnya di Malaka, dan setahu saksi tempat tinggalnya Pak.Rosyid itu rumah sendiri ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pernyataan sebagaimana Bukti P – 11, dan saksi pernah membaca surat pernyataan sebagaimana Bukti P – 11 tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat girik yang akan diajukan sebagai bukti ;
- Bahwa saksi pernah melihat girik yang akan diajukan sebagai bukti tersebut di Pak.Sianturi / Penggugat tetapi saksi sudah lupa tahun berapa saksi melihatnya;
- Bahwa saksi juga tidak ingat hari apa saksi melihat girik yang akan diajukan sebagai bukti tetapi siang hari di kantor ;
- Bahwa yang diperlihatkan seperti itu kira-kira seperti ini, saksi melihat dan saksi baca, kata Pak.Sianturi, hanya ini giriknya yang di terima dari Pak.Rosyid ;
- Bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan surat bukti bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Bukti TT.I – 1 : Foto copy Surat Keterangan, Nomor : 01/Ket-Akta/Not/II/2023, tanggal 15 Februari 2023 ;



Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan yang aslinya, dan ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan surat bukti bermeterai cukup sebagai berikut :

1. Bukti TT.II – 1 : Foto copy Surat Keterangan, Nomor : 03/KRIS/NOT/III/2023, tanggal 20 Pebruari 2023 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan yang aslinya, ternyata Bukti tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti bermeterai cukup sebagai berikut

1. Bukti TT.III – 1 : Foto copy Surat Pengantar, Nomor : 1909/20/11/2017, yang dikeluarkan oleh Bapak Azis selaku Ketua Rt.003 Rw.05, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;
2. Bukti TT.III – 2 : Foto copy Surat Pengantar, Nomor 396, tertanggal 12 Desember 2022, yang dikeluarkan oleh Ketua Rt.003 Rw.05, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III tersebut telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan yang aslinya, ternyata Bukti TT.III – 1 adalah fotokopi dari fotokopi, sedangkan Bukti TT.III – 2 sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 17 Maret 2023, dan ternyata bahwa obyek sengketa dalam perkara ini **nyata ada** dengan letak, luas dan batas-batas selengkapannya sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 27 April 2023, sedangkan Para Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan, selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan hanya mohon putusan;



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 02 Maret 2015 Penggugat dengan Tergugat selaku kuasa dari ahli waris Alm. Muhanih Binti Muhadi telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) atas sebidang tanah Hak Milik Bekas Adat Girik No. 4719 terdiri sebagian berukuran luas lebih kurang 37.500 m<sup>2</sup> ( tiga puluh tujuh ribu meter persegi ) berupa tanah sawah, persil 32 kelas S III, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Madya Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Saluran Air / Semper Timur
- Sebelah Timur : Tanah Milik Lukman Kartono / H. Sya'i
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Adam Abas / H. Yakup
- Sebelah Barat : Kali Cakung / Drain

dengan Akta No. 02 dihadapan Nelly Hutaeruk, SH, Notaris di Kota Bekasi, dengan harga Rp. **9.500.000.000,00** (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) dengan DP sebesar Rp. **600.000.000,00** ( enam ratus juta rupiah ) dan sisanya dicicil sebesar Rp. **8.900.000.000,00** ( delapan milyar sembilan ratus juta rupiah);

- Bahwa pada tanggal 23 – 02 – 2016 Penggugat mendapatkan Tergugat dan ahliwaris Alm. Muhanih Binti Muhadi dan membuat Pengoperan Hak dengan Akta No. 10, dihadapan Kristian, SH, Notaris di Kota Bekasi dan tentang hak dan kewajiban para pihak telah tertuangkan didalam akte tersebut;

- Bahwa atas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) ini Penggugat telah membayar DP dan cicilannya sesuai Surat Kesepakatan tanggal 25 Juni 2017 totalnya sesuai rincian telah diterima oleh ahli waris sampai hari ini sebesar Rp. **8.195.000.000,00** ( delapan milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah ), sisa hutang atas tanah a

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr





quo sampai saat ini sebesar Rp.**1.305.000.000,00** (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah). Hal ini belum dibayarkan oleh karena Tergugat tidak kooperatif terhadap janji yang dinyatakan dalam surat berupa akta dan pernyataan yang ditandatanganinya yaitu : berupa surat PM-1 dari kelurahan Rorotan dan SPPT PBB, yang menyebabkan kepemilikan terhadap obyek tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik;

- Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat diatas, Tergugat **tidak mengajukan jawaban**, sedangkan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membenarkan adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.02 tanggal 02 Maret 2015 dibuat oleh Turut Tergugat I ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I dan Akta Pengoperan Hak No.10 tanggal 23 Februari 2016 dibuat oleh Turut Tergugat II dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat diatas, Turut Tergugat III selaku Ketua RT 03 RW 05 telah mengeluarkan surat pengantar juga membenarkan serta mengetahui mengenai pengoperan hak dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup, bertanda P-1 sampai dengan P-14 dan dua orang saksi dibawah sumpah yaitu Aris Tosae dan H.Matrodjiminan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan surat bukti bermaterai cukup bertanda TT.1-1 dan TT.II-1, sedangkan Turut Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup bertanda bukti TT.III-1 dan TT.III-2;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, jawaban Para Turut Tergugat maupun Replik Penggugat, maka yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini menurut hemat Majelis yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan wanprestasi Penggugat berkaitan dengan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana perjanjian Pengikatan jual beli dan akta pengoperan

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak, maka akan dipertimbangkan dahulu berapakah jumlah uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat, sebagai dasar penentuan pengantian **biaya, kerugian dan bunga** sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHperdata, jika Penggugat dapat membuktikan wanprestasi Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan; bahwa Total Pembayaran keseluruhan yang sudah di bayarkan oleh Pengugat kepada Tergugat adalah sejumlah Rp. **8.195.000.000** (Delapan Milyar seratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah); dari harga pembelian tanah sebesar Rp. **9.500.000.000** (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) sehingga masih kurang sejumlah Rp.**1.305.000.000,00** (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan surat bukti akta otentik yang diajukan Penggugat sendiri yaitu surat bukti P-3 yaitu akta Pengoperan Hak No.10 tanggal 23 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Kristian, SH., Notaris di Kota Bekasi atau Turut Tergugat II, dinyatakan bahwa **pengoperan hak ini diterima dan dilangsungkan dan diterima dengan uang ganti rugi keseluruhan sebesar Rp 9.500.000.000 (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah). Uang sebesar Rp 9.500.000.000 (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah) tersebut jumlah mana telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama seluruhnya sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut pihak pertama dengan ini memberi pelunasannya, sehingga akta ini juga merupakan kwitansi yang sah untuk penerimaan uang sebesar Rp 9.500.000.000 (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah) tersebut;**

Menimbang, bahwa dari fakta hukum diatas, ternyata terdapat pertentangan antara dalil Penggugat dengan bukti yang diajukan sendiri, dimana Penggugat mendalilkan masih terdapat kekurangan pembayaran sejumlah Rp.**1.305.000.000,00** (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah), namun surat bukti yang diajukan membuktikan bahwa kewajiban Penggugat telah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut menjadi gugatan yang tidak jelas, kabur atau obscur Libel, sehingga tanpa perlu mempertimbangkan lagi alat-alat bukti lainnya dalam perkara ini, gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( **Niet Ontvankelijke Verklaard** );

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 181 HIR / 192 RBg Penggugat haruslah

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

#### 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

dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah sebagaimana akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Ketentuan Pasal 163 HIR / 283 RBg, Pasal 181 HIR / 192 RBg, KUHPerdara, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard );
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.465.000 (empat juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang Permasyarakatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa tanggal 13 Juni 2023 oleh kami Aloysius Priharnoto Bayuaji, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua, Gede Sunarjana, SH.,MH., dan Togi Pardede, SH.,MH., Hakim-Hakim anggota, Majelis Hakim yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 2 Januari 2023, dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Doly Siregar, S.H. Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Penggugat, tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Gede Sunarjana, S.H., M.H.

Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H

Togi Pardede, S.H. M.H

Panitera Pengganti,

Doly Siregar, S.H.

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Nomor 442/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp20.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp105.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp80.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp3.250.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp1.000.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp 4.465.000,00;
( empat juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah )		