



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara Perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MAJEK BRAHMANA, Umur 83 Tahun, Pekerjaan Pensiunan TNI, bertempat tinggal di Jalan Bangunan Barat Nomor 3, RT/RW.007/005, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada S. Firdaus Tarigan, SH, SE, MM, dan kawan-kawan, advokat pada kantor Hukum S. Firdaus Tarigan, SH, SE, MM,. beralamat/berkantor di Jl. Kramat Raya No. 7 Gedung Sentra Kramat Jakarta Pusat/email jemisbangun11@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2023 Nomor 304/SK/PDT/KHSFT/VIII/2023, sebagai Penggugat;

I a w a n

PT. BUANA MEGAH WIRATAMA (BMW), berkedudukan di Tebet Barat II-A/3A, RT. 004, RW. 002, Kelurahan Tebet Barat, KecamatanTebet, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 8 Januari 2024 dengan Nomor Register 20/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2013, PENGGUGAT yang beralamat dijalan Bangunan Barat no.3 Jakarta Timur, dengan TERGUGAT yang beralamat Tebet Barat II -A / 3A, Jakarta Selatan, telah membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah GIRIK C NOMOR 87 PERSIL 18 BLOK S.II,SELUAS 5.600 M2 (Lima Ribu Enam Ratus Meter Persegi) dihadapan Notaris & PPAT JELLY EVIANA, SH, MH, Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

no.17 tanggal 31 Oktober 2013 yang beralamat jalan Basuki Rahmat no.44 A Pondok Bambu Jakarta timur 13430.

2. Bahwa PENGGUGAT bermaksud dengan ini melepaskan segala hak yang ada pada dan/atau dapat dijalankan atau dipergunakan oleh PENGGUGAT guna dan untuk kepentingan TERGUGAT yang menerangkan dengan ini menerima baik Pelepasan Hak Atas Tanah oleh PENGGUGAT atas Girik C Nomor 87 persil 18 blok S.II.Seluas 5,600 M2 (Lima Ribu Enam Ratus Meter Persegi);

Bahwa PENGGUGAT menerima Pelepasan Hak Atas Tanah terhadap TERGUGAT yang telah disepakati sebesar harga Rp.50.400.000.000,- (Lima Puluh Milyar Empat Ratus Juta Rupiah);

3. Bahwa PENGGUGAT dalam perkembangannya hanya menerima uang muka / panjar sebesar Rp.1.500.000.000,-(Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah} dari TERGUGAT;

4. Bahwa sisa uang yang belum dibayar TERGUGAT sebesar Rp.48.900.000.000,-(EMPAT PULUH DELAPAN MILYAR SEMBILAN RATUS JUTA RUPIAH);

5. Bahwa TERGUGAT menjanjikan pembayaran dan pelunasan setelah tiga minggu kepada PENGGUGAT, namun hingga saat ini dari tahun 2013-2023, sudah 9 (Sembilan) tahun lebih TERGUGAT tidak melakukan pembayaran dan pelunasan;

6. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali mengajukan permohonan, usulan - usulan tentang skema penyelesaian atas sebidang tanah di Pramuka Ujung terhadap TERGUGAT tidak ada tanggapan dan tidak pernah menepati perjanjian ini;

7. Bahwa berdasarkan pasal 1238 KUHPerdara adalah kondisi lalai dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPer tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan pergantian biaya, rugi dan bunga;

9. Bahwa dengan tidak dilaksanakan kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap perjanjian, yaitu tidak terlaksananya penyelesaian pembayaran uang tanah tersebut, sehingga PENGGUGAT telah

Hal 2 dari 6 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN. Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kerugian materil yaitu untuk mencari dan menghubungi TERGUGGAT adanya ongkos atau biaya-biaya keseluruh Indonesia baik langsung melalui pos dan elektronik media masa dll sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) selama 9 tahun lebih ;

10. Bahwa TERGUGGAT membayar bunga sebesar 6 (Enam) persen pertahun (Bunga Moratoir) berdasarkan pada ketentuan Staatblad 1848 no.22 dan Lembaran Negara no.22 tahun 1948 telah menetapkan bunga dari kelalaian / kealpaan yang sampai saat ini sudah berjalan 9 tahun lebih. Adapun rumus perhitungan bunga moratoir adalah (Jumlah Kewajiban) x 6 % x (Tahun diajukannya Guggatan, di kurangi tahun lalai) = Bunga Moratoir Rp. 48.900.000.000,- x 6 % x 9 Tahun 6 Bulan = Rp. 76.773.000.000,- (Tujuh Puluh Enam Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah);

11. Bahwa terhadap Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini pengugat memohon: agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi;

12. Bahwa harga pasar ditanah tersebut sekarang sudah Rp. 40.000.000,-/M2(Empat Puluh juta Rupiah per Meter Persegi) , PENGGUGAT merasa dirugikan karena sudah Sembilan tahun lebih tidak dibayar uang tersebut sebesar Rp. 48.900.000.000,- (Empat Puluh Delapan Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah). Dengan adanya harga pasaran tanah

13. saat ini PENGGUGAT ingin dibayarkan dengan harga pasar yang berlaku sekarang ini yaitu Rp. 40.000.000,- / M2(Empat Puluh Juta Rupiah per Meter Persegi) x 5.600 m yaitu sebesar Rp. 224.000.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Empat Milyar Rupiah)

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPdata, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaan kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag): sebidang tanah Girik C nomor 87 persil 18 blok S.II. seluas 5.600 m2 (Lima Ribu Enam Ratus Meter Persegi) di jalan Pramuka Ujung, RT.013 / RW.09 Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih Jakarta Pusat, yang merupakan milik PENGGUGAT dan rumah di jalan Tebet Barat II -A/3A RT.004, RW.002 Kelurahan Tebet

Hal 3 dari 6 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN. Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan yang merupakan milik TERGUGAT;

15. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet;

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menetapkan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal – hal ini yang telah diuraikan diatas ,maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan untuk memutuskan :

DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) sebidang tanah Girik C nomor 87 persil 18 S.II. Seluas 5.600 m2, dijalan Pramuka Ujung, RT.013 / RW.09 Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat dan rumah dijalan Tebet Barat II -A/3A RT.004, RW.002 Kelurahan Tebet Barat,Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan yang merupakan milik TERGUGAT;
4. Mengabulkan mengganti ongkos yang secara nyata sudah dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk mencari TERGUGGAT keseluruhan Indonesia baik langsung melalui via pos , elektronik, dll sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
5. Mengabulkan bahwa PENGGUGAT mendapatkan harga pasar tanah yang berlaku pada saat ini sebesar Rp. 224.000.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Empat Milyar Rupiah);
6. Menyatakan membatalkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah PENGGUGAT terhadap TERGUGGAT dihadapan Notaris & PPAT JELLY EVIANA, SH, MH, Akta No.17 tanggal 31 Oktober 2013 yang beralamat jalan Basuki Rahmat No.44 A Pondok Bambu Jakarta timur 13430;
7. Mengabulkan bahwa PENGGUGAT mendapatkan ganti rugi sebesar 6 (Enam) persen pertahun (Bunga Moratoir) kepada TERGUGAT selama 9

Hal 4 dari 6 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN. Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun. Adapun rumus perhitungan bunga moratoir adalah (Jumlah Kewajiban) x 6 % x (Tahun diajukannya -Gugatan, di kurangi tahun lalai) = Bunga Moratoir , Rp. 48.900.000.000,- x 6 % x 9 Tahun = Rp. 76.773.000.000,- (Tujuh Puluh Enam Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah);

8. Mengabulkan uang paksa (Dwangsom) sebesar RP.1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari yang dibayar TERGUGGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap Menyatakan bahwa TERGUGGAT telah melakukan Wanprestasi;

9. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitverbaar Bij Vooraad) meskipun ada perlawanan Banding, Kasasi maupun Verzet;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat tidak hadir dan juga tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali panggilan yaitu 9 Januari 2024, 18 Januari 2024, dan 6 Februari 2024 sedangkan untuk Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali panggilan yaitu panggilan yaitu 12 Januari 2024, 22 Januari 2024, dan 6 Februari 2024, panggilan Penggugat dan Tergugat telah dibacakan di persidangan;

Menimbang bahwa ternyata ketidakhadiran Penggugat tersebut bukan dikarenakan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan gugur;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Nomor : 20/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst, tanggal 6 Januari 2024, tersebut dinyatakan gugur ;

Hal 5 dari 6 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN. Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan Panitera Pengadilan Jakarta Pusat untuk mencoret gugatan tersebut dari Register perkara ;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat yang diperhitungkan sebesar Rp. 434.000,00- (empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Kamis, tanggal 15 Februari 2024, oleh kami, Faisal, SH. MH., sebagai Hakim Ketua, Dr.Sutarno,S.H.,M.H., dan Rios Rahmanto,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Kesumawati, SH.MH., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dr.Sutarno,S.H.,M.H.

Faisal,S.H.,M.H.

Rios Rahmanto,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Kesumawati, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

Meterai	Rp.	10.000,-
Proses	Rp.	300.000,-
PNBP	Rp.	50.000,-
Panggilan.....	Rp.	64.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,- +
Jumlah	Rp.	434.000,-

(empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
 Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)