



**PUTUSAN**

**Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RIZA PAHLEVIE**, bertempat tinggal di Jalan Rangkayo Hitam No. D.II RT/RW. 012/004 Desa/kel. Bungo Timur Kecamatan Pasar Muara Bungo Kabupaten Bungo Provinsi Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HM. ZUCHLI IMRAN PUTRA, SH.MH, dan kawan-kawan**, Advokat dan Konsultan hukum berkantor di Cluster Florence Blok H. 4 No. 38 Kota Wisata, Ciangsana, Gn Putri Kabupaten Bogor – Jawa Barat 16968, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0128/Zip\_Law/VIII/2022 tanggal 16 Agustus 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 27 Oktober 2022 dibawah register Nomor 665/SK.HUK/Pdt/2022/PN.Srg., selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

**Lawan:**

1. **Hj. HERNA ROESAIDA**, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara Nomor 137 B RT. 008 RW. 003 Kel/Desa Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **IR. H. BAMBANG ASAF SUCAHYO**, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara No. 137 B RT. 008 RW. 003 Kel/Desa Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

*Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN. Srg.*



3. **KANTOR NOTARIS DINA AGUNG CITRA DEWI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Malang, berkantor di Jalan Kusmanaji 40. Dusun Suko, Sumberpucung, Kabupaten Malang Jawa Timur 65165  
Telp : 0341 383950, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal ... September 2022 yang di terima dan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 27 September 2022 dengan Nomor Register 162/Pdt.G/2022/PN.Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I, telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 57 Tertanggal 31 Oktober 2011, dikantor Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Malang ; dimana Penggugat sebagai Pihak Kedua sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai Pihak Kesatu sebagai Penjual atas 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1110, seluas 262 M2 ( dua ratus enam puluh dua meter persegi ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1111, seluas 358 M2 ( Tiga ratus lima puluh delapan meter persegi ), terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kotamadya malang Propinsi Jawa Timur;
2. Bahwa Harga Jual sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 57 Tertanggal 31 Oktober 2011, dikantor Notaris DINA

*Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AGUNG CITRA DEWI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Malang, Berdasarkan Pasal 3 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), dari jumlah mana seluruhnya dibayarkan Pihak Kedua (Penggugat ) kepada pihak kesatu (Tergugat I) dengan cara transfer melalui rekening Bank Central Asia (BCA) Cabang Jakarta Menteng, dengan Nomor : 7350416867 atas nama Haji BAMBANG ASAF (Tergugat II sebagai suami dari Tergugat I) ;

3. Bahwa atas pengikatan jual beli Nomor 57 tertanggal 31 Oktober 2011, Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat II sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar rupiah) ;
4. Bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 57 Tertanggal 31 Oktober 2011, antara Penggugat dan Tergugat I, telah membuat Akta Adendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013 dikantor Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Malang, yang selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
5. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I, menyetujui perubahan perjanjian pengikatan jual beli, sesuai dengan Akta Adendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013, khusus premis, Pasal 1, Pasal 3 dan Pasal 4, sehingga dengan demikian menghapus seluruh pasal 2 tersebut, selanjutnya berbunyi dan harus dibaca sebagai berikut :  
--- Bahwa pihak kesatu (Tergugat I) adalah selaku pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yaitu :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
6. Bahwa terhadap harga ke tiga (tiga) bidang tanah tersebut pada angka 4 diatas, sesuai dengan Akta Addendum Nomor : 2 tertanggal 3 Mei

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

#### 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

2013, pada pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

7. Bahwa dalam Akta Addendum nomor 2 tertanggal 3 Mei 2013, pasal 4 Khusus untuk pengembalian hak masing-masing pihak sebagaimana disepakati diatas, maka pengembalian hak tersebut akan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Pihak kesatu (Tergugat I) mengembalikan sebagian dari seluruh harga jual beli sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah ), kepada pihak kedua (Penggugat) secara tunai dan/atau transfer melalui Rekening Bank Nasional Indonesia dengan nomor rekening : 17071977224 atas nama Pihak Kedua, pada tanggal 15 Mei 2013. Apabila sampai dengan tanggal 15 Mei 2013, pukul 23.59 WIB, Pihak Kesatu (Tergugat I) belum dapat melakukan pembayaran sejumlah uang Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) tersebut, maka pihak kedua (Penggugat) berhak untuk melakukan jual beli baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Serang, Tergugat I dan Tergugat II, belum mengembalikan baik sebagian maupun seluruhnya atas harga jual beli yang telah disepakati sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat I adalah Perbuatan Wansprestasi;

- b. Sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah), akan dikembalikan pihak kesatu (Tergugat I) kepada pihak kedua (Penggugat) secara tunai dan /atau transfer melalui Rekening Bank Nasional Indonesia dengan nomor rekening : 17071977224 atas nama Pihak Kedua, pada tanggal 19 Desember 2013. Apabila sampai dengan tanggal 19 Desember 2013 , pukul 23.59 WIB, Pihak Kesatu (Tergugat I) belum dapat melakukan pembayaran sejumlah uang Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) tersebut, maka pihak kedua (Penggugat) berhak untuk melakukan jual beli baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Serang, Tergugat I dan Tergugat II, belum mengembalikan baik sebagian maupun

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

### 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)



seluruhnya atas harga jual beli yang telah disepakati sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Wansprestasi;

- c. Sebaliknya apabila pihak kesatu (Tergugat I) dapat mengembalikan seluruh nilai ikatan jual beli ini atau sejumlah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) sesuai dengan waktu yang ditentukan (sebagaimana tercantum pada pasal 4 huruf a dan b) kepada pihak kedua (Penggugat) maka pihak kedua (Penggugat) akan mengembalikan seluruh asli sertifikat ketiga obyek perjanjian pengikatan jual beli ini kepada pihak kesatu (Tergugat I) ; Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Serang, Tergugat I dan Tergugat II, belum mengembalikan baik sebagian maupun seluruhnya atas harga jual beli yang telah disepakati sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Wansprestasi;
8. Bahwa pada tanggal 31 Maret 2015 Tergugat II (Suami Tergugat I), telah membuat surat pernyataan, pada angka 3 pernyataan tersebut menyatakan sebagai berikut :
  - a. Untuk Kepentingan hak penjualan, maka akan dibuatkan surat kuasa menjual obyek jaminan tersebut, dari Pihak saya (Tergugat I) kepada Penggugat, dibuatkan di Notaris pada hari rabu tanggal 8 April 2015 ; Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Serang, Surat Kuasa Jual yang akan dibuat dikantor Notaris pada hari rabu tanggal 8 April 2015 belum dibuat terealisasi, dan baik Tergugat I maupun Tergugat II dari sejak membuat pernyataan ini sulit untuk ditemui dan dihubungi, sehingga sangat jelas jika Perbuatan Tergugat II dan Tergugat I adalah Perbuatan Wansprestasi ;
9. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang dinyatakan dalam pendapat Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251 K/Sip/1958 bahwa Penggugat selaku pembeli yang telah beritikad dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, telah menyerahkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat dengan Nomor :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
11. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya, telah mengirimkan surat pemberitahuan sebanyak 2 kali kepada para tergugat, meminta agar Tergugat I dan Tergugat II, bersedia bertemu dikantor Notaris untuk menandatangani surat kuasa jual, akan tetapi tidak ada tanggapan dan itikadi baik dari para Tergugat, sehingga penggugat melakukan upaya hukum melalui Pengadilan Negeri Serang untuk memperoleh keadilan serta hak Penggugat;
12. Bahwa Penggugat sudah melakukan upaya-upaya hukum yang baik dan benar, akan tetapi terkendala sesuai dengan alasan-alasan hukum diatas, sehingga tidak ada upaya lain bagi Penggugat untuk mendapatkan haknya selain mengajukan gugatan wansprestasi ke Pengadilan Negeri Serang;
13. Bahwa penggugat mengajukan gugatan Wansprestasi selain dengan alasan-alasan hukum juga disertai dengan bukti-bukti surat asli dan saksi-saksi yang akan di sampaikan ke Pengadilan Negeri Serang;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, bersama ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang kiranya berkenan mengabulkan Gugatan penggugat dengan memberikan putusan sebagai berikut :

  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wansprestasi;

Halaman 6 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

#### 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

3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 57 Tertanggal 31 Oktober 2011, dikantor Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Malang, SAH DEMI HUKUM ;
4. Menyatakan Akta Addendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013, dikantor Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Malang, SAH DEMI HUKUM ;
5. Menyatakan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II, tertanggal 13 Maret 2015 tentang surat kuasa jual dari Tergugat I kepada Penggugat adalah SAH DEMI HUKUM.
6. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan jual beli baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain atas 3 (tiga) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan, dibawah ini :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
7. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama kepada atas nama Penggugat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Serang, atas 3 (tiga) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan, dibawah ini :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

#### 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

c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan serang Kec. Serang Kabupaten serang Propinsi Banten.

8. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 24 Oktober 2022, tanggal 24 Nopember 2022, risalah panggilan sidang umum melalui harian Rakyat Merdeka tanggal 5 Desember 2022, dan risalah panggilan sidang umum melalui RRI tanggal 16 Januari 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, untuk Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 17 Oktober 2022, tanggal 9 Nopember 2022 dan 14 Desember 2022 dan tanggal 19 Januari 2023, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 31 Maret 2015, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Blokir SHM Nomor : 3540, 3541, 3545 an. Hj.Herna Rosaida (Tergugat I), telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 36730169095770002 an. Hj. HERNIA ROESDIANA, telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-3;

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

#### 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

4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3673011794550001 an.Ir. H.Bambang Asaf Sucahyo, telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 57, tertanggal 31 Oktober 2011, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Akta Addendum No.2 Tanggal 3 Mei 2013, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540, seluas 200 M<sup>2</sup>, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541, seluas 200 M<sup>2</sup>, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3545, seluas 174 M<sup>2</sup>, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan permintaan dari Penggugat, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 17 Pebruari 2023, sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai:

1. Akta Nomor : 57 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1110, seluas 262 M<sup>2</sup>

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.



( dua ratus enam puluh dua meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1111, seluas 358 M<sup>2</sup> (Tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Malang Propinsi Jawa Timur senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) diatas, kemudian berdasarkan Akta Addendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013 terjadi perubahan terhadap objek penjualan berupa tanah yang semula berupa 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1110, seluas 262 M<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh dua meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1111, seluas 358 M<sup>2</sup> (Tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Malang Propinsi Jawa Timur senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dirubah menjadi atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yaitu :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.

senilai 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) adalah sah demi hukum;

2. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II, tertanggal 13 Maret 2015 tentang surat kuasa jual dari Tergugat I kepada Penggugat adalah Sah Demi Hukum;
3. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan jual beli baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain atas 3 (tiga) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan, dibawah ini :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
4. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama kepada atas nama Penggugat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Serang, atas 3 (tiga) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan, dibawah ini :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa selanjutnya apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa *wanprestasi* menurut Kamus Hukum mempunyai arti "kelalaian, kealpaan, cidera janji ataupun tidak menepati kewajibannya dalam kontrak". Pengertian *wanprestasi* atau (*breach of contract*) yaitu tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan;

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

#### 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

Menimbang bahwa ukuran *wanprestasi* telah terpenuhi dapat dilihat dari pendapat R. Subekti yang mengemukakan bahwa *wanprestasi* (kelalaian) dapat dikelompokkan menjadi 4 bentuk, yakni:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
2. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
4. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

Menimbang bahwa selanjutnya kapan seseorang dapat dikatakan telah *wanprestasi*, berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata menyatakan sebagai berikut:

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

Menimbang bahwa dari ketentuan Pasal 1238 KUHPdata tersebut diatas, maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa seseorang/debitur baru dapat dikatakan telah melakukan *wanprestasi* ketika terjadi dua hal berikut:

1. Apabila debitur telah dinyatakan lalai oleh kreditur melalui suatu surat perintah atau biasanya dikenal dengan somasi;
2. Apabila menurut sifat perjanjian dengan dilewatinya suatu waktu jangka waktu tertentu berarti telah membuat debitur dianggap telah *wanprestasi*;

Menimbang bahwa Mahkamah Agung didalam perkara Nomor 186 K/Sip/1959 menyatakan sebagai berikut:

*"Apabila dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan (ingebeke gesteld)";*

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

### 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

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah dengan cermat dan teliti membaca gugatan Penggugat dan serta dikaitkan dengan bukti-bukti surat dari Penggugat, untuk dapat menilai apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi*, maka Majelis Hakim akan menilai terlebih dahulu bukti yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yakni bukti surat P-5 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 57, tertanggal 31 Oktober 2011 dan P-6 yaitu Akta Addendum No.2 Tanggal 3 Mei 2013;

Menimbang, bahwa setelah dengan cermat mempelajari bukti surat P-5 diatas, Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I dengan seizin Tergugat II telah mengikatkan diri pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1110, seluas 262 M<sup>2</sup> ( dua ratus enam puluh dua meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1111, seluas 358 M<sup>2</sup> (Tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kotamadya malang Propinsi Jawa Timur senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris, dari jumlah mana seluruhnya dibayarkan Penggugat kepada pihak Tergugat I dengan cara transfer melalui rekening Bank Central Asia (BCA) Cabang Jakarta Menteng;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P-6, Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1110, seluas 262 M<sup>2</sup> ( dua ratus enam puluh dua meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1111, seluas 358 M<sup>2</sup> (Tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kotamadya malang Propinsi Jawa Timur senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) diatas, kemudian dilakukan Addendum yakni perubahan-perubahan terhadap objek penjualan berupa tanah yang semula berupa 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1110, seluas 262 M<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh dua meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1111, seluas 358 M<sup>2</sup> (Tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kotamadya malang Propinsi Jawa Timur senilai Rp.

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dirubah menjadi atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yaitu :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.

senilai 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah dengan lebih cermat mempelajari bukti surat P-6 diatas, ternyata Majelis Hakim juga menemukan fakta hukum lain bahwa tidak hanya objek jual beli dan nilai jual beli saja yang berubah, melainkan bertambahnya kewajiban lain yang harus dilakukan baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang mana menurut Majelis Hakim kewajiban lain tersebut adalah merupakan perjanjian yang berbeda dengan maksud dan tujuan perjanjian awal sebagaimana dimaksud pada judul perjanjiannya yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan senilai 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa perjanjian lain yang berbeda dengan maksud dan tujuan perjanjian awal tersebut diatas adalah sebagaimana terdapat pada Pasal 4 Akta Addendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013 (vide bukti surat P-6) yang berbunyi:

*Khusus untuk pengembalian hak masing-masing pihak sebagaimana disepakati diatas, maka pengembalian hak tersebut akan dilakukan dengan cara sebagai berikut :*

- a. Pihak kesatu (Tergugat I) mengembalikan sebagian dari seluruh harga jual beli sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah ), kepada pihak kedua (Penggugat) secara tunai dan/atau transfer melalui Rekening Bank Nasional Indonesia dengan nomor rekening : 17071977224 atas nama Pihak Kedua, pada tanggal 15 Mei 2013.

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

### 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

*Apabila sampai dengan tanggal 15 Mei 2013, pukul 23.59 WIB, Pihak Kesatu (Tergugat I) belum dapat melakukan pembayaran sejumlah uang Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) tersebut, maka pihak kedua (Penggugat) berhak untuk melakukan jual beli baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain;*

- b. Sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah), akan dikembalikan pihak kesatu (Tergugat I) kepada pihak kedua (Penggugat) secara tunai dan /atau transfer melalui Rekening Bank Nasional Indonesia dengan nomor rekening : 17071977224 atas nama Pihak Kedua, pada tanggal 19 Desember 2013. Apabila sampai dengan tanggal 19 Desember 2013 , pukul 23.59 WIB, Pihak Kesatu (Tergugat I) belum dapat melakukan pembayaran sejumlah uang Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) tersebut, maka pihak kedua (Penggugat) berhak untuk melakukan jual beli baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain;*

Menimbang, bahwa mengacu pada Pasal 4 Akta Addendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013 (vide bukti surat P-6) diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membatalkan Perjanjian Jual beli Tanah, sehingga Tergugat I dan Tergugat II punya kewajiban untuk mengembalikan sejumlah uang yang telah diterimanya dari Penggugat, sehingga apabila Tergugat I dan Tergugat II belum mengembalikan uang dimaksud kepada Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II memiliki hutang sejumlah uang kepada Penggugat yang harus dibayarkan sesuai yang telah diperjanjikan, sehingga menurut Majelis Hakim, Pasal 4 Akta Addendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013 adalah suatu prestasi yang bertolak belakang dengan prestasi yang dituntut pada perjanjian awalnya sebagaimana bukti surat P-5 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1110, seluas 262 M2 ( dua ratus enam puluh dua meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1111, seluas 358 M2 (Tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), terletak di Kelurahan Summersari Kecamatan Lowokwaru Kotamadya malang Propinsi Jawa Timur senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang kemudian diubah melalui addendum berdasarkan bukti P-6;

*Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.*

#### 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)



Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan petitum Penggugat pada angka 2 serta dikaitkan pula dengan pengertian *wanprestasi* diatas, Majelis Hakim akan menilai prestasi apa saja yang harus dilakukan baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang selanjutnya dapat digambarkan melalui hak dan kewajiban Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terdapat didalam bukti surat P-6 sebagai berikut :

1. Pada perjanjian awal;
  - Hak Tergugat I dan Tergugat II adalah menerima pembayaran uang senilai senilai 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Penggugat;
  - Kewajiban Tergugat I dan Tergugat II adalah memberikan kepada Penggugat 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yaitu :
    - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
    - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
    - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
  - Hak Penggugat adalah menerima 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut diatas dari Tergugat I;
  - Kewajiban Penggugat adalah menyerahkan uang senilai tersebut diatas untuk pembayaran atas pembelian 3 (tiga) bidang tanah milik Tergugat I kepada Tergugat I dan Tergugat II;
2. Pada perjanjian tambahan;
  - Hak Tergugat I dan Tergugat II adalah menerima kembali 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Penggugat yaitu:
    - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- Kewajiban Tergugat I dan Tergugat II adalah mengembalikan sejumlah uang senilai 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat ;
- Hak Penggugat adalah menerima pengembalian sejumlah uang senilai 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Kewajiban Penggugat adalah mengembalikan 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.

Menimbang, bahwa selanjutnya dari adanya hak dan kewajiban pada kedua belah pihak diatas, barulah Majelis Hakim dapat menentukan pihak mana yang tidak melakukan kewajibannya untuk selanjutnya dapat dinyatakan telah melakukan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini berawal dari adanya perjanjian jual beli tanah, maka selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan bukti surat P-5 jo. bukti surat P-6 telah melakukan *prestasinya* adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

### 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

pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi :

1. Asas Tunai;

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran;

2. Asas Terang;

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa sebagaimana terdapat pada Pasal 3 Akta Addendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013, menyebutkan:

*"Harga jual beli tanah tersebut diatas, ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp. 2. 500. 000. 000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dari jumlah mana seluruhnya telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu secara tunai dan/atau transfer melalui rekening Bank Nasional Indonesia dengan nomor rekening : 1707197724 atas nama Pihak Kedua dan untuk penerimaan mana telah dibuatkan tanda terimanya (kwitansi) tersendiri yang disepakati oleh para pihak";*

sehingga berdasarkan hal tersebut diatas, serta dikaitkan dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, belum terjadi pemindahan sertifikat hak bangunan dari Tergugat I kepada Penggugat yaitu:

Halaman 18 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.

oleh karena hanya 1 (satu) asas saja yang telah terpenuhi pada perjanjian diatas, yaitu asas Tunai, akan tetapi terhadap asas Terang belum dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 101 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan belum dilakukannya jual beli tersebut di depan PPAT, maka Majelis Hakim menilai bahwa masih ada 1 (satu) prestasi lagi yang belum dilakukan Tergugat I didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yaitu membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT, dan untuk hal tersebut sudah seharusnya Penggugat menegur Tergugat I maupun Tergugat II baik melalui teguran tertulis maupun lisan agar Tergugat I dan Tergugat II untuk segera melakukan jual beli tanah-tanah tersebut diatas dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa sebagaimana pada petitumnya pada angka 2 Penggugat, setelah dengan teliti mempelajari posita gugatan Penggugat, ternyata petitum angka 2 tersebut berkenaan dengan posita Penggugat pada angka 7 yaitu menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan prestasi yaitu mengembalikan uang Penggugat sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dalam 2 (dua) termijn;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim menemukan adanya 2 (dua) bentuk prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II didalam Akta

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Nomor : 2 tanggal 3 Mei 2013, dan ke-2 (dua) bentuk prestasi diatas saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya, yaitu:

1. Prestasi Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan jual beli dengan Penggugat dihadapan PPAT terhadap 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
2. Prestasi Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan sejumlah uang kepada Penggugat senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa pertentangan 2 (dua) prestasi diatas terlihat jelas didalam positanya Penggugat pada angka 7 dan angka 9, dimana pada posita pada angka 7 mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kewajiban untuk melakukan prestasi yaitu mengembalikan sejumlah uang senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, sementara itu disaat yang bersamaan pada posita angka 9-nya, Penggugat mendalilkan bahwa dirinya adalah pembeli yang beritikad baik

Menimbang, bahwa pertentangan 2 (dua) prestasi diatas semakin jelas terlihat didalam petitum Penggugat pada angka 2 dan angka 7, dimana pada petitum angka 2 Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi karena tidak mengembalikan uang senilai 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, sementara itu pada petitum angka 7 meminta agar "Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama kepada atas nama Penggugat melalui Badan Pertanahan

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional (BPN) Serang, atas 3 (tiga) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan, dibawah ini :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3545 Luas Tanah 174 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3540 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3541 Luas Tanah 200 Meter Persegi, terletak di Kelurahan Serang Kec. Serang Kabupaten Serang Propinsi Banten.

yang artinya, apabila Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 2 yaitu menyatakan Tergugat I dan Tergugat II wanprestasi karena tidak mengembalikan sejumlah uang kepada Penggugat, maka akan terjadi pertentangan dengan petitum angka 7, karena apabila petitum angka 7 dikabulkan maka itu artinya Penggugat ingin menyatakan jual beli tanah dengan Tergugat I tersebut diatas adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga kepada Penggugat harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana didalam posita pada angka 9, sehingga dengan adanya pertentangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim tuntutan *wanprestasi* kepada Tergugat I dan Tergugat II menjadi tidak jelas didalam perkara *aquo*, yaitu apakah *wanprestasi* tidak melakukan pengembalian sejumlah uang atau *wanprestasi* tidak melakukan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah dihadapan PPAT, sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan balik nama pada ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas, oleh karena jual beli belum dianggap selesai karena belum dilakukan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan diatas, oleh karena adanya posita dan petitum yang saling bertentangan didalam perkara *aquo* sebagaimana telah diuraikan diatas, maka gugatan ini harus dinyatakan kabur (*obscur libel*);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*;

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

### 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

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1238 KUHPerdara, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 101 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.820.000,00 (lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Selasa, tanggal 28 Pebruari 2023, oleh kami, Hasmy, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Uli Purnama, S.H.,M.H dan Diah Tri Lestari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Selasa, tanggal 7 Maret 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Kustiarjo sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Uli Purnama, S.H.,M.H.

Hasmy, S.H.,M.H.

Diah Tri Lestari, S.H.

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Panitera Pengganti,

Kustiarjo.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	:	Rp	150.000,00
- PNBP/Pihak	:	Rp	30.000,00
- Panggilan	:	Rp	4.680.000,00
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp	900.000,00
- PNBP PS	:	Rp	10.000,00
- Materai	:	Rp	10.000,00
- Redaksi	:	Rp	10.000,00
Jumlah	:	Rp	5.820.000,00
(lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah)			

Halaman 23 dari 23 Putusan Nomor 162/Pdt.G/2022/PN.Srg.

**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)