



**PUTUSAN**  
**Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Mkd**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Suwarno**, Jenis Kelamin laki-laki, Tempat tanggal lahir Sragen 19 September 1960, umur 64 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, beralamat di Dusun Ngino IX RT007 / RW 008, Desa Margoagung, Kecamatan Seyegan, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FATKHUL MUJIB, S.H., adalah Advokat / Penasihat Hukum pada kantor advokat dan konsultan hukum "FATKHUL MUJIB, S.H & REKAN" yang berkantor di Dusun Sucen Kidul. RT 002/ RW.002, Desa Sucen, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Ika Siti Zulaikah**, Tempat Tanggal Lahir Magelang 19 November 1988, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Alamat Dusun Drojogan RT. 004 / RW. 002, Desa Adikarto, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Rohmad**, Tempat Tanggal Lahir Magelang 12 November 1977, jenis Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, Alamat Dusun Drojogan RT. 004 / RW. 002, Desa Adikarto, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Mkd*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 24 Juli 2024 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Mkd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II telah mengikatkan diri dalam perikatan jual beli objek tanah SHM No 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH ( Tergugat I ) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, luas 2919m2 (Duaribu Sembilanratus Sembilanbelas Meter Persegi).
2. Bahwa Penggugat bertindak sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual dengan persetujuan dari Tergugat II (suami Tergugat I) dan perikatan jual beli dimaksud telah di tuangkan dalam perjanjian jual beli yang di tandatangani pada tanggal 23 Juni 2022.
3. Bahwa Penggugat telah membayarkan uang sebesar Rp.190.000.000 (Seratus Sembilanpuluh Juta Rupiah) sebagaimana harga yang telah di sepakati, dan telah pula diberikan tanda terima pembayaran dari Tergugat I.
4. Bahwa di dalam perjanjian jual beli dimaksud terdapat klausul yang pada pokoknya Tergugat I akan membeli kembali tanah yang telah dijual kepada Penggugat pada tanggal 24 Juni 2024 dan apabila pada tanggal tersebut Tergugat I tidak membeli kembali maka Sertifikat Hak Milik akan di balik nama menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat I bersedia untuk menandatangani akta jual beli dan berkas- berkas lain yang berhubungan dengan hal dimaksud.
5. Bahwa meskipun telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I hingga saat ini objek jual beli tanah SHM No 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH (Tergugat I) masih dalam penguasaan Tergugat I berikut hasil dari penguasaan objek masih di ambil oleh Tergugat I padahal di dalam perjanjian jual beli disebutkan bahwa “ segala keuntungan maupunkerugian atas objek jual beli dinyatakan beralih

*Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Mkd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pengugat dan hak penguasaan / kepemilikan menjadi hak Pengugat.

6. Bahwa setelah melewati batas waktu perihal pembelian kembali objek jual beli oleh Tergugat I sebagaimana dalam dalil nomer 4 (empat) gugatan ini nyatanya hingga saat ini Pengugat tidak menepati janjinya untuk membeli kembali.
7. Bahwa Penggugat telah mengingatkan baik secara langsung maupun melalui sarana komunikasi agar Tergugat segera memenuhi kewajibanya dalam perjanjian namun Tergugat I tidak pernah mengindahkannya dan tidak mempunyai itikad baik dan Penggugat juga telah mengirimkan surat somasi namu hal tersebut tidak di tanggapi oleh Tergugat I.
8. Bahwa di dalam Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.
9. Bahwa sebagaimana uraian dalil nomer 4, nomer 5 dan nomer 6 dan nomer 7 gugatan ini telah nyata bahwa Tergugat I tidak memenuhi kewajibanya di dalam menjalankan perikatan dengan Penggugat sehingga adalah sudah tepat apabila Tergugat I telah melakukan perbuatan cidera janji ( Wan Prestasi ).
10. Oleh karena jual beli objek tanah SHM No 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH (Tergugat I) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propisnsi Jawa Tengah, luas 2919m2 ( Duaribu Sembilanratus Sembilanbelas Meter Persegi ) telah di sepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dan seijin Tergugat II dan juga telah di tuangkan dalam perjanjian jual beli maka sudah sepantasnya majelis hakim menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah.
11. Bahwa oleh karena Tegugat I telah melakukan perbuatan wan prestasi maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar kerugian dan bunga

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor **45/Pdt.G/2024/PN Mkd**

#### 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)



yang timbul yaitu kerugian berupa Penggugat tidak menguasai secara nyata dan menikmati hasil dari objek jual beli senilai Rp 250.000.000 ( Duaratus limapuluh juta Rupiah ) dan biaya – biaya yang akan timbul dalam proses peralihan hak sebesar Rp 50.000.000 ( Limapuluhjuta Rupiah ) serta biaya – biaya lain yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta Rupiah) sehingga total kerugian dan bunga sebesar Rp 350.000.000 ( Tigaratus limapuluhjuta Rupiah).

12. Oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah maka Penggugat adalah memiliki hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor SHM No 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH ( Tergugat I ) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, luas 2919m2 ( Duaribu Sembilanratus Sembilanbelas Meter Persegi ).

13. Oleh karena Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor SHM No 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH (Tergugat I) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, luas 2919m2 ( Duaribu Sembilanratus Sembilanbelas Meter Persegi ) maka Penggugat berhak melakukan perbuatan hukum tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor SHM No 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH ( Tergugat I ) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, luas 2919m2 ( Duaribu Sembilanratus Sembilanbelas Meter Persegi ).

14. Oleh karena objek sengketa dan para Tergugat berada di wilayah kabupaten Magelang maka gugatan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Mungkid Kabupaten Magelang);

Demikian gugatan ini di ajukan kepada ketua pengadilan Negeri Mungkid Kabupaten Magelang dan melalui majelis hakim pemeriksa perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini kami memohon kepada majelis hakim untuk memutus perkara ini dengan putusan:

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya dan Menyatakan tergugat I telah ingkar janji (wanprestasi);
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor SHM No 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH ( Tergugat I ) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propisnsi Jawa Tengah, luas 2919m2 ( Duaribu Sembilanratus Sembilanbelas Meter Persegi ).
3. Menyatakan penggugat memiliki hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH ( Tergugat I ) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propisnsi Jawa Tengah, luas 2919m2 (Duaribu Sembilanratus Sembilanbelas Meter Persegi).
4. Menyatakan penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH (Tergugat I) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propisnsi Jawa Tengah, luas 2919m2 (Duaribu Sembilanratus Sembilanbelas Meter Persegi ).
5. Menyatakan Penggugat Berhak melakukan balik nama atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01517 tercatat atas nama IKA SITI ZULAIKAH (Tergugat I) dengan surat ukur nomor 0451 / PURWOREJO / 2021, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, Propisnsi Jawa Tengah, luas 2919m2 (Dua ribu Sembilan ratus Sembilan belas Meter Persegi) menjadi atas nama Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerguian dan bunga kepada Penggugat sebesar Rp 350.000.000 (Tigaratus limapuluhjuta Rupiah).

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor **45/Pdt.G/2024/PN Mkd**

#### 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)



7. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabali majelis hakim berpendapat lain mohon untuk di putus dengan putusan seadil adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut di atas dan para Tergugat masing-masing hadir menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fakhruddin Said Ngaji, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Mungkid, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

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

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

1. Awalnya saya pinjam uang dengan Bu Haji Leha sebesar Rp25.000.000 Saya memberi bunga Rp5.000.000 per bulan, Saya berjalan 3 bulan akan tetapi saya kuatkan Cuma 1 bulan memberi bunga, Saya merasa berat, saya ingin mengembalikan Rp25.000.000 dan saya minta lagi sama bu Haji Leha sebesar Rp50.000.000, untuk nutup BMT, Kemudian disetujui dengan Bu Haji Leha dengan jaminan mobil "FEROZA".

*Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Mkd*





2. Saya berangkat ke BMT Bersama Bu Haji Leha membawa uang Rp50.000.000 guna menutup BMT Kemudian mengajukan lagi ke BMT Rp150.000.000, ternyata di ACC Cuma turun Rp70.000.000 dikarenakan Bu Haji Leha menanyakan terus dikantor di BMT sebelum di ACC. Kemudian kantor BMT menjadi ragu untuk meminjamkan ke saya sebesar Rp150.000.000, Masalahnya saya mengaku ke BMT nutup ke BMT uang saya sendiri, Gara-gara Bu Haji Leha Telpn terus ke kantor BMT akhirnya ketahuan uang buat nutup tersebut pinjam ke Bu Haji Leha, Waktu itu sepakat sama pimpinan BMT mau diturunin Rp.150.000.000, Gara-gara Bu Haji ribut terus ke BMT akhirnya saya diturunin Rp70.000.000,- terpaksa saya ambil buat mengembalikan uang Bu Haji Leha.
3. Uang Rp70.000.000, dari BMT buat mengembalikan Bu Haji Leha tidak cukup. Rincian ke potong biaya administrasi sebesar Rp4.000.000, jadi uang dari BMT sisanya Rp66.000.000, buat bunga yang nutup Rp50.000.000, itu sebesar Rp6.000.000, buat Bu Haji Leha. Kemudian sisa uang saya Rp.60.000.000. Rp.50.000.000, saya kembalikan Bu Haji Leha buat nutup BMT. Uang sisa Rp10.000.000, buat tambah modal usaha saya, jadi saya masih punya kekurangan pinjaman kepada Bu Haji Leha sebesar Rp25.000.000, Lalu jaminan mobil " FOREZA" saya ambil dari tempat Bu Haji Leha.
4. Seminggu kemudian Bu Haji Leha menanyakan kekurangannya yang sebesar Rp25.000.000, saya bilang belum ada, Seminggu kemudian lagi saya dan Bu Haji Leha rembugan pinjam uang lagi nambah uang Rp.50.000.000, Bu Haji Menyetujui tapi dengan syarat:  
Membawa jaminan sertifikat  
Dan saya menyetujui membawa sertifikat jadi total pinjam uang sama Bu Haji Leha sebesar Rp75.000.000, Saya suruh mengembalikan jangka waktu 1 Tahun menjadi Rp190.000.000, Bu Haji Leha memberi tambahan Rp50.000.000,- mengajak pergi ke "NOTARIS" Sebelum uang diberikan kepada saya, Bu Haji Leha minta ke "NOTARIS" suruh "AJB" akan tetapi pak notaris tidak mau mengambil resiko. Malah pak Notaris

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor **45/Pdt.G/2024/PN Mkd**



bilang itu olah "Rentenir". Saya sendiri tidak tahu menahu "AJB" itu apa. Habis itu saya dengar adzan dzuhur kemudian saya pamitan untuk sholat luhur sebentar kepada pak notaris dan Bu Haji Leha ke masjid sebelah Kantor NOTARIS PALBAPANG. Setelah saya selesai sholat saya wiridan belum selesai Bu Haji Leha telfon suruh saya kembali ke kantor NOTARIS secepatnya. Saya sudah kembali ke kantor NOTARIS. Kemudian Bu Haji mengajak pamit keluar dari kantor NOTARIS. Diluar Bu Haji Leha bilang kepada saya untuk mengambil uang Rp50.000.000,- dari Bank BIMA yang dideposito Bu Haji katanya kena pinalti dari Bank "BIMA" sebesar Rp9.000.000,- Bu haji bilang saya suruh ikut nanggung separuhnya. Kemudian rembugan di luar kantor NOTARIS sudah selesai, Bu Haji Leha masuk lagi ke Kantor NOTARIS tetapi saya diluar kantor. Bu Haji Leha keluar dari kantor NOTARIS sudah membawa "MAP" saya tidak tahu isinya. Memberi tambahan uang Rp.50.000.000,- Bu Haji Leha sama temannya mengajak ke tempat Orang tua saya suruh menyaksikan bahwa saya pinjam uang Bu Haji Leha sebesar Rp75.000.000,-. Waktu itu Bapak sudah menyaksikan uang belum diserahkan kepada saya, Bu Haji Leha meminta ke tempat rumahnya Pak Lurah juga untuk menyaksikan kalau saya pinjam uang sebesar Rp75.000.000,- dengan jaminan sertifikat. sudah selesai ke rumah pak lurah kemudian kembali ke rumah saya bersama Bu Haji. Setelah sampai di rumah bu haji baru menyerahkan uang Rp.50.000.000,- lalu saya tanda tangan kuitansi peminjaman uang sama bunga sebesar Rp190.000.000.

5. Kemudian saya suruh tanda tangan lagi sama Bu Haji kertas MAP itu tidak tahu isi MAP itu. Dia tidak membacakan dan tidak memberi tahu isi MAP itu Cuma nyuruh tanda tangan. Kemudian dia pamit pulang. 2 Hari kemudian Bu Haji Leha telfon saya dia bilang mau minta hasil Tegal yang buat jaminan. Saya bilang sudah minta bunga kok masih minta hasil panen di tegalan yang buat jaminan. Saya mengalah, kemudian sebagai gantinya saya berjanji memberi uang sebesar Rp5.000.000,-. Untuk ganti hasil panen tegalan itu selama 1 Tahun. Karena saya kasihan sama Orang tua saya. Bu Haji Leha menyetujuinya





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Berjalan 1 Tahun usaha saya sedang jatuh saya belum bisa mengembalikan uang Bu Haji Leha sebesar Rp.190.000.000, kemudian saya diberi waktu lagi 3 bulan akan tetapi saya belum bisa mengembalikan lagi.
7. Inti dari permasalahan ini saya tidak JUAL TANAH tetapi Utang- Piutang. Saya tidak mengenal beliau yang namanya Pak Warno. Saya rembugan dari awal sampai akhir itu sama Bu Haji Leha.
8. Tetap saya sanggup mengembalikan pinjaman uang Rp75.000.000,- beserta bunga dengan jumlah Rp190.000.000, Saya minta waktu 1 Tahun lagi karena saat ini usaha saya lagi mau bangkit lagi.

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik dan para Tergugat mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3308155911880003 atas nama Ika Siti Zulaikha, tanggal 20 Januari 2018, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3308081221770005 atas nama Rohmad, tanggal 25 Februari 2019, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 23 Juni 2023, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01517, Desa Purwerejo, Kecamatan Candimulyo, Kabupaten Magelang, atas nama Ika Siti Zulaikha, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Somasi No. 201/PM.LAW/04/2024, tanggal 15 Juli 2024, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Foto Pembacaan Perjanjian oleh Notaris, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Foto Penandatanganan Perjanjian oleh Penggugat, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Foto Penandatanganan Perjanjian oleh Tergugat I, diberi tanda bukti P-9;

*Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Mkd*



10. Fotokopi Foto Penandatanganan Perjanjian oleh Tergugat II selaku saksi, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Foto Penandatanganan Perjanjian oleh Hj. Muflichah selaku saksi, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sugiyono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan Penggugat membeli tanah di Candimulyo, namun saksi tidak tahu berapa luasnya dan tidak tahu siapa yang menguasainya;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli tanah tersebut berdasarkan cerita dari Penggugat sekitar setahun yang lalu;
  - Bahwa saksi tidak tahu letak, batas-batas dan dibeli dengan harga berapa tanah tersebut oleh Penggugat;
  - Bahwa rumah saksi jauh dengan lokasi tanah yang dibeli Penggugat, yang mana lokasi tanah ada di Candimulyo sedangkan rumah saksi ada di Muntilan;
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai dan menggarap tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tahu sebelum membeli tanah tersebut Penggugat menjual tanah yang ada di Dusun Mino Sleman Yogyakarta seharga Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan dari uang tersebut sebagian ditabung dan sebagainya lagi untuk investasi dengan ibu Lichah pemilik Catering di Muntilan untuk membeli tanah sekitar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Atas keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;



2. Saksi Muflichah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa tanah sengketa yang dikuasai Penggugat adalah berupa kebon dan saksi tidak tahu tanah tersebut ditanami apa;
- Bahwa setahu saksi luas tanah sengketa tersebut  $\pm 3000\text{m}^2$  dan saksi tidak tahu batas-batas tanah karena saksi tidak ikut turun melihat lokasi;
- Bahwa saksi hanya mempertemukan pihak penjual yaitu Tergugat I (Ika Siti Zulaikha) dengan pihak pembeli yaitu Penggugat (Suwarno) pada tahun 2022;
- Bahwa seingat saksi melihat Tergugat I dan Tergugat II menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) di rumah orang tua Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu setelah jual beli tanah tersebut masih digarap maka dengan perjanjian akan diberi kompensasi/bagi hasil;
- Bahwa setahu saksi tidak ada akta jual beli tanah hanya dibuat surat perjanjian dibawah tangan;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I menerima uang sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) setelah dikurangi kompensasi penggarapan tanah sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan dikurangi untuk pembayaran utang Tergugat II kepada saksi;
- Bahwa setahu saksi para Tergugat tidak bisa membeli kembali tanah tersebut karena belum panen dan berdasarkan kesepakatan setelah diberi perpanjangan waktu tetap tidak bisa dibeli kembali maka tanah tersebut menjadi hak mutlak pihak pembeli;
- Bahwa surat perjanjian jual beli dibacakan oleh notaris Fauzi Raharjo, S.H, dan ditandatangani oleh para pihak;
- Bahwa seingat saksi pada tanggal 23 Juni 2022 uang pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dicantumkan sendiri oleh Tergugat I pada kwitansi;

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor **45/Pdt.G/2024/PN Mkd**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak memahami kontradiksi antara Pasal 1 dan Pasal 4 dalam surat perjanjian yang dibuat oleh Notaris;
- Bahwa para Tergugat mendatangi saksi untuk meminta tambahan utang dengan membawa sertifikat tanah dan oleh saksi mempertemukan para Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mempunyai inisiatif untuk mempertemukan Tergugat II dengan Penggugat, karena saksi tahu Penggugat habis menjual tanah dan saksi mempunyai pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan saksi tidak langsung membayarkan uang kepada Penggugat namun saksi depositkan dan uang tersebut nanti diambil untuk membayar tanah Tergugat II tersebut;
- Bahwa secara tertulis hutang Tergugat II kepada saksi sudah tidak ada karena pada saat pembayaran tanah milik para Tergugat dari Penggugat langsung saksi potong sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk membayar pinjaman Tergugat II kepada saksi;
- Bahwa terhadap bukti P-7 saksi membenarkan bukti P-7 tersebut;
- Bahwa setahu saksi sesuai perjanjian jual beli bila Para Tergugat ingin membeli kembali tanah yang sudah dijual kepada Penggugat sebesar Rp190.000.000,00 (seratus Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi, Penggugat tidak menginginkan tanah tersebut dan apabila Para Penggugat ingin membeli kembali tanah tersebut dengan membayar seharga Rp190.000.000,00 (seratus Sembilan puluh juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa para Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan sebagaimana termuat dalam berita acara;

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor **45/Pdt.G/2024/PN Mkd**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada intinya membantah keabsahan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat serta membantah status kepemilikan tanah atas nama Penggugat dikarenakan Para Tergugat tidak merasa telah melakukan perjanjian jual beli tanah kepada Penggugat, melainkan hanya merupakan perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan tanah tersebut hanya merupakan jaminan atas pelunasan hutang Para Tergugat terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Perjanjian Jual Beli Tanah antara Para Tergugat dengan Penggugat tertanggal 23 Juni 2023;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah:

1. Apakah Perjanjian Jual Beli Tanah antara Para Tergugat dengan Penggugat tertanggal 23 Juni 2023 telah memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdato?;
2. Apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Tanah antara Para Tergugat dengan Penggugat tertanggal 23 Juni 2023?;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan formalitas

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Mkd

### 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

gugatan khususnya berkaitan dengan substansi pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan adalah gugatan Wanprestasi yaitu Penggugat mendalilkan adanya Perjanjian Jual Beli Tanah yang kemudian dalil tersebut dibantah oleh Para Tergugat melalui jawabannya yang mendalilkan bahwa Perjanjian tersebut bukanlah Perjanjian Jual Beli Tanah melainkan Perjanjian Pinjam Meminjam Uang dengan jaminan tanah sebagai pelunasan hutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Keterangan Saksi Muflichah jumlah uang yang diterima oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sementara dalam Kwitansi Pembayaran (Vide Bukti P-4) tertulis sebesar Rp190.000.000,00 (seratus Sembilan puluh juta rupiah) sehingga terdapat ketidak sesuaian antara kwitansi dengan keadaan yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata antara lain: (1) Kesepakatan; (2) Kecakapan; (3) Hal Tertentu; (4) Causa yang halal;

Menimbang, bahwa syarat sah perjanjian poin (1) dan (2) merupakan syarat subjektif suatu perjanjian yang apabila tidak terpenuhi, maka akan berakibat "perjanjian dalam dimintakan pembatalan", sementara poin (3) dan (4) merupakan syarat objektif suatu perjanjian yang apabila tidak terpenuhi, maka akan berakibat "perjanjian batal demi hukum";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa salah satu syarat sah perjanjian tersebut yaitu syarat "kesepakatan" tidak terpenuhi, dikarenakan Para Tergugat menyangkal keabsahan dari Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut yang dikaitkan dengan keterangan saksi Muflichah yang menerangkan bahwa adanya unsur hutang piutang serta ketidaksesuaian kwitansi pembayaran dengan uang yang diterima Para Tergugat;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli yang didalilkan oleh Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian serta perjanjian tersebut juga mengandung unsur hutang piutang didalamnya sehingga tidak

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor **45/Pdt.G/2024/PN Mkd**

### 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

jas apa sebenarnya bentuk perjanjian yang didalilkan oleh Penggugat, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan “terhadap objek gugatan yang tidak jelas, menyebabkan gugatan tersebut tidak dapat diterima”. Dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka patut dan beralasan jika Majelis Hakim berpendapat gugatan aquo kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan tidak dapat diterima maka pemeriksaan terhadap substansi gugatan secara *mutatis mutandis* tidak dapat dilanjutkan dan tidak diperlu dipertimbangkan lagi karena mengingat gugatan merupakan kompas dalam jalannya pemeriksaan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya seperti amar dibawah ini ;

Memperhatikan pasal 1320 KUH Perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklar*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya sebesar Rp267.000 (dua ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid, pada hari Kamis, tanggal 7 November 2024, oleh kami, Endi Nurindra Putra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Asri, S.H. dan Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor **45/Pdt.G/2024/PN Mkd**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Mungkid Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Mkd tanggal 24 Juli 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Saras Pramujio, S.H., M.H, selaku Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Mungkid kepada Kuasa Penggugat maupun kepada para Tergugat pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Asri, S.H.**

**Endi Nurindra Putra, S.H., M.H.**

**Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H.**  
Panitera Pengganti,

**Saras Pramujio, S.H., M.H.**

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp30.000
2. Administrasi/ATK.....	Rp75.000
3. Biaya Panggilan.....	Rp112.000
4. PNBP Panggilan.....	Rp30.000
5. Meterai .....	Rp10.000
6. Redaksi.....	Rp10.000
<u>Jumlah.....</u>	<u>Rp267.000</u>

(dua ratus enam puluh tujuh ribu  
rupiah).