



**PUTUSAN**  
**Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ngawi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Nanung Imam Nugroho**, berkedudukan di Desa Trenggulunan Rt 14 Rw 02 Kecamatan Ngasem, Kabupaten Bojonegoro, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Zaenal Muhtarom, S.H.** dan **Mohammad Khoirul Fuad, S.H.** Advokat pada Kantor Hukum "Zaenal Muhtarom & Partner's" beralamat di Jl. Untung Suropati Gg. 03 Lorong 02 No.19 Kelurahan Klangon, Bojonegoro, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2022 yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi dengan register Nomor 49/KS.Pdt/2022/PN Ngw tertanggal 6 April 2022 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Suwardi**, bertempat tinggal di Desa Dinden Rt. 003 Rw. 003 Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi, sebagai **Tergugat I**;
2. **Nasri**, bertempat tinggal di Desa Dinden Rt. 003 Rw. 003 Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan Saksi-saksi yang diajukan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi pada tanggal 23 Maret 2022 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal, 07 Februari 2008 TERGUGAT I ( satu ) dan TERGUGAT II ( dua ) telah datang ke tempat PENGUGAT guna



menawarkan untuk menjual tanah sawah dengan harga Sebesar Rp.80.000 000,- ( delapan Puluh Juta Rupiah ) dengan sertifikat hak milik Nomor.149 Dengan Luas,4010 m2 ( Empat ribu sepuluh meter persegi ) Yang terletak di desa banget Kecamatan kwadungan Kabupaten ngawi, atas nama sertifikat yaitu saudari NASRI tergugat II ( Dua )

2. Bahwa setelah TERGUGAT satu mengutarakan maksud dan tujuannya, maka Pihak penggugat Menyepakati Untuk membeli tanah sawah tersebut dengan sistem pembayaran secara bertahap yaitu Dua Kali penyerahan uang Dan harus Diketahui Juga Oleh saudari NASRI TERGUGAT II ( Dua ) Selaku Atas Nama Sertifikat hak Milik Nomor.149 dan sekaligus ibu dari TERGUGAT I ( Satu )
3. Bahwa, pada tanggal,10 februari 2008 telah terjadi pembayaran Pertama sebesar Rp.50.000 000 ( Lima puluh juta rupiah )
4. Bahwa, pada tanggal,17 april 2008 telah terjadi pembayaran Kedua atau Pelunasan sebesar Rp.30.000 000 ( Tiga puluh juta rupiah )
5. Bahwa setelah pembayaran Kedua, pihak TERGUGAT I ( satu ) dan TERGUGAT II ( dua ) membuat surat pernyataan Ter tanggal 17 april 2008 dengan Di Ketahui dua Orang saksi yang Inti isi dari Surat per nyataan tersebut adalah Pihak TERGUGAT I ( Satu ) dan TERGUGAT II ( Dua ) akan menyerahkan Sertifikat hak milik setelah satu Bulan atau 30 ( hari ) setelah pembayaran pelunasan.
6. Bahwa Setelah seiring berjalan nya waktu Yang sudah di sepakati oleh kedua belah pihak, ter nyata Pihak TERGUGAT I ( satu ) Maupun TERGUGAT II ( dua ) tidak Juga melakukan Prestasi yaitu Dengan menyerahkan sertifikat hak milik Nomor.149 dan melakukan balik nama sesuai dengan perjanjian atau per nyataan yang sudah di sepakati oleh Kedua belah pihak.
7. Bahwa sebelum Gugatan ini di ajukan, pengugat seringkali melakukan upaya teguran secara lisan maupun secara tertulis Untuk melakukan prestasi nya, akan tetapi hasil nya untuk TERGUGAT tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan prestasi nya, hingga Gugatan **a quo** di daftarkan :
8. Bahwa dengan tidak **dilaksanakan nya prestasi** yang atas kewajiban nya sesuai perjanjian yang telah di sepakati, maka tergugat telah layak dan patut **secara hukum Untuk di nyatakan telah melakukan Wanprestasi** :
9. Bahwa kerugian pengugat atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat adalah **Rp.80.000 000** ( Delapan puluh juta Rupiah )



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa PENGUGAT mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, TERGUGAT akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkrach van gewijsde) dalam perkara a quo dan oleh karena nya mohon untuk yang mulia majelis hakim Yang memeriksa perkara ini untuk menghukum tergugat dengan membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp.500.000.- ( Limaratus ribu rupiah) setiap hari nya sejak di keluarkan nya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (inkrach van gewijsde)
11. Bahwa dengan telah secara sah dan menyakinkan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka telah patut dan adil apabila tergugat di hukum untuk membayar Biaya perkara yang timbul dalam perkara ini :

## **Adapun bukti Yang dapat kami sampaikan sebagai berikut.:**

- a. Surat per nyataan Jual beli yang di tandatangani kedua belah pihak.
- b. Kuitansi Pembayaran.
- c. Surat somasi.

Berdasarkan Segala Uraian dan dalil-Dalil Di atas, Maka Pengugat memohon Kepada ketua pengadilan Negeri Ngawi Untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang telah di tentukan, Untuk guna memeriksa, mengadili dan berkenan memutus gugatan ini dengan amar putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan pengugat Untuk seluruh nya
2. Menetapkan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan Cidera janji/Wanprestasi, dengan tidak dilaksanakan Prestasi atas kewajiban sesuai perjanjian yang telah Di sepakati.
3. Menyatakan bahwa perjanjian atau surat per nyataan jual beli yang di buat pada tanggal, 17 april 2008 Antara PENGUGAT Dan Para TERGUGAT adalah sah dan mengikat secara hukum.
4. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak milik No.149 dengan luas 4010 m2 ( Empat ribu sepuluh meter persegi ) atas Nma NASRI yang terletak di desa banget kecamatan kwadungan kabupaten ngawi yang menjadi obyek jual beli menjadi milik PENGUGAT.
5. Menetapkan bahwa tanah sawah Dengan Sertifikat hak milik nomor 149 dengan luas 4010 m2 ( empat ribu sepuluh meter persegi ) atas Nama

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw

## **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

NASRI TERGUGAT II ( Dua ) yang menjadi obyek Jual beli secara sah menjadi milik PENGUGAT .

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya- biaya yang timbul dalam perkara ini

## SUBSIDAIR

Apabila pengadilan Negeri Ngawi, atau majelis hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang bijaksana dan seadil-adil nya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya sedangkan Para Tergugat hadir sendiri di persidangan;

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 Mukhlisin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ngawi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat tidak pernah hadir lagi di persidangan meskipun telah beberapa kali dipanggil secara sah dan patut sehingga persidangan tidak dapat dilaksanakan secara e-litigasi;

Menimbang, bahwa pada persidangan-persidangan selanjutnya yaitu setelah acara pembacaan Gugatan, ternyata Para Tergugat tidak pernah lagi hadir di persidangan atau tidak pula mengirimkan orang lain sebagai wakil/kuasanya di persidangan meski telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban maupun alat bukti surat maupun saksi sehingga persidangan dilanjutkan dengan bukti surat dari Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak tanggal 17 April 2008, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw



2. Fotocopy kuitansi tanda terima pembayaran pertama pembelian tanah sawah seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 10 Februari 2008, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy kuitansi tanda terima pembayaran kedua pembelian tanah sawah seharga Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tanggal 17 April 2008, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 149 atas nama Nasri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy somasi pertama tertanggal 10 Februari 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Dokumen surat somasi tertanggal 10 Februari 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy somasi kedua dan terakhir tertanggal 10 April 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Dokumen surat somasi kedua tertanggal 10 April 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotocopy KTP atas nama Suwardi, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotocopy KTP atas nama Nasri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-4, P-9 dan P-10 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara sedangkan asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa guna mengetahui objek sengketa secara jelas, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 14 Juli 2022 terhadap obyek sengketa dalam perkara ini dengan hasil sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat pada persidangan sebelumnya, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan masing-masing telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Saksi Nur Kamto, dibawah sumpah menerangkan :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena sama-sama bekerja sebagai pembantu proyek pembangunan;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah sawah dimana Pembelinya adalah Penggugat sedangkan penjualnya adalah Para Tergugat;
- Bahwa tanah sawah tersebut terletak di Desa Banget, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi;
- Bahwa jual beli tanah sawah tersebut terjadi pada tanggal 17 April 2008;
- Bahwa luas tanah sawah tersebut 4.010 m2 (empat ribu sepuluh meter persegi) dan Saksi kurang tahu persis lokasi tanah sawah tersebut;
- Bahwa tanah sawah tersebut dijual seharga Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dimana cara pembayarannya sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa pembayaran pertama yaitu pada bulannya lupa sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 17 April 2008 yaitu pembayaran kedua sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah sawah tersebut milik Tergugat II;
- Bahwa setelah pembayaran pelunasan tanggal 17 April 2008 sertifikat tidak diminta dikarenakan sertifikat masih dijaminkan ke Bank;
- Bahwa pada pembayaran pertama ditunjukkan sertifikat tersebut sedangkan ketika pelunasan, Saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut diserahkan atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah sawah tersebut disewakan atau dikerjakan sendiri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelah utara tanah sawah tersebut berbatasan dengan Sdr. Raji, sebelah selatan dengan Sdr. Sabar, sebelah barat dengan saluran irigasi dan sebelah timur dengan jalan sawah;
- Bahwa yang menguasai tanah sawah tersebut sekarang adalah Tergugat I;
- Bahwa sejak pelunasan, Penggugat tidak sama sekali dikasih hasil buminya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Setiawan, dibawah sumpah menerangkan :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena sama-sama bekerja sebagai pembantu proyek pembangunan;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah sawah dimana Pembelinya adalah Penggugat sedangkan penjualnya adalah Para Tergugat;
- Bahwa tanah sawah tersebut terletak di Desa Banget, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi;
- Bahwa jual beli tanah sawah tersebut terjadi pada tanggal 17 April 2008;
- Bahwa luas tanah sawah tersebut 4.010 m<sup>2</sup> (empat ribu sepuluh meter persegi) dan Saksi kurang tahu persis lokasi tanah sawah tersebut;
- Bahwa tanah sawah tersebut dijual seharga Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dimana cara pembayarannya sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa pembayaran pertama yaitu pada bulannya lupa sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 17 April 2008 yaitu pembayaran kedua sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah sawah tersebut milik Tergugat II;
- Bahwa setelah pembayaran pelunasan tanggal 17 April 2008 sertifikat tidak diminta dikarenakan sertifikat masih dijaminkan ke Bank;
- Bahwa pada pembayaran pertama ditunjukkan sertifikat tersebut sedangkan ketika pelunasan, Saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut diserahkan atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah sawah tersebut disewakan atau dikerjakan sendiri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelah utara tanah sawah tersebut berbatasan dengan Sdr. Raji, sebelah selatan dengan Sdr. Sabar, sebelah barat dengan saluran irigasi dan sebelah timur dengan jalan sawah;
- Bahwa yang menguasai tanah sawah tersebut sekarang adalah Tergugat I;
- Bahwa sejak pelunasan, Penggugat tidak sama sekali dikasih hasil buminya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti yang lainnya kembali karena dipandang sudah cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 28 Juli 2022 dihadapan persidangan;



# 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 perjanjian jual beli tanah sawah yang terletak di Desa Banget, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi dengan luas 4.010 m<sup>2</sup> (empat ribu sepuluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 149 atas nama Nasri (Tergugat II) antara Para Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dimana cara pembayarannya sebanyak 2 (dua) kali yaitu pembayaran pertama yaitu pada tanggal 10 Februari 2008 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 17 April 2008 yaitu pembayaran kedua sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 17 April 2008, Para Tergugat akan menyerahkan sertifikat hak milik tersebut setelah 1 (satu) bulan atau 30 (tiga puluh) hari setelah pembayaran pelunasan ternyata Para Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji karena setelah pelunasan pembayaran jual beli tanah sawah tersebut, Para Tergugat tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 149 tersebut dan tidak melakukan balik nama sesuai dengan perjanjian atau pernyataan yang telah disepakati kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal dalam hal perjanjian jual beli tanah sawah yang terletak di Desa Banget, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi dengan luas 4.010 m<sup>2</sup> (empat ribu sepuluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 149 atas nama Nasri (Tergugat II) antara Para Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dimana cara pembayarannya sebanyak 2 (dua) kali yaitu pembayaran pertama yaitu pada tanggal 10 Februari 2008 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 17 April 2008 yaitu pembayaran kedua sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Para Tergugat telah melakukan **perbuatan cidera janji/wanprestasi** sesuai perjanjian yang telah disepakati;

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw





Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Para Tergugat telah melakukan **perbuatan cidera janji/wanprestasi** sesuai perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat bertanda P-9 tentang KTP atas nama Suwardi dan alat bukti surat bertanda P-10 tentang Fotocopy KTP atas nama Nasri ternyata Para Tergugat beralamat Desa Dinden Rt. 003 Rw. 003 Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi sehingga berdasarkan Pasal 118 Ayat (1) HIR, Pengadilan Negeri Ngawi mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata, Kuasa Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Nur Kamto dan Saksi Setiawan;

Menimbang, bahwa Pasal 1234 KUHPerdata “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu” Artinya, suatu perikatan atau perjanjian isinya bisa berupa :

- (1) kewajiban untuk memberikan sesuatu
- (2) untuk melakukan sesuatu dan
- (3) untuk tidak melakukan sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata: “Ayat (1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ayat (2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Ayat (3) Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata yang dimaksud dengan Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan buku yang berjudul “Hukum Perjanjian” karangan Prof. Subekti, S.H. halaman 45 yang dimaksud dengan **wanprestasi/ingkar janji** adalah tidak melakukan terhadap apa yang diperjanjikan oleh salah satu pihak padahal berdasarkan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata menyebutkan “semua persetujuan berlaku sebagai undang-undang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi mereka yang membuatnya” sehingga perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian;

Menimbang, bahwa **wanprestasi** tersebut dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu : tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak tanggal 17 April 2008, alat bukti surat bertanda P-2 tentang kuitansi tanda terima pembayaran pertama pembelian tanah sawah seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 10 Februari 2008 dan alat bukti surat bertanda P-3 tentang kuitansi tanda terima pembayaran kedua pembelian tanah sawah seharga Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tanggal 17 April 2008 serta keterangan Saksi-saksi terbukti bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah sawah yang terletak di Desa Banget, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi dengan luas 4.010 m<sup>2</sup> (empat ribu sepuluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 149 atas nama Nasri (Tergugat II) antara Para Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dimana cara pembayarannya sebanyak 2 (dua) kali yaitu pembayaran pertama yaitu pada tanggal 10 Februari 2008 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 17 April 2008 yaitu pembayaran kedua sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) serta Para Tergugat siap membantu proses balik nama sesuai dengan perjanjian atau pernyataan yang telah disepakati kedua belah pihak dan terbukti telah diserahkan uang pada pembayaran pertama seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pada pembayaran kedua seharga Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat bertanda P-4 tentang Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 149 atas nama Nasri terbukti bahwa tanah sawah yang terletak di Desa Banget, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi dengan luas 4.010 m<sup>2</sup> (empat ribu sepuluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah utara tanah sawah tersebut berbatasan dengan Sdr. Raji, sebelah selatan dengan Sdr. Sabar, sebelah barat dengan saluran irigasi dan sebelah timur dengan jalan sawah terbukti bahwa tanah sawah tersebut masih atas nama Nasri (Tergugat II) belum dibalik nama menjadi nama Penggugat

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw

#### 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)



padahal telah diserahkan uang pembelian tanah sawah tersebut dari Penggugat kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat bertanda P-5 tentang somasi pertama tertanggal 10 Februari 2019 dan alat bukti surat bertanda P-7 tentang somasi kedua dan terakhir tertanggal 10 April 2019 terbukti bahwa Penggugat telah melakukan somasi atau peringatan kepada Para Tergugat untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 149 dan melaksanakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 149 tersebut;

Menimbang, bahwa pada persidangan setelah acara pembacaan Gugatan, ternyata Para Tergugat tidak pernah lagi hadir di persidangan atau tidak pula mengirimkan orang lain sebagai wakil/kuasanya di persidangan meski telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Para Tergugat tidak menggunakan haknya termasuk mengajukan alat bukti di persidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dikarenakan tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 149 dan membantu/melaksanakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 149 sebagaimana pengertian dan macam bentuk wanprestasi dihubungkan dengan pengertian jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara sehingga petitum angka kedua beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa syarat sah perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak, adanya kecakapan untuk membuat perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal ternyata alat bukti surat P-1 tentang Surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak tanggal 17 April 2008 telah memenuhi syarat sah perjanjian dan merupakan alat bukti surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR sehingga petitum angka ketiga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka kedua dan ketiga dari gugatan Penggugat telah dikabulkan dan di persidangan juga telah diketahui bahwasannya sertifikat maupun sawah yang disengketakan tersebut dikuasai oleh para Tergugat, maka dengan demikian terhadap petitum angka keempat dan kelima beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional dalam amar putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 1865 KUHPerdara, Pasal 163 HIR, Pasal 164 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan pidana janji/wanprestasi dengan tidak melaksanakan prestasi atas kewajiban sesuai perjanjian yang telah disepakati;
3. Menyatakan bahwa perjanjian atau surat pernyataan jual beli yang dibuat tanggal 17 April 2008 antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 149 dengan luas 4.010 m<sup>2</sup> (empat ribu sepuluh meter persegi) atas nama Nasri yang terletak di Desa Banget, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi;
5. Menetapkan bahwa tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 149 dengan luas 4.010 m<sup>2</sup> (empat ribu sepuluh meter persegi) atas nama Nasri adalah milik Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar 2.410.000,00 (dua juta empat ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ngawi, pada hari **Selasa** tanggal **2 Agustus 2022** oleh kami, **Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Achmad Fachrurrozi, S.H.** dan **Ariandy, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ngawi Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw tanggal 23 Maret 2022, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **4 Agustus 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Madiyo, S.H.**, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Para Tergugat.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ngw



**Achmad Fachrurrozi, S.H.**

**Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H.**

**Ariandy, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Madiyo, S.H.**

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Adm/ATK	Rp.	75.000,00
3. Panggilan	Rp.	1.525.000,00
4. PNBP	Rp.	40.000,00
5. Sumpah	Rp.	20.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp.	700.000,00
7. Redaksi	Rp.	10.000,00
8. Materai	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	2.410.000,00

(Terbilang : dua juta empat ratus sepuluh ribu rupiah)