



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kapanjen yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

RADIAN ARDHI NURCAHYO, Tempat/tanggal lahir Yogyakarta, 10 Oktober 1976, Umur 47 Tahun, Laki-laki Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Greenwood Golf I/30 Araya RT 07 RW 10 Kelurahan Tirtomoyo, Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ISMAIL MUZAKKI,S.H.,M.H., UBAYDILLAH NURRAHMAN,S.H.,** Para Advokat pada kantor **ISMAIL MUZAKKI,S.H.,M.H. & PARTNERS** yang beralamat Kantor di Ruko Soekarno-Hatta Bisnis Center Kav 28 Kota Malang baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanjen dalam register Nomor 480 / HK-SK / VII / 2023 tanggal 12 Juli 2023, Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

PT. NOTOJOYO NUSANTARA, alamat Jl. Sunimbar No. 1A RT 09 RW 03 Tegalondo, Karangploso, Kabupaten Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RINA KENCANASARI,S.H., HENDRA MULYA IRAWAN,S.H., KARTIKO YUDI PRAKOSA,S.H., AWANG LAZUARDI EMBAT,S.H.,** Para Advokat berkantor di Ruko Raden Intan F di Jl. Raden Intan, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanjen dalam register Nomor 508 / HK-SK / VII / 2023 tanggal 26 Juli 2023 sebagai **Tergugat**

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanjen tanggal 23 Juni

Hal 1 dari 13 hal Putusan Nomor 124 /Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, dengan Register perkara Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada Tanggal 5 Agustus 2020 Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebuah Tanah dan Bangunan (Rumah Jenis Kostel Perumahan Green Stone Cluster 1 Blok H No. 23 Type 67 dengan luas tanah 60 m2), SHGB No. 00296 yang terletak di Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang, sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 537/SG/W/2020 Notaris Sugianto, SH. M.kn Notaris Kabupaten Malang.
2. Bahwa harga yang disepakati adalah Rp. 549.450.000,- (lima ratus empat puluh Sembilan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), dengan cara pembayaran secara Inhouse. Atas harga tersebut Penggugat telah membayar total sebesar Rp. 412.470.000,- kepada Tergugat.
3. Bahwa kemudian ternyata pembangunan rumah sebagaimana Perjanjian Jual Beli tidak kunjung dibangun tanpa kejelasan, sehingga Pengugat sebagai pembeli yang beritikad baik sangat dirugikan.
4. Bahwa kemudian pada tanggal 20 September 2022 antara Penggugat dan Tergugat membuat Perjanjian Pembatalan Perikatan Jual Beli dan Pengembalian Uang No.029/NJN-GS/SKP/IX/2022, dalam perjanjian tersebut Tergugat akan mengembalikan uang pembelian senilai Rp.363.019.500,-.
5. Bahwa seharusnya uang yang dikembalikan adalah Rp. 412.470.000,- karena pembatalan terjadi akibat wanprestasi Tergugat, namun Tergugat memaksa memotong biaya administrasi senilai Rp. 49.450.500,-. Dan pada saat itu Penggugat dalam tekanan dan takut uangnya tidak kembali, sehingga Pengugat terpaksa menuruti keinginan Tergugat untuk memotong uang Penggugat tersebut.
6. Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat akan mengembalikan uang kepada Pengugat dalam 24 tahap terhitung sejak 31 Oktober 2022 sampai 30 September 2024 yang akan diangsur setiap bulannya senilai Rp. 15.125.800, namun Tergugat baru mengembalikan uang 2 kali angsuran total sebesar Rp. 30.251.600,- Sehingga sisa yang harus dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah senilai Rp. 332.767.900,- (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah). dan sampai saat ini Tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk mengembalikan ataupun mencicil sisa kekurangan uang tersebut diatas, Oleh karena itu apa yang Tergugat lakukan adalah merupakan perbuatan wanprestasi.
7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut, maka Tergugat telah wanprestasi melanggar Pasal 1243 KUH Perdata yang mengakibatkan Penggugat sangat dirugikan baik materil maupun immateril.

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn

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

8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut diatas, Penggugat mengalami kerugian materiil:
- Kerugian pokok sebesar Rp. 332.767.900,- (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah).
 - Potongan administrasi sebesar Rp. 49.450.500,- (empat puluh Sembilan juta empat ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah).
9. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immateriil berupa terbuangnya tenaga, waktu dan pikiran dan terganggunya pekerjaan Penggugat yang apabila diuangkan maka senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
10. Bahwa disebutkan juga dalam Perjanjian Pembatalan dan pengembalian uang diatas dalam pasal 3 berbunyi” jika dalam proses pembayaran tersebut terjadi penundaan tidak sesuai dengan tanggal dan hari yang telah ditentukan pada pasal, maka Pihak Kedua (Tergugat) membayar sanksi kepada pihak pertama sebesar 0,1 % perhari dari nilai yang seharusnya dibayar, sehingga sanksi yang harus dibayarkan Tergugat mulai bulan Desember hingga Juni 2023 (saat ini) terhitung keterlambatan (212 hari) adalah $Rp. 15.125.800 \times 7 = Rp. 105.880.600 \times 0,1\% = Rp. 105.880.6 \times 212 \text{ hari} = \text{Rp. 22.446.687,2}$ (dua puluh dua juta empat ratus empat puluh enam ribu enam ratus delapan puluh tujuh koma dua rupiah)
11. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali menagih kepada Tergugat, namun Tergugat selalu menunda pembayaran, bahkan Penggugat telah 2 kali mensomasi Tergugat, namun Tergugat tidak juga melakukan pembayaran, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat tidak beritikad baik.
12. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakan putusan ini maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap harta benda milik Tergugat berupa:
- Sebuah Tanah dan Bangunan (Kantor Pemasaran Perumahan Green Stone) yang terletak di Jalan Sunimbar No. 1A RT 9 RW 3 Desa Tegalondo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang dengan batas-batas:
Barat Jalan
Timur Fasum Kolam
Utara Rumah Warga
Selatan Jalan Perumahan
 - Sebuah Tanah seluas 60m2 sebagaimana SHGB No. 00296 Desa Ampeldento Kecamatan Krangploso Kabupaten Malang
13. Bahwa untuk mencegah tindakan Tergugat yang dengan sengaja mengulur-ulur waktu dalam mentaati isi putusan dalam perkara ini, maka mohon kiranya Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai mentaati putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian Penggugat diatas, maka berkenan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Cq. Majelis Hakim memeriksa perkara ini pada waktunya memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Pembatalan Perikatan Jual Beli dan Pengembalian Uang No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022 antara Penggugat dan Tergugat.
3. Menyatakan Tergugat yang telah wanprestasi karena tidak melakukan pengembalian uang pembelian tanah beserta bangunan bernama Green Stone yang terletak di Cluster 1 Blok H No. 23 di Kabupaten Malang Type 67 m2 dengan luas tanah 60 m2 kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk:
 1. Mengembalikan Kerugian Rp. 332.767.900,- (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah).
 2. Mengembalikan uang potongan Administrasi Rp. 49.450.500,- (empat puluh Sembilan juta empat ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah)
 3. Membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)

Kepada Penggugat Secara sekaligus dan seketika;

5. Menghukum Tergugat membayar bunga atas keterlambatan pembayaran sebesar 0,1 % per harinya dari nilai yang seharusnya dibayar sampai saat ini senilai **Rp. 22.446.687,2** (dua puluh dua juta empat ratus empat puluh enam ribu enam ratus delapan puluh tujuh koma dua rupiah)
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan jika Tergugat lalai dalam menjalankan putusan perkara ini.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Cq. Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat menghadap Kuasa Hukumnya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anton Budi Santoso,S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kepanjen sebagai Mediator;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

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

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

DALAM EKSEPSI

Bahwa pada dasarnya Gugatan Penggugat dimaksud, sama sekali tidak memenuhi **Syarat Formal**, sehingga Gugatan Penggugat tersebut mengandung **Cacat Formal**, karenanya haruslah dinyatakan **Tidak Dapat Diterima**, mengingat :

A. Bahwa **Gugatan Penggugat PREMATUR**

1. Bahwa Gugatan Penggugat Prematur yakni dalam Perjanjian Pembatalan Pengikatan Jual Beli dan Pengembalian Uang, sebagaimana Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022, yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat.
2. Bahwa dalam Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022 disepakati Tergugat akan mengembalikan kepada Penggugat uang sebesar Rp. 363.019.500,-(tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan belas ribu lima ratus rupiah), dalam 24 (dua puluh empat) bulan, dengan rincian setiap bulan Rp. 15.125.800,-(lima belas juta seratus dua puluh lima ribu delapan ratus rupiah), pembayaran terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2022 dan akan berakhir pada tanggal 30 September 2024.
3. Bahwa dalam pelaksanaan pengembalian uang Tergugat memang baru mengembalikan uang 2 (dua) kali yakni sebesar Rp. 15.125.800,- x 2 = Rp. 30.251.600,- (tiga puluh juta dua ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah) kepada Penggugat.
4. Bahwa belum batas jatuh tempoh pengembalian uang pada tanggal 30 September 2024, Penggugat telah mengajukan gugatan untuk meminta Tergugat agar mengembalikan seluruh sisa pengembalian uang yakni sebesar Rp. 363.019.500,- -Rp. 30.251.600,- = Rp. 332.767.900,-(tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah).

Bahwa berdasarkan atas hal-hal sebagaimana di atas maka tampak jelas Gugatan Penggugat dimaksud nyata-nyata PREMATUR, karenanya mohon agar Majelis Hakim Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat serta **menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima**.

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada prinsipnya Tergugat **MENOLAK DENGAN KERAS** Gugatan Penggugat, karenanya mohon agar hal-hal yang terurai pada **Bab DALAM EKSEPSI** di atas supaya dianggap terurai ulang keseluruhannya dalam uraian pada **Bab DALAM POKOK PERKARA** ini, yang selanjutnya memberikan **JAWABAN/SANGGAHAN** sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana Gugatan Penggugat pada Angka 1 (satu), memang benar Penggugat telah membeli dari Tergugat Satu Unit Rumah Jenis Kostel Perumahan Green Stone terletak di Desa Ampeldento, kecamatan Karangploso, kabupaten Malang, sebagai berikut:

- a. Cluster I, Blok H No. 23, Type: 67, Luas Tanah: 60 M2, SHGB No. 296.
- b. Dengan Harga Rp. 549.450.000,-(lima ratus empat puluh Sembilan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), pembayaran secara Inhouse dengan jangka waktu 5 (lima) Tahun.

Sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jula Beli, Nomor: 537/SG/W/2020, Tanggal 05 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Sugianto,SH.M.Kn.

2. Bahwa sebagaimana Gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) memang benar sampai bulan September 2022 Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 412.470.000,-(empat ratus dua belas juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah).
3. Bahwa Unit Rumah Kostel tersebut akan diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan menjadi milik Penggugat serta menerima sepenuhnya dengan segala hak dan kewajibannya pada bulan Oktober 2024.
4. Bahwa sebagaimana Gugatan Penggugat pada Angka 4 (Empat) dan Angka 5 (lima) yang pada dasarnya Penggugat menyatakan adanya paksaan, tekanan dan takut duitnya tidak kembali, sama sekali tidak benar, mengingat :
 - a. Bahwa Para Pihak baik Penggugat maupun Tergugat telah sepakat untuk melakukan Pembatalan Pengikatan Jual Beli dan Pengembalian Uang, sebagaimana Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022.
 - b. Bahwa dalam Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022, Penggugat setuju Tergugat akan mengembalikan uang sebesar Rp. 363.019.500,-(tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan belas ribu lima ratus rupiah), dalam 24 (dua puluh empat) bulan, dengan rincian setiap bulan Rp. 15.125.800,-(lima belas juta seratus dua puluh lima ribu delapan ratus rupiah), pembayaran terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2022 dan akan berakhir pada tanggal 30 September 2024.

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa Penggugat setelah membaca menyatakan setuju serta tidak ada keberatan atas isi kesepakatan selanjutnya tanpa adanya paksaan Penggugat tanda tangan pada Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022.

Dengan demikian Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022 adalah **SAH** menjadi perjanjian yang lahir dari kesepakatan Penggugat dan Tergugat dikarenakan didasari kesepakatan tanpa paksaan.

5. Bahwa begitu juga dengan Gugatan Penggugat pada Angka 6 (enam) yang menyatakan dengan tidak adanya Progres pengembalian uang oleh Tergugat merupakan tindakan yang beritikad tidak baik dan merupakan perbuatan wanprestasi, adalah **sama sekali tidak benar**, mengingat :

- a. Bahwa Tergugat dalam pelaksanaan pengembalian uang memang benar baru mengembalikan uang 2 (dua) kali yakni sebesar Rp. 15.125.800,- x 2 = Rp. 30.251.600,- (tiga puluh juta dua ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah) kepada Penggugat.
- b. Bahwa Tergugat telah mengalami masalah keuangan sehingga dampaknya sangat mempengaruhi jalannya kewajiban yang harus dilakukan Tergugat kepada Penggugat.
- c. Bahwa Penggugat telah meminta Tergugat agar mengembalikan seluruh sisa pengembalian uang yakni sebesar Rp. 363.019.500,- -Rp. 30.251.600,- = Rp. 332.767.900,- (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah), tindakan Penggugat yang demikian telah menyalahi Surat Kesepakatan Pengambalian.
- d. Bahwa batas jatuh tempoh pengembalian uang pada tanggal 30 September 2024 dengan demikian tindakan Tergugat belum bisa mengembalikan seluruh sisa uang sebesar Rp. 332.767.900,- (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah) adalah **bukan merupakan Perbuatan Ingkar janji**.

6. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada Angka 9 (Sembilan) menyatakan Penggugat meminta semua sisa uang sebesar Rp. 332.767.900,- (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah), **adalah tidak benar**, dikarenakan :

- a. Bahwa dalam Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022, Penggugat setuju Tergugat akan mengembalikan uang sebesar Rp. 363.019.500,- (tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan belas ribu lima ratus rupiah), dalam 24 (dua puluh empat) bulan, dengan rincian setiap bulan Rp. 15.125.800,- (lima belas juta seratus dua puluh lima ribu delapan ratus rupiah), pembayaran terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2022 dan akan berakhir pada tanggal 30 September 2024.

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pengembalian tersebut maka Pengembalian terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2022 sampai dengan dimasukkannya gugatan Penggugat tanggal 23 Juni 2023 jika dijumlahkan 9 (Sembilan) bulan x Rp. 15.125.800,- = Rp. 136.132.200,-(seratus tiga puluh enam juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah).
 - c. Bahwa Tergugat telah mengembalikan sebanyak 2 x Rp. 15.125.800,- = Rp. 30.251.600,-, sedangkan keterlambatan Tergugat mengembalikan adalah sejumlah Rp. 136.132.200,- - Rp. 30.251.600,- = Rp. 105.880.600,- (seratus lima juta delapan ratus delapan puluh ribu enam ratus rupiah).
 - d. Bahwa dengan demikian kewajiban Tergugat mengembalikan uang sebesar Rp. 105.880.600,- (seratus lima juta delapan ratus delapan puluh ribu enam ratus rupiah) sampai dengan Gugatan Penggugat dimasukkan pada tanggal 23 Juni 2023.
7. Bahwa dengan demikian pula untuk Tuntutan Penggugat agar Tergugat mengembalikan kepada Penggugat seketika dan sekaligus berupa kerugian Rp. 332.767.900,-(tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah) dan Potongan Administrasi sebesar Rp. 49.450.500,- (empat puluh sembilan juta empat ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah) **HARUSLAH DITOLAK.**
 8. Bahwa untuk Tuntutan Penggugat agar Tergugat dihukum membayar bunga bunga atas keterlambatan pembayaran sebesar 0,1% perharinya dari nilai yang seharusnya dibayar sampai saat ini senilai Rp. 22.446.687,2,- (dua puluh dua juta empat ratus empat puluh enam ribu enam ratus delapan puluh tujuh rupiah dua sen) **HARUS PULA DITOLAK.**
 9. Bahwa untuk Tuntutan Penggugat agar Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar 1.000.000,- (satu juta rupiah), **HARUS JUGA DITOLAK.**
 10. Bahwa untuk Tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar Kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) **HARUSLAH DITOLAK UNTUK SELURUHNYA.**
 11. Bahwa permintaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap aset Tergugat :
 - a. Sebuah tanah dan Bangunan (Kantor Pemasaran Green Stone) yang terletak di Jalan Sunimbar No. 1A, RT.09/RW.03, desa Tegalgondo, kecamatan Karangploso, kabupaten Malang.
 - b. Sebuah Tanah seluas 60 M2, sebagaimana SHGB No. 296, desa Ampeldento, kecamatan Karangploso, kabupaten Malang.**HARUS PULA DITOLAK UNTUK SELURUHNYA.**

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan data-data dan hal-hal sebagaimana terurai di atas, baik pada **Bab Dalam Eksepsi** maupun pada **Bab Dalam Pokok Perkara**, maka dengan ini mohon agar Majelis Hakim yang kami hormati berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- Menyatakan Eksepsi Tergugat adalah **BENAR** dan **SAH** menurut hukum.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Foto Copy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK. 3404071010760013 tertanggal 27 Maret 2018 atas nama Radian Ardhi Nurcahyo, diberi tanda bukti surat P- 1;
2. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Pemesanan Rumah No. 1-H23/SPR/GS/X/2019 tertanggal 12 Oktober 2019, diberi tanda bukti surat P- 2;
3. Foto Copy sesuai dengan aslinya Akta Pengikatan Jual Beli No. 537/SGW/2020 tertanggal 5 Agustus 2020, diberi tanda bukti surat P- 3;
4. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022, diberi tanda bukti surat P- 4;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan meskipun sudah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy dari copy Surat Kesepakatan Pembatalan No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022, diberi tanda bukti surat T- 1;
2. Foto Copy dari copy Transfer Dana ke Rekening Bank Lain Dalam Negeri – Otorisasi Transaksi tertanggal 13 Januari 2023, diberi tanda bukti surat T- 2;
3. Foto Copy dari copy Transfer Dana ke Rekening Bank Lain Dalam Negeri – Otorisasi Transaksi tertanggal 24 Januari 2023, diberi tanda bukti surat T- 3;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat, mengajukan saksi-saksi dipersidangan meskipun sudah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam mengajukan jawaban yang berisi materi eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat apakah gugatan Penggugat diajukan sebelum batas jatuh tempo pengembalian uang pada tanggal 30 September 2024 sejumlah Rp363.019.500 dikurangi Rp30.251.600 sehingga total sisa adalah Rp332.767.900, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pembuktian oleh karena itu eksepsi mengenai GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yakni antara Penggugat dengan Tergugat ada melakukan jual beli tanah dan bangunan berupa rumah dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual yang pada tanggal 5 Agustus 2020 Penggugat dengan Tergugat mengadakan perjanjian pengikatan jual beli No. 537/SG/W/2020 sebuah tanah dan bangunan dengan objek rumah jenis kostel perumahan green Stone cluster 1 Blok H No. 23 Type 67 dengan luas tanah 60 meter persegi, SHGB No.00296 yang terletak di Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang pada Notaris Sugianto,S.H.,M.kn Notaris Kabupaten Malang, dengan harga yang disepakati Rp549.450.000,00 (lima ratus empat puluh sembilan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), atas harga tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp412.470.000,00 (empat ratus dua belas juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa ternyata rumah tidak dibangun sehingga pada tanggal 20 September 2022 Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian pembatalan perikatan jual beli serta pengembalian uang No.029/NJN-GS/SKP/IX/2022 dengan isi Tergugat akan mengembalikan kepada Penggugat uang pembelian sejumlah Rp412.470.000,00 dipotong biaya administrasi sejumlah Rp49.450.500,00 sehingga yang dikembalikan Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp363.019.500,00 dengan 24 kali pembayaran sejak 31 Oktober 2022 sampai 30 September 2024 tiap bulannya Rp15.125.800,00,

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun Tergugat baru melakukan pembayaran dua Kali kepada Penggugat yakni total sejumlah Rp30.251.600,00 sehingga sisa yang belum terbayarkan sejumlah Rp332.767.900,00 oleh karena itu perbuatan Tergugat merupakan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat yang pada pokoknya menyebutkan, Tergugat dalam pelaksanaan pengembalian uang memang benar baru mengembalikan uang 2 (dua) kali yakni sebesar Rp15.125.800,- x 2 =Rp30.251.600,- (tiga puluh juta dua ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah) kepada Penggugat, namun Tergugat telah mengalami masalah keuangan sehingga dampaknya sangat mempengaruhi jalannya kewajiban yang harus dilakukan Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

Pertama bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah ada jual beli tanah dan bangunan berupa rumah dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual yang pada tanggal 5 Agustus 2020 Penggugat dengan Tergugat mengadakan perjanjian pengikatan jual beli No. 537/SG/W/2020 sebuah tanah dan bangunan dengan objek rumah jenis kostel perumahan green Stone cluster 1 Blok H No. 23 Type 67 dengan luas tanah 60 meter persegi, SHGB No.00296 yang terletak di Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang pada Notaris Sugianto,S.H.,M.kn Notaris Kabupaten Malang, dengan harga yang disepakati Rp549.450.000,00 (lima ratus empat puluh sembilan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), atas harga tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp412.470.000,00 (empat ratus dua belas juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Kedua bahwa benar Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian pembatalan perikatan jual beli serta pengembalian uang No.029/NJN-GS/SKP/IX/2022 dengan isi Tergugat akan mengembalikan kepada Penggugat uang pembelian sejumlah Rp412.470.000,00 dipotong biaya administrasi sejumlah Rp49.450.500,00 sehingga yang dikembalikan Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp363.019.500,00 dengan 24 kali pembayaran sejak 31 Oktober 2022 sampai 30 September 2024 tiap bulannya Rp15.125.800,00, namun Tergugat baru melakukan pembayaran dua Kali kepada Penggugat yakni total sejumlah Rp30.251.600,00;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak yakni sisa yang belum terbayarkan sejumlah Rp332.767.900,00 dari perjanjian pembatalan perikatan jual beli serta pengembalian uang No.029/NJN-GS/SKP/IX/2022 dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn

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

Menimbang, bahwa dari penjelasan mengenai kasus posisi atau pokok permasalahan antara para pihak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 2 dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai P-4, dan tidak menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat tersebut jelas ada peristiwa hukum dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk mentaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan ;

Menimbang, bahwa adapun syarat dari suatu perjanjian yakni sesuai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) yakni Pertama syarat subyektif yang bila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan yakni **cakap (dewasa dan tidak sakit ingatan atau sakit jiwa), kesepakatan (mereka yang mengikatkan diri mereka)**, Kedua syarat obyektif yang bila dilanggar maka perjanjian batal demi hukum, yakni **suatu hal (obyek tertentu), suatu sebab yang halal**, kemudian dihubungkan dengan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata maka semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat dan menyepakatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, dan P-4 yang dikuatkan dengan jawaban dari Tergugat yang membenarkan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, maka telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang dalam hal ini menurut Majelis Hakim kedua belah pihak adalah merupakan orang-orang yang cakap dan dalam surat perjanjian tersebut telah memuat suatu hal tertentu yaitu suatu perjanjian penanaman modal serta memuat pula suatu sebab yang halal dalam hal ini tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini sebagaimana bukti P-4 yang sama dengan bukti Tergugat tertanda T-1 ;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sah Perjanjian Pembatalan Perikatan Jual Beli dan Pengembalian Uang No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022 antara Penggugat dan Tergugat, sehingga petitum nomor 2 (dua) beralasan menurut hukum dan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 3 dari gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hubungan yang timbul antara 2 orang atau

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih tersebut disebut perikatan, perjanjian sendiri merupakan rangkaian perkataan yang mengundang janji / kesanggupan yang ditulis atau diucapkan ;

Menimbang, bahwa Prestasi adalah kewajiban yang lahir dari sebuah perikatan baik karena undang – undang maupun karena perjanjian. Dasar hukumnya yaitu Pasal 1234 KUHPdata “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, Pasal 1238 KUHPdata ***“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”***, Pasal 1243 KUHPdata ***“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”***;

Menimbang, bahwa Bentuk-bentuk Wanprestasi: tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat), melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan dan debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim membaca, mempelajari gugatan, jawaban, replik, duplik dengan dihubungkan oleh bukti-bukti surat dipersidangan maka didapatkan fakta yakni terhadap bukti P-4 dan T-1 dan sebagaimana dalam gugatan dan jawaban Tergugat jelas bahwa didalam bukti P-4 atau T-1 kesepakatan pembatalan dari bukti P-2 dan P-3 yang disepkati para pihak dengan waktu pengembalian pembayaran ke-1 yakni tanggal 31 Oktober 2022 sampai dengan pembayaran ke-24 pada tanggal 30 September 2024, serta ada kesepakatan adanya pemotongan biaya administrasi sebesar Rp49.450.500,00, sehingga sisa yang harus dibayarkan sejumlah Rp363.019.500,00 dengan pembayaran selama 24 tahap sejak tanggal 31 Oktober 2022 sampai dengan pembayaran ke-24 pada tanggal 30 September 2024;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T-2, dan T-3 Tergugat melakukan pembayaran dua kali yakni Rp15.125.800 dan Rp15.125.800, sehingga sisa pembayaran P-4 atau T-1 sejumlah Rp332.767.900,00;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan majelis hakim diatas dihubungkan dengan fakta dipersidangan maka terhadap kesepakatan tertanda P-4 atau T-1 pihak Tergugat hanya melakukan pembayaran 2 kali sebagaimana bukti T-2, dan T-3 sehingga masih menyisakan 22 kali pembayaran yang belum dilakukan dari 24 kali pembayaran, selain itu pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana bukti T-2, dan T-3 dilakukan pada tanggal 13/01/23 dan tanggal 24/01/23 artinya hal ini pun tidak sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam P-4 atau T-1 yaitu pembayaran

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn

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

dimulai pada tanggal 31 Oktober 2022, dan setelah melakukan pembayaran tersebut Tergugat tidak ada melakukan pembayaran apapun kepada Penggugat sehingga dengan demikian maka perbuatan Tergugat merupakan wanprestasi sehingga Majelis Hakim berpendapat mengenai petitum gugatan nomor 3 cukup beralasan hukum dan sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum nomor 4 gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 3 gugatan Penggugat dikabulkan maka sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas jelas kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebagaimana bukti surat P-4 atau T-1 yakni sejumlah Rp332.767.900,00, terkait uang potongan Administrasi Rp49.450.500,00 oleh karena hal tersebut tertuang dalam P-4 atau T-1 dan disepekatkan oleh Penggugat dengan Tergugat maka hal terhadap uang potongan Administrasi Rp49.450.500,00 tidak merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, kemudian terkait kerugian imateriil sejumlah Rp100.000.000 hal tersebut tidak ada bukti yang mendukung yang diajukan Penggugat;

Menimbang bahwa, dari pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas maka petitum gugatan Penggugat nomor 4 hanya perihal pengembalian Kerugian Rp. 332.767.900,00 yang beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 5 Majelis Hakim berpendapat Bunga Moratoir merupakan ganti rugi dalam wujud sejumlah uang, sebagai akibat dari tidak atau terlambat dipenuhinya perikatan yang berisi kewajiban pembayaran sejumlah uang oleh debitur. Hal ini diatur khusus pada **Pasal 1250 paragraf (1) KUHPerdara** yang menyatakan "*Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus*", Bunga yang ditentukan berdasarkan undang-undang adalah bunga sebesar 6% (enam) persen setahun;

Menimbang, bahwa didalam bukti surat Penggugat tidak ada satupun yang mendukung petitum mengenai bunga ini, sehingga jumlah yang diminta tersebut tidak diketahui perhitungannya sehingga menurut pendapat Majelis Hakim petitum nomor 5 tidak beralasan hukum dan ditolak

Menimbang, bahwa petitum nomor 6 terkait uang paksa atau dwangsom Majelis Hakim berpendapat mempertimbangkan mengenai uang paksa (dwangsom) diatur dalam pasal 225 ayat 1 Hir "Jika seseorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan akan tetapi tidak melakukannya dalam waktu yang telah ditentukan oleh Hakim, maka oleh orang yang dinyatakan menang dalam putusan itu dapat

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon kepada Hakim agar kepentingan yang ia tuntut untuk memperoleh pemenuhan dapat dinilai dalam bentuk uang yang jumlahnya harus ia tentukan sendiri dalam permohonannya tersebut. Bila permohonan ini dilakukan secara lisan, maka mengenai hal tersebut akan dibuat catatan” kata dapat didalam pasal 259 ayat 1 Rbg tersebut menurut Majelis Hakim tidak merupakan suatu keharusan wajib dilakukan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum Penggugat nomor 2, 3 dikabulkan dan 6 telah dikabulkan terkait Mengembalikan Kerugian Rp. 332.767.900,- (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah) maka menurut Majelis Hakim tuntutan mengenai uang paksa (dwangsom) terlalu berlebihan dan tidak relevan dan mengenai hal ini ada **Putusan MA RI No. 79k/Sip/1972**, “ *Dwangsom tidak dapat dituntut bersama –sama dengan tuntutan membayar uang*” dengan demikian mengenai dwangsom tidak cukup alasan, maka petitum nomor 6 dari gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan mengenai sita jaminan yang terdapat di petitum nomor 7 gugatan Penggugat, oleh karena dalam hal ini Majelis Hakim tidak pernah melaksanakan sita apapun terhadap obyek yang dimohonkan, maka sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan Majelis Hakim diatas maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat dikabulkan Sebagian;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya di sebutkan di amar putusan;

Memperhatikan, pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Pembatalan Perikatan Jual Beli dan Pengembalian Uang No. 029/NJN-GS/SKP/IX/2022 antara Penggugat dan Tergugat.
3. Menyatakan Tergugat yang telah wanprestasi karena tidak melakukan pengembalian uang pembelian tanah beserta bangunan bernama Green Stone yang terletak di Cluster 1 Blok H No. 23 di Kabupaten Malang Type 67 m2 dengan luas tanah 60 m2 kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Kerugian Rp. 332.767.900,- (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu Sembilan ratus rupiah);

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp870.500,00 (delapan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada hari **Senin**, tanggal **26 Februari 2024** oleh **JIMMI HENDRIK TANJUNG, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **NANANG DWI KRISTANTO, S.H.,M.Hum.**, dan **GESANG YOGA MADYASTO, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu**, tanggal **28 Februari 2024** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **JUSTIAM PADMININGTIJAS, S.H.,M.HUM.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim - Hakim Anggota

Hakim Ketua

NANANG DWI KRISTANTO, S.H.,M.Hum.

JIMMI HENDRIK TANJUNG, S.H.

GESANG YOGA MADYASTO, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

JUSTIAM PADMININGTIJAS, S.H.,M.HUM.



Perincian biaya perkara

1. Biaya pendaftaran :Rp 30.000,00
2. ATK :Rp 80.000,00
3. Biaya Penggandaan :Rp 10.500,00
4. Biaya Administrasi :Rp 15.000,00
5. Ongkos panggil :Rp695.000,00
6. PNPB :Rp 20.000,00
7. Redaksi :Rp 10.000,00
8. Materai :Rp 10.000,00

Total biaya : Rp870.500,00 (delapan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);