



P U T U S A N
Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SARYANTO, warga negara Indonesia, agama Islam, lahir di Demak 20 Maret 1979, laki laki, beralamat di Ds. Sumberejo, rt/ rw. 002/ 001, Kec. Mranggen, Kab. Demak, pekerjaan wiraswasta, dan

ASRIPAH, warga negara Indonesia, agama Islam, lahir di Demak 20 Agustus 1976, perempuan, beralamat di Ds. Sumberejo, rt/ rw. 002/ 001, Kec. Mranggen, Kab. Demak, pekerjaan Pegawai negeri Sipil;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ALI ZAMRONI, SH., ANGGORO YUKHANIWAN, SH., MH, dan ERNA SULISTIAWATI, SH., MKn** Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Ali Zamroni and Partner Jln. Brumbung Rt/ Rw. 01/ 03, Kel/ Ds. Brumbung, Kec. Mranggen, Kab. Demak, berdasarkan Kuasa khusus tertanggal 24 September 2022, selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **ZAENAL ARIFIN**, Guru, bertempat tinggal di Ds. Kalitengah, rt/ rw. 003/ 001, Kec. Mranggen, Kab. Demak. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **LIES RETNO WULANDARI, SH**, Notaris/ PPAT, beralamat di Jln. Raya Bandungrejo Mranggen. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demak pada tanggal 6 Oktober 2022 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI dan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang KUASA yang kedua nya dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat);
2. Bahwa Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI, menerangkan dan mengatur hal hal berikut :

Pendahuluan : a) **Tn. SARYANTO** dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari **Ny. ASRIPAH**, untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA adalah pemilik atau yang berhak atas 1 (satu) bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855m^2$, seperti ternyata dalam surat ukur tanggal 12-12-1996, Nomor : 5016/ 1996 sertifikat tanggal 20-01-1997 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak, tercatat atasnama Saryanto yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadia/ Kab. Demak, Kec. Karangawen, Kel/ Ds. Wonosekar, berikut segala sesuatu yang telah dan/ atau kemudian hari akan didirikan dan ditanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya ataupun penetapan Undang Undang dianggap sebagai benda tetap dalam akta ini disebut sebagai PERSIL;

b) **Tn. SARYANTO** dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari **Ny. ASRIPAH**, untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA adalah pemilik atau yang berhak atas 1 (satu) bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855m^2$, seperti ternyata dalam surat ukur tanggal 12-12-1996, Nomor : 5016/ 1996 sertifikat tanggal 20-01-1997 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak, tercatat atasnama Saryanto yang terletak di

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Tengah, Kotamadia/ Kab. Demak, Kec. Karangawen, Kel/ Ds. Wonosekar, berikut segala sesuatu yang telah dan/ atau kemudian hari akan didirikan dan ditanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya ataupun penetapan Undang Undang dianggap sebagai benda tetap dalam akta ini disebut sebagai PERSIL;

- c) PIHAK PERTAMA bermaksud untuk hendak menjual PERSIL kepada PIHAK KEDUA (**Tn. ZAENAL ARIFIN**) atau orang/ pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA sebagaimana juga PIHAK KEDUA bermaksud dan membelinya dari PIHAK PERTAMA akan tetapi jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum mungkiin dilaksanakan oleh karena belum lunas.

Ps. 1 : Jual beli persil akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 398. 825. 000,- (tigaratus sembilanpuluh delapan juta delapanratus duapuluh limaribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- a) Pembayaran pertama sebesar Rp. 10. 000. 000,- (sepuluhjuta rupiah) sebagai uang muka, telah dibayaroleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 01-09-2013,
- b) Pembayaran kedua sebesar Rp. 120. 000. 000,- (seratus duapuluh juta rupiah) telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 03-01-2014,
- c) Pembayaran ketiga sebesar Rp. 75. 000. 000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 30-01-2014, dan
- d) Sisa nya sebesar Rp. 193. 825. 000,- (seratus sembilanpuluh tigajuta delapanratus duapuluh lima ribu rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat lambatnya pada tanggal 15-03-2014;

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk



3. Bahwa berdasarkan Ps. 1 (huruf a, b, c, dan d) Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI tersebut maka TERGUGAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran jual beli Persil dengan cara mengangsur sebanyak 4 (empat) kali dan untuk tujuan tersebut Tergugat telah melakukan 3 (tiga) kali pembayaran angsuran yakni :
- a. Pembayaran : sebesar Rp. 10. 000. 000,- (sepuluhjuta rupiah) pertama (ke sebagai uang muka, **telah** dibayaroleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA **pada tanggal 01-09-2013.**
 - b. Pembayaran : sebesar Rp. 120. 000. 000,- (seratus duapuluh juta kedua (ke 2) rupiah) **telah** dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA **pada tanggal 03-01-2014.**
 - c. Pembayaran : sebesar Rp. 75. 000. 000,- (tujuhpuluh lima juta ketiga (ke 3) rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal **30-01-2014.**
4. Bahwa untuk pembayaran angsuran ke 1, 2 dan ke 3, telah dipenuhi oleh PIHAK KEDUA (Tergugat), tetapi untuk pembayaran angsuran ke 4 (empat), sesuai Ps. 1 (huruf d) Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI seharusnya dilakukan pada saat :
- d. Pembayaran : sisa nya sebesar Rp. 193. 825. 000,- (seratus keempat (ke sembilanpuluh tigajuta delapanratus duapuluh lima ribu rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat lambatnya pada tanggal **15-03-2014.**
5. Bahwa sangat disayangkan, hingga gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat (PIHAK KEDUA) tidak membayar pelunasan/ melunasi seluruh sisa harga jual beli yakni **pembayaran ke 4 (empat)** sebesar Rp. 193. 825. 000,- (seratus sembilanpuluh tigajuta delapanratus duapuluh lima ribu rupiah) sesuai tanggal yang disepakati;
6. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali melakukan peneguran kepada Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya tersebut, namun tidak diindahkan oleh Tergugat dan hal tersebut benar benar menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat.
- Dengan demikian, Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) atas kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Ps. 1 huruf d Akta No. 1

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat).

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Ps. 8 angka 4 Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat), yang pada intinya mengatur tentang :

Ps. 8 angka 4 “.... dan apabila Pihak Kedua sampai dengan tanggal 15-03-2014 belum membayar sisa harga persil tersebut diatas sebesar Rp. 193.825.000,- (seratus sembilanpuluh tigajuta delapanratus duapuluh lima ribu rupiah), maka seluruh uang yang diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebesar Rp. 205.000.000,- (duaratus lima juta rupiah) hangus dan sertifikat asli kembali menjadi milik Pihak Pertama”.

8. Bahwa olehkarena Tergugat telah memenuhi ketentuan Ps. 8 angka 4 tersebut diatas, maka uang yang telah diterima Pihak Pertama (Para Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat) sebesar Rp. 205.000.000,- (duaratus lima juta rupiah) adalah sah menjadi milik Pihak Pertama (Para Penggugat) dan Persil berupa sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855m^2$ tercatat atasnama Saryanto kembali menjadi milik Pihak Pertama (Para Pengugat).

9. Bahwa sebagaimana ketentuan Ps. 8 angka 3 Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI, Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melepaskan ketentuan Ps. 1266 dan 1267 KUHPdata sehingga dengan lewatnya waktu saja telah cukup menunjukkan adanya kelalaian (wanprestasi) dari PIHAK KEDUA (Tergugat). Oleh karenanya PIHAK PERTAMA (Para Penggugat) berhak secara sepihak memutuskan/ mengakhiri Perjanjian.

10. Bahwa Ps. 1320 KUHPdata mengenai syarat sah nya perjanjian adalah sebagai berikut :

- (1) Kesepakatan para pihak dalam perjanjian,
- (2) Kecakapan para pihak dalam perjanjian,
- (3) Suatu sebab tertentu,
- (4) Sebab yang halal ,

Tidak terpenuhinya poin (1) dan (2) tentang syarat subjektif menjadikan perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak terpenuhinya poin (3) dan (4) tentang syarat objektif menjadikan perjanjian batal demi hukum.

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk

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

11. Bahwa olehkarena dengan lewatnya waktu saja telah cukup menunjukkan adanya kelalaian (wanprestasi) dari PIHAK KEDUA (Tergugat) maka syarat subjektif sebagaimana dimaksud dalam Ps. 1320 KUHPerdara telah terpenuhi dan menjadikan Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) dapat dibatalkan.
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Ps. 6 dan 7 Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat), telah dibuat Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang Kuasa dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat).
Namun ketentuan tersebut telah dibatasi dengan Ps. 5 yang berbunyi sebagai berikut :
"Segera setelah harga jual beli dilunasi oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama berjanji dan akan mengikatkan diri untuk menjual persil tersebut untuk pihak kedua atau orang/ badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dengan harga tersebut dalam pasal 1 diatas, dengan memakai syarat syarat dan perjanjian yang lazim digunakan dalam perjanjian jual beli".
13. Bahwa diketahui oleh Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) bersifat accessoir atas Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat), dengan demikian olehkarena PIHAK KEDUA (Tergugat) telah wanprestasi (tidak terpenuhinya ketentuan Ps. 4, Ps. 5, Ps. 8 (angka 3)) maka Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) dapat dibatalkan.
14. Bahwa sebagaimana ketentuan Ps. 13 Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang Kuasa , kedua nya dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) , maka segala aki bat serta pelaksanaannya telah ditunjuk kewenangan pada Pengadilan Negeri Demak.
15. Bahwa karena sengketa ini merupakan wanprestasi dari Tergugat, maka Tergugat harus membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk

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

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa dan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) atas kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Ps. 1 (huruf d) Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat);
3. Menyatakan uang yang telah diterima Pihak Pertama (Para Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat) sebesar Rp. 205.000.000,- (duaratus lima juta rupiah) adalah sah menjadi milik Pihak Pertama (Para Penggugat) dan Persil berupa sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855m^2$ tercatat atasnama Saryanto kembali menjadi milik Pihak Pertama (Para Pengugat).
4. Menyatakan Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) adalah Akta yang bersifat aksesoir atas Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat);
6. Menyatakan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil –adilnya (ex equo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Oktober 2022 dan tanggal 21 Oktober 2022, Tergugat telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk

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)



sesuatu halangan yang sah dan berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Oktober 2022 dan tanggal 24 Oktober 2022, Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan tanggal 5 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diperiksa secara verstek;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti P.1 sampai dengan bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan ditunjukkan aslinya pada persidangan, oleh karena itu bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 merupakan fotokopi sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah di dengar keterangannya pada persidangan yaitu : Saksi Mashudi dan Saksi Nun Khakim;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka untuk membuktikan mengenai pokok permasalahan gugatan diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan nilai dan kekuatan pembuktian dari masing-masing alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, dan tentu saja harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga permasalahan dalam perkara ini dapat menjadi jelas dan terang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas;

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI dan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang KUASA yang kedua nya dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) terhadap 1 (satu) bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855\text{m}^2$, seperti ternyata dalam surat ukur tanggal 12-12-1996, Nomor : 5016/ 1996 sertifikat tanggal 20-01-1997 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak;

Menimbang, bahwa Jual beli persil akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 398. 825. 000,- (tigaratus sembilanpuluh delapan juta delapanratus duapuluh limaribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran pertama sebesar Rp. 10. 000. 000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai uang muka, telah dibayaroleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 01-09-2013,
- Pembayaran kedua sebesar Rp. 120. 000. 000,- (seratus dua puluh juta rupiah) telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 03-01-2014,
- Pembayaran ketiga sebesar Rp. 75. 000. 000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 30-01-2014, dan Sisa nya sebesar Rp. 193. 825. 000,- (seratus sembilan puluh tigajuta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat lambatnya pada tanggal 15-03-2014;

Menimbang, bahwa hingga gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat (PIHAK KEDUA) tidak membayar pelunasan/ melunasi seluruh sisa harga jual beli yakni **pembayaran ke 4 (empat)** sebesar Rp. 193. 825. 000,- (seratus sembilan puluh tigajuta delapan ratus duapuluh lima ribu rupiah) sesuai tanggal yang disepakati dengan demikian, Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) atas kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Ps. 1 huruf d Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 pada pokoknya menerangkan bahwa Para Penggugat masih memegang/pemilik 1 (satu) bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855\text{m}^2$, seperti ternyata dalam surat ukur tanggal 12-12-1996, Nomor : 5016/ 1996 sertifikat tanggal 20-01-1997 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak;

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk



Menimbang, bahwa dari bukti P.2 sampai dengan bukti P-3 pada pokoknya membenarkan bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI dan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang KUASA yang kedua nya dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak;

Menimbang, bahwa terkait bukti P-2 sampai dengan bukti P-3 tersebut diatas, pada pokoknya dibenarkan oleh Saksi Mashudi dan Saksi Nun Khakim dipersidangan dan dalam keterangannya Saksi Mashudi dan Saksi Nun Khakim menerangkan bahwa Saksi-saksi mengetahui kalau Para Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Pengikatan Jual Beli 1 (satu) bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855m^2$, seperti ternyata dalam surat ukur tanggal 12-12-1996, Nomor : 5016/ 1996 sertifikat tanggal 20-01-1997, sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI dan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang KUASA yang kedua nya dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak;

Menimbang, bahwa dalam keterangannya Saksi Mashudi dan Saksi Nun Khakim juga membenarkan bahwa setelah Para Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Pengikatan Jual Beli1 (satu) bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855m^2$, seperti ternyata dalam surat ukur tanggal 12-12-1996, Nomor : 5016/ 1996 sertifikat tanggal 20-01-1997 tersebut sampai dengan saat ini Tergugat belum membayar/ melunasi sisa harga jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada sanggahan dari Tergugat dan Turut Tergugat maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa Para Penggugat pada pokoknya telah membuktikan dalil gugatannya, yang mana Para Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI dan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang KUASA yang kedua nya dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) terhadap 1 (satu) bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor: 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855m^2$, seperti ternyata dalam surat ukur tanggal 12-12-1996, Nomor: 5016/ 1996 sertifikat tanggal 20-01-1997 dengan Pembayaran pertama sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai uang muka, telah dibayaroleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 01-09-2013, kemudian

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran kedua sebesar Rp. 120. 000. 000,- (seratus dua puluh juta rupiah) telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 03-01-2014, selanjutnya Pembayaran ketiga sebesar Rp. 75. 000. 000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal 30-01-2014, dan Sisa nya sebesar Rp. 193. 825. 000,- (seratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat lambatnya pada tanggal 15-03-2014 akan tetapi sampai dengan saat ini Tergugat belum membayar/ melunasi sisa harga jual beli tersebut dengan demikian, Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum yang telah diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Gugatan pertama yaitu apakah gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya atau sebagian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk petitum pertama gugatan akan dipertimbangkan terakhir yaitu setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum gugatan berikutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti P-2 dan P-3 yaitu surat perjanjian jual beli yang isinya dalam Ps. 1 huruf d Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak yang isinya menerangkan sisa nya sebesar Rp. 193. 825. 000,- (seratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) akan dibayar PIHAK KEDUA (Tergugat) kepada PIHAK PERTAMA (Penggugat) selambat lambatnya pada tanggal **15-03-2014** akan tetapi Tergugat tidak membayar/ melunasi sisa harga jual beli tersebut dengan demikian, Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Akta perjanjian Jual beli No. 1 tanggal 3 Januari 2014 pada Ps. 8 angka 4 “.... dan apabila Pihak Kedua sampai dengan tanggal 15-03-2014 belum membayar sisa harga persil tersebut diatas sebesar Rp. 193. 825. 000,- (seratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah), maka seluruh uang yang diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebesar Rp. 205.000.000,- (duaratus lima juta rupiah) hangus dan sertifikat asli kembali menjadi milik Pihak Pertama”, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat, angka lima dan angka enam, oleh karena tidak ada sanggahan dari Tergugat maupun Turut

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat dan Tergugat telah dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi), maka oleh karena itu patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua sampai dengan petitum keenam telah dikabulkan, maka petitum pertama yang memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, Majelis Hakim dapat mengabulkannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) atas kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Ps. 1 (huruf d) Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat);
4. Menyatakan uang yang telah diterima Pihak Pertama (Para Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat) sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) adalah sah menjadi milik Pihak Pertama (Para Penggugat) dan Persil berupa sertifikat Hak Milik Nomor : 41/ Wonosekar, luas $\pm 1.855\text{m}^2$ tercatat atasnama Saryanto kembali menjadi milik Pihak Pertama (Para Pengugat).
5. Menyatakan Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) adalah Akta yang bersifat aksesoir atas Akta No. 1 tanggal 3 Januari 2014 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat);
7. Menyatakan Akta No. 2 tanggal 3 Januari 2014 tentang Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Retno Wulandari Notaris di Demak (Turut Tergugat) batal demi hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.176.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Kamis, tanggal 15 Desember 2022, oleh kami, Muhammad Deny Firdaus, S.H, sebagai Hakim Ketua, Misna Febriny, S.H., M.H. dan Obaja David J.H Sitorus, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk tanggal 6 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sukamto, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Misna Febriny, S.H., M.H.

Muhammad Deny Firdaus, S.H.

Obaja David J.H Sitorus, S.H.

Panitera Pengganti,

Sukamto, S.H.

Perincian biaya perkara No. 47/Pdt.G/2022/PN.Dmk

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp. 75.000,00
3. Biaya panggilan	Rp. 480.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp.1.120.000,00
5. Redaksi	Rp. 10.000,00
6. Materai	Rp. 10.000,00
7. PNBP	<u>Rp. 40.000,00</u>
Jumlah	Rp.1.765.000,00

(satu juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Halaman 13 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Dmk