



**PUTUSAN**

Nomor 934/Pdt.G/2021/PN Sby.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

**Grace Coresy Marshasulitio**, Tempat/tanggal lahir : Surabaya, 16 Oktober 1989, Umur : 31 tahun, Jenis kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Swasta, Agama : Kristen, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Raya Pandugo No. 23, Kelurahan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Alfan Bagus Ardiansyah, S.H.,M.H., Advokat/Pengacara di Kantor Hukum JUSTICIA, beralamat di Ruko Mega Galaxi 16A No. 9 Jl. Raya Kertajaya Indah Timur, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**I a w a n**

1. **Yetty Purwanti**, Tempat/tanggal lahir : Tuban, 03 Juli 1976, Jenis kelamin : laki-laki, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : - , Alamat : dahulu beralamat di Jalan Penjaringan PS II/C-15, Kelurahan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, (sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;
2. **Wibowo Ibo Sarwono**, Alamat : Jl. Raya Kalirungkut No. 62 Surabaya, Pekerjaan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **Kepala Kantor Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya**, Alamat Jl. Medokan Ayu Utara IV/E-35, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Dalam hal ini diwakili oleh Ahmad Yardo Wifaqo, S.A.P./M.AP, yang selanjutnya menunjuk kuasanya: 1. Ira Tursilowati, SH.,MH., 2. Ahmad Rizal Saifuddin, SH., 3. Bagus Tirta Prawita, SH., 4. R. Asep Sanna Sumanilaga, SH., 5. Ratih Puspitorini, SH., M.Kn., 6. M. Raz Rixza Firdaus Azizcha, SH., 7. Arif Rahman, SH., berdasarkan surat kuasa khusus

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai: **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 September 2021 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 28 September 2021 dalam Register Nomor 934/Pdt.G/2021/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli rumah / tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 17 Maret 2010 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal 17 Maret 2010, No. 31, dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I / WIBOWO IBO BUSONO,S.H. / Notaris di Surabaya, dengan harga penjualan sebesar **Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah )**, dan Penggugat telah menyerahkan uang muka sebesar **Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah )**, adapun pembayaran kekurangannya dilakukan secara diangsur selama 15 ( lima belas ) tahun, dengan ketentuan dilakukan pembayarannya setiap bulannya sebesar **Rp. 1.200.000,- ( satu juta, dua ratus ribu rupiah )** ;
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara Aqou adalah rumah dan tanah seluas +/- 101, 85 M2, dengan bukti kepemilikan atas rumah / tanah berupa surat Letter C/Petok D, Persil No. 130, kelas D-II, kohir No. 201.63, dengan batas-batas :
  - sebelah utara : Jalan Medayu Santosa;
  - sebelah timur : Kav. 61 Tanah milik;
  - sebelah selatan : Tanah Milik YKP;
  - sebelah barat : Kav 65 Tanah Milik;Yang terletak di jalan Medayu Sentosa Kav 63 , Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya;
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran dengan cara diangsur dan sejak tanggal 1 April 2010 sampai bulan Desember 2018, adapun pembayaran selanjutnya bulan Januari 2019 sampai dengan bulan Desember 2020 dibayar melalui Rekening Bank BCA, sehingga sisa pembayaran dengan cara angsuran Penggugat terhadap Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- ( seratus dua puluh juta rupiah ), dengan perincian sebagai berikut :

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perincian Cicilan Rp. 1.200,000,-

## Total kewajiban Pokok :

- 120.000.000,- : 180 bulan = Rp. 666,666,66 (enam ratus enam puluh enam ribu, enam ratus enam puluh enam rupiah) untuk setiap bulannya

**Karena pembayaran dengan cara diangsur, maka pembayaran disertai dengan bunga sebesar Rp. 533,334,-** (lima ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) untuk setiap kali angsuran

## Perhitungan Sisa Pokok 51 Bulan yang belum di bayarkan :

- 51 Bulan x Rp. 666,666 = **Rp. 33.999,966,-**

**Terbilang : ( Tiga puluh tiga juta, sembilan ratus sembilan puluh ribu, sembilan ratus enam puluh enam rupiah )**

4. Bahwa terhadap jual beli rumah / tanah objek sengketa tersebut, Penggugat menempati secara fisik atas rumah / tanah a quo ( feitelijke levering ) dan telah memegang surat-surat, berupa :

**4.1. Surat Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, atas nama YETTY PURWANTI ;**

**4.2. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor : 593 / 137 / 436.9.15.6 / 2008, yang dibuat Lurah Medokan Ayu ;**

**4.3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah ( SPORADIK ) diketahui Lurah Medokan Ayu ;**

tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat ;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berbunyi: *"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"*. Dengan demikian suatu perjanjian adalah Recht Handeling, artinya suatu perbuatan yang oleh orang-orang bersangkutan ditujukan agar timbul akibat hukum, sehingga suatu perjanjian memiliki hubungan timbal balik, oleh karena satu pihak disamping menerima hak-hak dari perjanjian itu, juga mengemban kewajiban-kewajiban yang merupakan konsekuensi dari hak-hak yang diperolehnya, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli a quo yang telah ditandatangani Penggugat dengan Tergugat, memberikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi Penggugat dan Tergugat ;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan klausula Pasal 6 dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli, Tanggal 17 Maret 2010, No. 31, disebutkan : ***“Pihak Kesatu wajib dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan jual beli ini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pihak Kedua atau Pihak yang ditunjuk Pihak Kedua secara Cuma-Cuma, demikian juga pihak kesatu wajib memenuhi segala persyaratan yang diperlukan guna keperluan balik nama atas objek jual beli.”*** ;
7. Bahwa setelahnya Penggugat melunasi rumah/tanah milik Tergugat dan dinyatakan lunas melalui konsinyasi pada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya. Penggugat hendak merubah nama / balik nama Surat Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63 a quo, yang saat ini atas nama YETTY PURWANTI / Tergugat, menjadi nama GRACE CORESY MARSHASULISTIO / Penggugat. Namun saat ini keberadaan YETTY PURWANTI / Tergugat tidak diketahui meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan / balik nama Surat Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor: 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63 a quo, melalui Turut Tergugat II sangat dibutuhkan guna kepengurusan pensertifikatan menjadi Sertifikat Hak Milik yang membutuhkan nama asal dalam Surat kepemilikan rumah / tanah a quo yakni YETTY PURWANTI / Tergugat untuk pemenuhan administrasi dan / atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat II. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa diperlukan pengesahan melalui Pengadilan Negeri Surabaya ;
8. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas rumah/tanah objek sengketa berupa : Surat Letter C/ Petok D, Persil No.130, Kelas D-II, Kohir No.201.63 a quo, atas nama YETTY PURWANTI/Tergugat yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan, Tergugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengesahkan ***“Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli, tanggal 17 Maret 2010, No. 31”*** yang dibuat dihadapan WIBOWO IBO SARWONO,S.H./Notaris di Surabaya agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan pensertifikatan dan peralihan hak /balik nama dikantor Turut Tergugat II yang semula atas nama: **YETTY PURWANTI/Tergugat menjadi GRACE CORESY MARSHASULISTIO/ Penggugat** ;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 4



9. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat II mengetahui bahwa nama dalam Surat Letter C/Petok D, Persil No.130, Kelas D-II, Kohir No. 201.63 a quo, atas nama YETTY PURWANTI/Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya.

Sementara Surat Kepemilikan atas Tanah / rumah tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat II sebagai pihak perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat II mencatatkan peralihan hak / balik nama Surat Letter C / Petok D, Persil No. 130, Kelas D-II, Kohir No. 201.63 a quo, yang semula atas nama YETTY PURWANTI / Tergugat menjadi GRACE CORESY MARSHASULISTIO / Penggugat ; Hal tersebut bersesuaian dengan Yurisprudensi, ditegaskan :

**“PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT PADA TANGGAL 12 OKTOBER 1981 TERSEBUT ADALAH SAH DAN DENGAN DEMIKIAN KEDUA PIHAK HARUS MENYELESAIKAN SURAT JUAL BELI DAN BALIK NAMA TANAHNYA PADA INSTANSI AGRARIA SETEMPAT.”**

**( Vide, Yurisprudensi MARI, Nomor : 607K / SIP / 1983 );**

10. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara a quo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, tanggal 07 Maret 2010, Nomor: 31 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I / WIBOWO IBO SARWONO,S.H., yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah berikut rumah kepada Penggugat, seluas +/- 101, 85 M2., dengan Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, dengan batas-batas :
  - sebelah utara : Jalan Medayu Santosa;
  - sebelah timur : Kav. 61 Tanah milik;
  - sebelah selatan : Tanah Milik YKP;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah barat : Kav 65 Tanah Milik;

yang terletak di Jalan Medayu Sentosa Kav 63, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya adalah sah dan mengikat serta berkekuatan hukum ;

3. Menyatakan rumah / tanah seluas +/- 101, 85 M2., dengan Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Medayu Santosa ;
- Sebelah Timur : Kav. 61 Tanah milik ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik YKP ;
- Sebelah Barat : Kav. 65 Tanah milik ;

Yang terletak di Jalan Medayu Sentosa Kav 63, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak / balik nama bukti kepemilikan atas rumah / tanah berupa Surat Letter C / Petok D dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, yang semula atas nama **YETTY PURWANTI / Tergugat** menjadi **GRACE CORESY MARSHASULISTIO / Penggugat** adalah sah dan berkekuatan hukum .

5. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat peralihan hak ( balik nama ) bukti kepemilikan atas rumah/tanah, berupa Surat Letter C/Petok D, Persil No.130, Kelas D-II, Kohir No. 201.63 yang semula atas nama **YETTY PURWANTI** menjadi **GRACE CORESY MARSHASULISTIO** adalah sah dan berkekuatan hukum ;

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk memenuhi dan melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, tanggal 07 Maret 2010, No. 31, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I / WIBOWO IBO SARWONO,S.H. ;

7. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum ;

8. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji ( wanprestasi ) ;

9. Menyatakan berlaku sah sebagai hukum penitipan atas kekurangan pembayaran harga rumah / tanah sebesar Rp. **33.999.966,- ( tiga puluh tiga juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan, Sembilan ratus enam puluh enam rupiah)** di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya ;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 6

#### 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)



10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk meningkatkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dengan Penggugat menjadi Jual Beli yang sempurna, hingga Surat Letter C/Petok D, Persil No.130, Kelas D-II, Kohir No. 201.63 yang semula atas nama **YETTY PURWANTI** menjadi **GRACE CORESY MARSHASULISTIO** menjadi Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama **GRACE CORESY MARSHASULISTIO** / Penggugat, maka dengan putusan ini Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus jual beli antara Penggugat dan Tergugat menjadi Jual Beli sempurna hingga terbit Sertifikat hak milik atas **GRACE CORESY MARSHASULISTIO** / Penggugat di Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.
11. Menghukum Turut Tergugat I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
12. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau :**

- Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap kuasanya: Alfan Bagus Ardiansyah, SH., MH., Tergugat dan Turut Tergugat I tidak pernah datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil beberapa kali secara sah dan patut sesuai Relas Panggilan untuk Sidang : tanggal 1 Nopember 2021, tanggal 16 Nopember 2021, tanggal 30 Nopember 202, tanggal 4 Januari 2021, tanggal 8 Pebruari 2021 sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sedangkan Turut Tergugat II datang Kuasanya Arif Rahman, SH;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Titik Budi Winarti, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Pebruari 2022 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan pertama setelah mediasi dinyatakan gagal, kedua belah pihak tidak setuju untuk beracara secara E-litigasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II mengajukan Jawaban ;

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalih Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II secara tegas dan tertulis dalam jawaban a quo;
2. **Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*);**

Bahwa dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31** tanggal 17 Maret 2010 Penggugat pernah membayar sebelumnya sejak tanggal 10 April hingga desember 2020 dan menyisakan kewajiban sebesar Rp 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa tanpa ada penjelasan lebih lanjut penggugat tidak melanjutkan pembayaran kepada Tergugat I baik melalui angsuran maupun secara transfer bank BCA, sehingga dapat dikatakan Penggugat sendiri belum memenuhi kewajibannya dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31** tanggal 17 Maret 2010;

3. **Gugatan Premature (gugatan yang diajukan masih terlampau dini)**

Bahwa gugatan Penggugat terkait dengan Wanprestasi terhadap terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31** tanggal 17 Maret 2010 adalah **terlalu dini** karena:

**a. Perjanjian Pengikatan Jual Bell adalah PPJB yang belum lunas**

PPJB yang belum lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi oleh Penggugat dan belum ada penandatanganan Akta Jual Beli.

**b. Bukan merupakan perjanjian pengalihan kepemilikan atas tanah.**

Dalam Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peratihan hak atas tanah dan hak mitik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuati pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku



Berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang prematur oleh karenanya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### 4. GUGATAN SALAH PIHAK (*ERROR IN PESONA*)

Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah "Wanprestasi" dengan pokok gugatan adalah tuntutan terkait adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010 antara Penggugat dan Tergugat I.

Bahwa Turut Tergugat II bukanlah sebagai pihak yang ikut serta dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I. Selain itu, dalam gugatan a quo, Penggugat juga sama sekali tidak mencantumkan keterkaitan Turut Tergugat II dengan pokok permasalahan a quo yaitu masalah wanprestasi terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti gugatan a quo adalah salah pihak (*error in persona*) dengan mengikutsertakan Turut Tergugat II dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta mengeluarkan Turut Tergugat II dan perkara a quo.

#### 5. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*) Gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena:

##### A. Kontradiksi antara posita dan petitum

Bahwa dalam posita Penggugat mendalilkan adanya **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010 yang mana bukan merupakan peralihan hak atas tanah sehingga secara hukum belum Penggugat belum sebagai pemilik hingga terjadinya **Akta Jual Beli**.

Namun dalam Petitum pada angka 5 Penggugat meminta untuk memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat peralihan hak. Sehingga hal tersebut menjadi kontradiksi karena Penggugat belum merupakan pemilik karena belum adanya Akta jual beli namun telah meminta pencatatan peralihan kepada Turut Tergugat II;

##### B. Bahwa inti dan gugatan Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi



terkait adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010.

Namun Penggugat sama sekali tidak menyebutkan aturan mana dalam perjanjian tersebut yang dilanggar, terlebih sebenarnya Penggugat juga belum memenuhi prestasinya karena dilain sisi Penggugat mengakui sebagaimana dalil angka 2 di atas dimana Penggugat mengakui menysikan kewajiban sebesar Rp 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah).

- C. Bahwa Turut Tergugat II bukanlah sebagai pihak yang ikut serta dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I. Selain itu, dalam gugatan a quo, Penggugat juga sama sekali tidak mencantumkan keterkaitan Turut Tergugat II dengan pokok permasalahan a quo yaitu masalah wanprestasi terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli**.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti gugatan a quo adalah kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar apa yang Turut Tergugat II sampaikan dalam eksepsi di atas dianggap tertuang serta terulang kembali dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalih Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II secara tegas dan tertulis dalam jawaban a quo.
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil pada posita angka 8 dan 9 gugatan Para Penggugat dimana penggugat menyatakan:

*"dijadikan alas hak pengurusan pensertifikatan dan peralihan hak /balik nama dikantor Turut Tergugat II yang semula atas nama: YETTY PURWANTI/Tergugat menjadi GRACE CORESY MARSHASULISTIOI Penggugat"*

Bahwa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Bukan Akta Jual Beli** sebagaimana Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah



mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya**, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum mengalihkan kepemilikan hak karena yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya mengatur prestasi untuk melakukan jual beli bukan prestasi untuk mengalihkan objek sengketa, dengan demikian objek sengketa secara hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum beralih kepada Penggugat.

oleh karenanya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat.

4. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil pada petitum angka 5 gugatan Penggugat dimana penggugat meminta:

*"memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat peralihan hak (balik nama) bukti kepemilikan atas rumah/tanah berupa Surat Letter C/Petok D Persi/ No.130 Kelas D-II Kohir No. 201.63*

Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I belum memenuhi Prestasinya dan belum dilakukan Akta Jual Beli atas Objek Sengketa sehingga Penggugat belum berhak untuk mendapatkan tanah obyek sengketa.

Bahwa dengan demikian tidak ada dasar yang dapat digunakan oleh Turut Tergugat II untuk mencatatkan peralihan dalam catatan buku tanah kelurahan. Oleh karenanya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan amar:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (exceptio non adimpleti contractus);
3. Menyatakan Gugatan Prematur dan terlampau dini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Gugatan Penggugat salah pihak dan mengeluarkan Turut Tergugat II dan perkara a quo;
5. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas;
6. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat II, lalu Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 5 April 2022 dan atas Replik tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik tanggal 12 April 2022;

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

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 17 Maret 2010, Nomor 31 Notaris Wibowo Ibo Sarwono, S.H., bukti P - 1 ;
2. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593/137/436.9.15.6/2008 di keluarkan oleh Kelurahan Medokan Ayu tertanggal 02 Mei 2008, bukti P - 2 ;
3. Fotocopy Pernyataan Ikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Bekas Yasan antara Dr. Hj. Arie Utariani dengan Yetty Purwanti, bukti P -3 ;
4. Fotocopy Kutipan Register Letter C Kelurahan Medokan Ayu, Tanda Pendaftaran Sementara Tanah milik Indonesia Petikan dari Ukuran ini diberikan kepada : Yetty Purwanti, tanggal 30 Desember 2006, bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Yetty Purwanti, tanggal - mengetahui Kepala Kelurahan Medokan Ayu, bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Objek Pajak Bumi dan bangunan Tahun 2007 Perkotaan, Jl. Medokan Ayu Sawah No. 63 atas nama Yetty Purwanti, bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Tanda Setoran (STTS) Pembayaran PBB tahun 2007 atas nama Yetty Purwanti, bukti P-7;
8. Fotocopy Kwitansi terima uang dari Grace Coresy untuk pembayaran cicilan 1 rumah Medayu Sentosa no. 63, tertanggal 8 April 2010, bukti P-8;
9. Fotocopy Kwitansi terima uang dari Grace Coresy untuk pembayaran cicilan rumah Medayu Sentosa no. 63, bulan 2 – 4 (Mei, Juni, Juli), tertanggal 10 Juli 2010 , bukti P-9;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Kwitansi terima uang dari Grace Coresy untuk pembayaran cicilan rumah Medayu Sentosa no. 63 bulan Agustus, September, Oktober, tertanggal 9 Oktober 2010 bukti P-10;
11. Fotocopy Kwitansi terima uang dari Grace Coresy untuk pembayaran cicilan rumah Medayu Sentosa no. 63 bulan Nopember, Desember, tertanggal 7 Desember 2010 bukti P-11;
12. Fotocopy Kwitansi terima uang dari Grace Coresy untuk pembayaran cicilan rumah Medayu Sentosa no. 63 bulan Januari , tertanggal 10 Januari 2012, bukti P-12;
13. Fotocopy Kwitansi terima uang dari Grace Coresy untuk pembayaran cicilan rumah Medayu Sentosa no. 63 bulan Pebruari, Maret , tertanggal 10 Maret 2012 bukti P-13;
14. Print Rekening Koran Rekening 7900466441 an. Grace Coresy Marshasulistio bulan Juni 2018 sampai dengan Desember 2018, bukti P-14;
15. Print Rekening Koran Rekening 7900466441 an. Grace Coresy Marshasulistio bulan Juni 2018 sampai dengan Januari 2019 sampai Desember 2019, bukti P-15;
16. Print Rekening Koran Rekening 7900466441 an. Grace Coresy Marshasulistio bulan Januari 2020 sampai dengan Desember 2020, bukti P-16;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan bukti P-1, P-14, P-15, P-16 ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-2 sampai dengan P-13 copy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Letter C Kelurahan Medokan Ayu Petok No. 201 an. Mukidi, bukti TT.II - 1 ;

Menimbang, bahwa bukti tersebut di atas telah bermeterai cukup, bukti TT.II -1 setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 20 Juni 2022, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 13



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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat II telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut :

**1. Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*);**

Bahwa dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010 Penggugat pernah membayar sebelumnya sejak tanggal 10 April hingga Desember 2020 dan menyisakan kewajiban sebesar Rp 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa tanpa ada penjelasan lebih lanjut penggugat tidak melanjutkan pembayaran kepada Tergugat I baik melalui angsuran maupun secara transfer bank BCA, sehingga dapat dikatakan Penggugat sendiri belum memenuhi kewajibannya dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010;

**2. Gugatan Premature (gugatan yang diajukan masih terlampau dini);**

Bahwa gugatan Penggugat terkait dengan Wanprestasi terhadap terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010 adalah **terlalu dini** karena:

**a. Perjanjian Pengikatan Jual Bell adalah PPJB yang belum lunas**

PPJB yang belum lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi oleh Penggugat dan belum ada penandatanganan Akta Juat Beli.

**b. Bukan merupakan perjanjian pengalihan kepemilikan atas tanah.**

Dalam Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak mitik atas satuan rumah susun metalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuati pemindahan hak metalui lelang hanya dapat



didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

3. **GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR IN PESONA);**

Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah "Wanprestasi" dengan pokok gugatan adalah tuntutan terkait adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010 antara Penggugat dan Tergugat I.

Bahwa Turut Tergugat II bukanlah sebagai pihak yang ikut serta dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I. Selain itu, dalam gugatan a quo, Penggugat juga sama sekali tidak mencantumkan keterkaitan Turut Tergugat II dengan pokok permasalahan a quo yaitu masalah wanprestasi terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010.

4. **GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)** Gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena:

a. **Kontradiksi antara posita dan petitum**

Bahwa dalam posita Penggugat mendalilkan adanya **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010 yang mana bukan merupakan peralihan hak atas tanah sehingga secara hukum belum Penggugat belum sebagai pemilik hingga terjadinya **Akta Jual Beli**. Namun dalam Petitum pada angka 5 Penggugat meminta untuk memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat peralihan hak. Sehingga hal tersebut menjadi kontradiksi karena Penggugat belum merupakan pemilik karena belum adanya Akta jual beli namun telah meminta pencatatan peralihan kepada Turut Tergugat II;

b. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi terkait adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** No. 31 tanggal 17 Maret 2010. Namun Penggugat sama sekali tidak menyebutkan aturan mana dalam perjanjian tersebut yang dilanggar, terlebih sebenarnya Penggugat juga belum memenuhi prestasinya karena dilain sisi Penggugat mengakui sebagaimana dalil angka 2 di atas dimana Penggugat mengakui menisakan kewajiban sebesar Rp 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah).



- c. Bahwa Turut Tergugat II bukanlah sebagai pihak yang ikut serta dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I. Selain itu, dalam gugatan a quo, Penggugat juga sama sekali tidak mencantumkan keterkaitan Turut Tergugat II dengan pokok permasalahan a quo yaitu masalah wanprestasi terhadap **Perjanjian Pengikatan Jual Beli**.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat II tersebut Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai Penggugat tidak melakukan prestasinya (exceptio non adimpleti contractus), Gugatan Premature (gugatan yang diajukan masih terlampau dini) dan GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR IN PESONA), Majelis berpendapat oleh karena eksepsi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL), oleh karena materi/substansi eksepsi tersebut sama dengan eksepsi Turut Tergugat II mengenai Penggugat tidak melakukan prestasinya (exceptio non adimpleti contractus), Gugatan Premature (gugatan yang diajukan masih terlampau dini) dan GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR IN PESONA), maka eksepsi ini haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Turut Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 17 Maret 2010 telah membeli rumah / tanah objek sengketa dari Tergugat berupa : rumah dan tanah seluas +/-101, 85 M2, dengan bukti kepemilikan atas rumah / tanah berupa surat Letter C/Petok D, Persil No. 130, kelas D-II, kohir No. 201.63, dengan batas-batas :

a. sebelah utara : Jalan Medayu Santosa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. sebelah timur : Kav. 61 Tanah milik;
- c. sebelah selatan : Tanah Milik YKP;
- d. sebelah barat : Kav 65 Tanah Milik;

Yang terletak di jalan Medayu Sentosa Kav 63, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal 17 Maret 2010, No. 31, dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I / WIBOWO IBO BUSONO,S.H. / Notaris di Surabaya, dengan harga penjualan sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);**

2. Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang muka sebesar **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)**, adapun pembayaran kekurangannya dilakukan secara diangsur selama 15 (lima belas) tahun, dengan ketentuan dilakukan pembayarannya setiap bulannya sebesar **Rp. 1.200.000,- ( satu juta, dua ratus ribu rupiah )** ;
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran dengan cara diangsur dan sejak tanggal 1 April 2010 sampai bulan Desember 2018, adapun pembayaran selanjutnya bulan Januari 2019 sampai dengan bulan Desember 2020 dibayar melalui Rekening Bank BCA, sehingga sisa pembayaran dengan cara angsuran Penggugat terhadap Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- ( *seratus dua puluh juta rupiah* ), dengan perincian sebagai berikut :

- a. Perincian Cicilan Rp. 1.200,000,-

**Total kewajiban Pokok :**

- b. 120.000.000,- : 180 bulan = Rp. 666,666,66 (enam ratus enam puluh enam ribu, enam ratus enam puluh enam rupiah) untuk setiap bulannya

**Karena pembayaran dengan cara diangsur, maka pembayaran disertai dengan bunga sebesar Rp. 533,334,- (lima ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) untuk setiap kali angsuran**

**Perhitungan Sisa Pokok 51 Bulan yang belum di bayarkan :**

- 51 Bulan x Rp. 666,666 = **Rp. 33.999,966,-**

**Terbilang : ( *Tiga puluh tiga juta, sembilan ratus sembilan puluh ribu, sembilan ratus enam puluh enam rupiah* )**

4. Bahwa terhadap jual beli rumah / tanah objek sengketa tersebut, Penggugat menempati secara fisik atas rumah / tanah a quo ( feitelijke levering ) dan telah memegang surat-surat, berupa :

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 17



- Surat Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, atas nama YETTY PURWANTI ;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor : 593 / 137 / 436.9.15.6 / 2008, yang dibuat Lurah Medokan Ayu ;
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah ( SPORADIK ) diketahui Lurah Medokan Ayu ;

tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat ;

5. Bahwa berdasarkan klausula Pasal 6 dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli, Tanggal 17 Maret 2010, No. 31, disebutkan : ***“Pihak Kesatu wajib dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan jual beli ini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pihak Kedua atau Pihak yang ditunjuk Pihak Kedua secara Cuma-Cuma, demikian juga pihak kesatu wajib memenuhi segala persyaratan yang diperlukan guna keperluan balik nama atas objek jual beli.”*** ;
6. Bahwa setelahnya Penggugat melunasi rumah/tanah milik Tergugat dan dinyatakan lunas melalui konsinyasi pada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya. Penggugat hendak merubah nama / balik nama Surat Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63 a quo, yang saat ini atas nama YETTY PURWANTI / Tergugat, menjadi nama GRACE CORESY MARSHASULISTIO / Penggugat. Namun saat ini keberadaan YETTY PURWANTI / Tergugat tidak diketahui meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan / balik nama Surat Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor: 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63 a quo, melalui Turut Tergugat II sangat dibutuhkan guna kepengurusan pensertifikatan menjadi Sertifikat Hak Milik yang membutuhkan nama asal dalam Surat kepemilikan rumah / tanah a quo yakni YETTY PURWANTI / Tergugat untuk pemenuhan administrasi dan / atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat II. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa diperlukan pengesahan melalui Pengadilan Negeri Surabaya ;
7. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas rumah/tanah objek sengketa berupa : Surat Letter C/



Petok D, Persil No.130, Kelas D-II, Kohir No.201.63 a quo, atas nama YETTY PURWANTI/Tergugat yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan, Tergugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengesahkan "Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli, tanggal 17 Maret 2010, No. 31" yang dibuat dihadapan WIBOWO IBO SARWONO,S.H./Notaris di Surabaya agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan pensertifikatan dan peralihan hak /balik nama dikantor Turut Tergugat II yang semula atas nama: **YETTY PURWANTI/Tergugat menjadi GRACE CORESY MARSHASULISTIO/ Penggugat** ;

8. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat II mengetahui bahwa nama dalam Surat Letter C/Petok D, Persil No.130, Kelas D-II, Kohir No. 201.63 a quo, atas nama YETTY PURWANTI/Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya.
9. Sementara Surat Kepemilikan atas Tanah / rumah tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat II sebagai pihak perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat II mencatatkan peralihan hak / balik nama Surat Letter C / Petok D, Persil No. 130, Kelas D-II, Kohir No. 201.63 a quo, yang semula atas nama YETTY PURWANTI / Tergugat menjadi GRACE CORESY MARSHASULISTIO;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II membantah dalil gugatan Penggugat dengan mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil pada posita angka 8 dan 9 gugatan Para Penggugat dimana penggugat menyatakan:

*"dijadikan alas hak pengurusan pensertifikatan dan peralihan hak /balik nama dikantor Turut Tergugat II yang semula atas nama: YETTY PURWANTI/Tergugat menjadi GRACE CORESY MARSHASULISTIOI Penggugat"*

Bahwa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Bukan Akta Jual Beli sebagaimana Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997** tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya**, kecuali pemindahan hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum mengalihkan kepemilikan hak karena yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya mengatur prestasi untuk melakukan jual beli bukan prestasi untuk mengalihkan objek sengketa, dengan demikian objek sengketa secara hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum beralih kepada Penggugat.

2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil pada petitum angka 5 gugatan Penggugat dimana penggugat meminta:

*"memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat peralihan hak (balik nama) bukti kepemilikan atas rumah/tanah berupa Surat Letter C/Petok D Persi/ No.130 Kelas D-II Kohir No. 201.63*

Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I belum memenuhi Prestasinya dan belum dilakukan Akta Jual Beli atas Objek Sengketa sehingga Penggugat belum berhak untuk mendapatkan tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberitanda P-1 s.d. P-16, bukti surat tersebut diatas telah bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 sampai dengan P-13 copy dari fotocopy, Penggugat tidak mengajukan saksi. Sedangkan Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti yang diberitanda TT. II-1, surat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1888 KUH.Perdata, semua bukti surat yang telah sesuai dengan aslinya mempunyai kekuatan pembuktian, dan nilai kekuatan pembuktian juga melekat terhadap bukti surat yang tidak ditunjukkan aslinya di persidangan tetapi telah diakui atau tidak dibantah keberadaannya oleh para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan, yang apabila bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya maka akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 20

#### 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 untuk menyatakan menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu satu persatu petitum dari Penggugat sehingga terhadap petitum ke-1 dikabulkan atau tidak setelah majelis mempertimbangkan satu persatu petitum dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2 gugatan Penggugat yang mohon, agar Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, tanggal 17 Maret 2010, Nomor: 31 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I / WIBOWO IBO SARWONO,S.H., yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah berikut rumah kepada Penggugat, seluas +/- 101, 85 M2., dengan Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, dengan batas-batas :

- sebelah Utara : Jalan Medayu Santosa
- sebelah Timur : Kav. 61 Tanah milik
- sebelah Selatan : Tanah Milik YKP
- sebelah Barat : Kav 65 Tanah Milik

yang terletak di Jalan Medayu Sentosa Kav 63, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya adalah sah dan mengikat serta berkekuatan hukum dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan bertindak para pihak yang membuat suatu perikatan;
3. Objek tertentu;
4. Causa yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 31 tanggal 17 Maret 2010, yang dibuat Penggugat dengan Tergugat dihadapan Wibowo Ibo Sarwono, S.H., Notaris di Surabaya, telah ternyata YETTY PURWANTI (Tergugat, dalam perjanjian aquo sebagai pihak kesatu) dengan GRACE CORESY MARSHASULISTIO (Penggugat, dalam perjanjian a quo sebagai pihak kedua) telah melakukan perikatan sebagai berikut, yaitu : Pihak kesatu berjanji dan mengikatkan dirinya menjual kepada pihak kedua, yang berjanji dan mengikatkan dirinya membeli dari pihak kesatu atas sebidang tanah dan rumah berikut turutan turutannya kepada Penggugat, seluas +/- 101, 85 M2., dengan Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, dengan batas-batas :

- sebelah Utara : Jalan Medayu Santosa;
- sebelah Timur : Kav. 61 Tanah milik;
- sebelah Selatan : Tanah Milik YKP;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 21

#### 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

- sebelah Barat : Kav 65 Tanah Milik;

sesuai dengan :

- Surat keterangan Riwayat Tanah Nomor 593/137/436.9.15.6/2008 yang dibuat oleh Lurah Medokan Ayu;
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) diketahui Lurah Medokan Ayu;

Bangunan rumah tinggal setempat dikenal sebagai Medayu Sentosa Kav 63, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur. Para pihak setuju apa yang diperjanjikan dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 2 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 3 gugatan Penggugat yang mohon agar menyatakan rumah / tanah seluas +/- 101, 85 M2., dengan Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Medayu Santosa ;
- Sebelah Timur : Kav. 61 Tanah milik ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik YKP ;
- Sebelah Barat : Kav. 65 Tanah milik ;

Yang terletak di Jalan Medayu Sentosa Kav 63, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat dihadapan Wibowo Ibo Sarwono, S.H., Notaris di Surabaya, dinyatakan "Dari harga jual beli tersebut di atas (sesuai kesepakatan Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)) telah dibayar oleh pihak Kedua (Penggugat) kepada pihak Kesatu (Tergugat) sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan dbayar sebelum penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang ini, maka akta ini berlaku pula sebagai kuitansi yang sah. Sedangkan sisanya Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak Kedua secara diangsur selama 15 (lima belas) tahun, terhitung sejak bulan April 2010 yang besarnya angsuran tiap bulannya

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 22

#### 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

Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dan pembayarannya dilakukan tanggal 10 setiap bulannya. Apabila pihak Kedua lalai membayar angsuran tersebut lewat dari jangka waktu tersebut di atas, maka pihak kedua dikenakan denda Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk tiap hari keterlambatan, **dan apabila selama 3 (tiga) bulan berturut-turut tidak ada pembayaran, maka perjanjian ini batal demi hukum dan rumah dikembalikan kepada pihak Kesatu serta pihak Kesatu berhak mengambil seluruh uang yang telah diterima dari pihak Kedua;**

Menimbang, bahwa pasal 4 Perjanjian tersebut menyatakan : Terhitung sejak dibayarnya lunas harga apa yang diperjanjikan dengan akta ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 2 di atas, maka apa yang diperjanjikan dalam akta ini sudah menjadi hak dan kepunyaan pihak Kedua dan oleh karena itu pula semua hasil dan keuntungannya, semua beban dan pajaknya dan semua hak dan risikonya menjadi tanggungan dan keuntungan pihak kedua;

Menimbang, bahwa dalam dalil/posita gugatannya Penggugat telah menyatakan/mengakui bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran dengan cara diangsur sejak tanggal 1 April 2010 sampai bulan Desember 2018, adapun pembayaran selanjutnya bulan Januari 2019 sampai dengan bulan Desember 2020 dibayar melalui Rekening Bank BCA, sehingga sisa pembayaran dengan cara angsuran Penggugat terhadap Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,00 ( *seratus dua puluh juta rupiah* ), dengan perincian sebagai berikut :

- Perincian Cicilan Rp. 1.200,000,-

#### **Total kewajiban Pokok :**

- 120.000.000,00 : 180 bulan = Rp. 666,666,66 (enam ratus enam puluh enam ribu, enam ratus enam puluh enam rupiah) untuk setiap bulannya

**Karena pembayaran dengan cara diangsur, maka pembayaran disertai dengan bunga sebesar Rp. 533,334,-** (lima ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) untuk setiap kali angsuran

#### **Perhitungan Sisa Pokok 51 Bulan yang belum di bayarkan :**

- 51 Bulan x Rp. 666,666 = **Rp. 33.999,966,-**

**Terbilang : ( Tiga puluh tiga juta, sembilan ratus sembilan puluh ribu, sembilan ratus enam puluh enam rupiah )**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat belum membayar lunas harga atas objek perjanjian tersebut, maka sesuai ketentuan pasal 4 Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut yang berbunyi "terhitung sejak dibayarnya lunas harga apa yang diperjanjikan dengan akta ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 2

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 23



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas, maka apa yang diperjanjikan dalam akta ini sudah menjadi hak dan kepunyaan pihak Kedua, ... dst", objek perjanjian tersebut belum menjadi kepunyaan/milik Penggugat. Bahwa belum ada peralihan hak atas objek perjanjian tersebut (objek perkara a quo);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, petitum angka 3 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang mohon menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak / balik nama bukti kepemilikan atas rumah / tanah berupa Surat Letter C / Petok D dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, yang semula atas nama **YETTY PURWANTI / Tergugat** menjadi **GRACE CORESY MARSHASULISTIO / Penggugat** dan petitum angka 5 yang mohon memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat peralihan hak ( balik nama ) bukti kepemilikan atas rumah/tanah, berupa Surat Letter C/Petok D, Persil No.130, Kelas D-II, Kohir No. 201.63 yang semula atas nama **YETTY PURWANTI** menjadi **GRACE CORESY MARSHASULISTIO** oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan petitum angka 3 yang dinyatakan ditolak, maka petitum angka 4 dan 5 tersebut haruslah juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis mempertimbangkan petitum angka 6 dan 7 Majelis akan mempertimbangkan petitum angka 8 terlebih dahulu, yaitu petitum yang mohon agar Tergugat dinyatakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh satu pihak, selalu bertitik tolak dari adanya hubungan hukum perjanjian, perikatan antar para pihak, dimana salah satu pihak melalaikan atau telah lalai melaksanakan kewajiban hukum terhadap pihak yang lain, sesuai dengan yang telah disepakatinya didalam perjanjian (vide Pasal 1243 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa kemudian akibat hukum atas terjadinya atau adanya peristiwa hukum wanprestasi atau cidera janji maka berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara bahwa pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pihak yang merugikan, hal-hal sebagai berikut :

- Kreditur menuntut pembatalan perjanjian dengan disertai ganti rugi, bunga dan biaya, ataupun tanpa disertai ganti rugi, bunga dan biaya ;

ATAU :

Kreditur tetap menuntut pelaksanaan pemenuhan perjanjian, dengan disertai ganti rugi, bunga dan biaya, ataupun tanpa disertai ganti rugi, bunga dan biaya ;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 24



Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah cedera janji atau wanprestasi karena Tergugat tidak meningkatkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dengan Penggugat menjadi Jual Beli yang sempurna, maka menurut Majelis yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah adanya hubungan hukum perjanjian, perikatan antara para pihak sebagai dasar yang menerbitkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, untuk selanjutnya dibuktikan adanya kewajiban hukum yang telah dilalaikan dan tidak dilaksanakan oleh pihak satu pihak, in casu Tergugat, sehingga secara hukum patut untuk dikategorikan sebagai perbuatan cedera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Maret 2010, yang dibuat dihadapan Wibowo Ibo Sarwono, S.H., Notaris di Surabaya;

Menimbang, bahwa dalam pasal 3 Perjanjian tersebut dinyatakan "Setelah penyerahan kunci/fisik rumah, yaitu pada saat penandatanganan perjanjian ini. ... dst"

Pasal 8 : " .... Selama harga jual beli ini belum dilunasi, maka pihak Kesatu tidak boleh memindahtangankan rumah tersebut kepada pihak lain atau menggunakan rumah tersebut sebagai jaminan hutang pihak kesatu";

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil/posita gugatannya telah menyatakan bahwa terhadap jual beli rumah/tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah menempati secara fisik atas rumah / tanah a quo ( feitelijke levering) dan telah memegang surat-surat, berupa :

- Surat Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, atas nama YETTY PURWANTI ;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor : 593 / 137 / 436.9.15.6 / 2008, yang dibuat Lurah Medokan Ayu ;
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah ( SPORADIK ) diketahui Lurah Medokan Ayu ;

tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah menyerahkan objek perjanjian Pengikatan jual beli serta Tergugat juga tidak memindahtangankan rumah tersebut (objek perjanjian) kepada pihak lain atau menggunakan rumah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sebagai jaminan hutang Tergugat selama harga jual beli belum dilunasi, maka Majelis berpendapat Tergugat telah memenuhi isi perjanjian.

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan wanprestasi kepada Tergugat karena Tergugat tidak meningkatkan Perjanjian Pengikatan jual beli menjadi jual beli yang sempurna sebagaimana tersebut klausula Pasal 6 dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli, Tanggal 17 Maret 2010, No. 31, yang berbunyi : ***“Pihak Kesatu wajib dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan jual beli ini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pihak Kedua atau Pihak yang ditunjuk Pihak Kedua secara Cuma-Cuma, demikian juga pihak kesatu wajib memenuhi segala persyaratan yang diperlukan guna keperluan balik nama atas objek jual beli.”***, oleh karena Penggugat sendiri dalam dalil/posita gugatannya menyatakan belum melunasi sisa pembayaran harga pembelian objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut, di mana Penggugat membayar angsuran tersebut hanya sampai bulan Desember 2020, maka Majelis berpendapat terlalu dini untuk menyatakan Tergugat Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 8 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 6 gugatan Penggugat yang mohon Majelis menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk memenuhi dan melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, tanggal 17 Maret 2010, No. 31, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I / WIBOWO IBO SARWONO,S.H. berkaitan dengan petitum angka 8 yang dinyatakan ditolak, maka petitum angka 6 ini juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang mohon Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, telah terbukti bahwa Tergugat telah memenuhi isi perjanjian pengikatan jual beli, yaitu dengan menyerahkan rumah objek perjanjian pengikatan jual beli dalam penguasaan Penggugat serta Tergugat tidak memindahtangankan rumah tersebut (objek perjanjian) kepada pihak lain atau menggunakan rumah tersebut sebagai jaminan hutang Tergugat selama harga belum dilunasi, sebaliknya Justru Penggugat yang belum melunasi sisa pembayaran harga pembelian objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Penggugat membayar angsuran tersebut hanya sampai bulan Desember 2020;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 26



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adanya fakta tersebut diatas dikaitkan ketentuan dalam pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 17 Maret 2010 yang menyatakan "Dari harga jual beli tersebut di atas (sesuai kesepakatan Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh pihak Kedua (Penggugat) kepada pihak Kesatu (Tergugat) sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan dbayar sebelum penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang ini, maka akta ini berlaku pula sebagai kuitansi yang sah. Sedangkan sisanya Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak Kedua secara diangsur selama 15 (lima belas) tahun, terhitung sejak bulan April 2010 yang besarnya angsuran tiap bulannya Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dan pembayarannya dilakukan tanggal 10 setiap bulannya. Apabila pihak Kedua lalai membayar angsuran tersebut lewat dari jangka waktu tersebut di atas, maka pihak kedua dikenakan denda Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk tiap hari keterlambatan **dan apabila selama 3 (tiga) bulan berturut-turut tidak ada pembayaran, maka perjanjian ini batal demi hukum dan rumah dikembalikan kepada pihak Kesatu serta pihak Kesatu berhak mengambil seluruh uang yang telah diterima dari pihak Kedua**", maka Majelis berpendapat ada itikad tidak baik dari Penggugat dalam pemenuhan isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Dengan demikian petitum angka 7 ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang mohon menyatakan berlaku sah sebagai hukum penitipan atas kekurangan pembayaran harga rumah / tanah sebesar Rp. **33.999.966,- (tiga puluh tiga juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan, Sembilan ratus enam puluh enam rupiah)** di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya, oleh karena dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak diperjanjikan maka petitum angka 9 tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 yang mohon menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk meningkatkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dengan Penggugat menjadi Jual Beli yang sempurna, hingga Surat Letter C/Petok D, Persil No.130, Kelas D-II, Kohir No. 201.63 yang semula atas nama **YETTY PURWANTI** menjadi **GRACE CORESY MARSHASULISTIO** menjadi Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama **GRACE CORESY MARSHASULISTIO** / Penggugat dan petitum angka 11 yang mohon menghukum Turut Tergugat I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum angka 3 dan 8 yang telah dinyatakan ditolak maka petitum angka 10 dan 11 ini juga haruslah dinyatakan ditolak;

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 27



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian, maka gugatan selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga Tergugat berada dipihak yang kalah, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat pasal 1365 KUHPerdara serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, tanggal 17 Maret 2010, Nomor: 31 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I / WIBOWO IBO SARWONO,S.H., yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah berikut rumah kepada Penggugat, seluas +/- 101, 85 M2., dengan Letter C / Petok D, dengan Persil Nomor : 130, Kelas D-II, Kohir Nomor : 201.63, dengan batas-batas :
  - sebelah utara : Jalan Medayu Santosa
  - sebelah timur : Kav. 61 Tanah milik
  - sebelah selatan : Tanah Milik YKP
  - sebelah barat : Kav 65 Tanah Milik

yang terletak di Jalan Medayu Sentosa Kav 63, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya adalah sah dan mengikat serta berkekuatan hukum;

3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 7.345.000,- (tujuh juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Selasa, tanggal 28 Juni 2021 oleh kami Hj. Widarti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Marper Pandiangan, S.H., M.H., dan I Ketut Suarta, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 934/Pdt.G/2021/PN Sby, tanggal 28 September 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 4 Juli 2022 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Suwarningsih, S.H., M.Hum. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, dengan dihadiri pula oleh kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marper Pandiangan, S.H.,M.H.

Hj. Widarti, S.H.,M.H

I Ketut Suarta, S.H.

Panitera Pengganti,

Suwarningsih, S.H., M.Hum.

## Perincian biaya:

1. PNBP Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Proses/ATK	:	Rp 50.000,00;
3. Panggilan	:	Rp 655.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp 50.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp 600.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp 10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
8. Meterai	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp 7.345.000,00</u>

(tujuh juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Putusan 934/Pdt.G/2021/PN Sby., Halaman 29

