



PUTUSAN

Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Udan Sundana, berkedudukan di bojong cibodas rt/rw 002/007 desa Malakasari Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hermawan,SH.,MH., dan Yudi Baehaqi H.,SH.,I., Para Advokat pada Kantor Hukum Hermawan,SH., dan Rekan yang berkantor di Komplek Buana Soetta Residence A.32, Gedebage Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2022 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Geta Gundala, bertempat tinggal di Kp. Bojong Kukun Rt/Rw 001/011 Desa Rancamanyar Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1) MUHTAR EFENDI, SH., MH., 2) ENJANG KUSMAYADI, SH., adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di KANTOR HUKUM MUHTAR EFENDI, SH., MH., & Rekan, berkedudukan dan berdomisili hukum di Babakan Baru RT. 04 RW. 04 Desa Nagreg Kecamatan Nagreg, Perum Gandara Asri Pakuwon Blok G. 19 Citarik Kecamatan Cicalengka Kabupaten Bandung-Jawa Barat Telp. 081322331999-081322452999 e-mail : muhtar.adv99@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 245 / KHME / SKK-Lit / VII / 2022, tertanggal 27 Juli 2022 , sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 22 Juli 2022 dalam Register Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** telah mengadakan Perjanjian Jual Beli 2 (dua) bidang Tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli. No 355/jb/1986 tanah milik adat No.c.2112. persil.S.a 96 Kohir 2112 Blok Cembul dan Akta Jual Beli. No 742/2009 tanah milik adat. persil.S.1 Kohir 112 Blok Bojong kopo dengan total luas tanah 52,5 Tumbak atau satuan dalam Meter adalah 735 Meter Persegi, berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli dan Persetujuan Harga yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan pada **tanggal 27 September 2021**. Kemudian **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** telah menambahkan kesepakatan bersama dibuat dan ditandatangani dibawah tangan **pada tanggal 25 Juni 2022**, oleh dan diantara **KUASA PENGUGAT** dan **TERGUGAT** (selanjutnya disebut perjanjian), perjanjian telah menempatkan **PENGUGAT** sebagai Penjual Tanah dan **TERGUGAT** sebagai Pembeli Tanah.
2. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli dan Persetujuan Harga yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan pada **tanggal 27 September 2021 (pada halaman ke 2 no 1) di sepakati harga tanah 7.000.000.,**(tujuh juta rupiah) dalam satuan Meter 14 Meter Persegi/tumbak. Dengan total luas tanah yang di sepakatai 52,5 Tumbak atau satuan dalam Meter adalah 735 Meter Persegi Dengan rincian pada surat perjanjian halaman Pertama yaitu :
 - Total harga yang di sepakati Rp. 367.500.000,-(tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah.
 - Tanda jadi pembayaran dari Tergugat Kepada Penggugat Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah)
 - Sisa pembayaran Rp. 317.500.000., (tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)
 - Konvensasi Keterlambatan Pembayaran Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah)**Dan sisa pembayaran tersebut akan di bayarkan Tergugat kepada Tergugat pada tanggal 27 September 2021.**
3. Bahwa **TERGUGAT** tidak mampu menepati isi perjanjian (wanprestasi) **tanggal**

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb



27 September 2021 untuk melunasi pembayaran tanah dan membayar konvensasi dan Tergugat mengajukan penambahan perjanjian dan di buat kesepakatan Baru tertanggal 25 Juni 2022 dengan ketentuan antara lain:

Pasal 1

HARGA PELUNASAN

- a. Pihak Pertama telah memberikan uang muka/ tanda jadi kepada pihak kedua sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh juta rupiah) dari total harga Rp. 367.500.000 (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
- b. Sisa Jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 317.500.000 (Tigapuluh tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)

Pasal 2

CARA PEMBAYARAN

Bahwa sisa pembayaran dari jual beli tanah tersebut akan dilakukan kembali secara 2 (Dua) tahap yaitu:

- a. Pembayaran Pertama akan di lakukan pada tanggal 5 Juli 2022 sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah).
- b. Pembayaran Pelunasan akan dilakukan pada tanggal 16 Juli 2022 Sebesar Rp. 217.500.000 (Dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)

Pasal 3

PINALTI

- a. Pihak Pertama Bersedia memberikan konpensasi keterlambatan pembayaran sebesar 5% dari total hutang yang tertanggung.
 - b. Pihak Pertama sepakat jika melakukan wanprestasi sesuai perjanjian pasal 1 dan pasal 2 di atas tidak akan menuntut pengembalian uang muka yang telah di serahkan kepada Pihak Kedua pada tanggal 25 Desember 2020 Sebesar Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah).
 - c. Pihak Pertama dengan Pihak Kedua Sepakat jika Pihak pertama tidak melaksanakan Prestasi maka Perjanjian Jual beli tanah ini Batal demi hukum.
4. Bahwa Apabila wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban pembayaran pokok sesuai pasal 3 (tiga) hurup a, konvensasi sebesar **5% (Lima Persen)** dari total kewajiban Tergugat (Pihak Pertama) keterlambatan dengan perhitungan **5% (Lima Persen) * Rp 317.500.000 = Rp 20.875.000,-** (sepuluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) biaya konvensasi yang harus di bayar Tergugat.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 3 (tiga) hurup b, Tergugat (Pihak Pertama) sepakat jika melakukan wanprestasi sesuai perjanjian pasal 1 dan pasal 2 di atas tidak akan



menuntut pengembalian uang muka yang telah di serahkan kepada Pihak Kedua pada tanggal 25 Desember 2020 Sebesar Rp. 50.000.000,(lima puluh juta rupiah).dan selanjutnya Pasal 3 (tiga) huruf c, Pihak Pertama dengan Pihak Kedua Sepakat jika Pihak pertama tidak melaksanakan Prestasi maka Perjanjian Jual beli tanah ini Batal demi hukum.

6. Kelalaian Tergugat untuk melaksanakan kewajiban menurut perjanjian ini membayar pembayaran tepat waktunya, dalam hal lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bagi Penggugat, bahwa Tergugat melalaikan kewajibannya
7. Bahwa **PENGUGAT** telah berulang kali **memperingatkan, menghubungi, mengunjungi dan juga menyurati TERGUGAT**, akan tetapi sampai diajukan Gugatan ini **TERGUGAT** tidak juga membayar kewajibannya (hutang) sebagaimana yang telah diperjanjikan berdasarkan Perjanjian Kesepakatan Bersama, dan tidak ada itikad baik untuk membayar hutangnya. Sehingga menimbulkan kerugian.
8. Bahwa berdasarkan perhitungan terakhir, **TERGUGAT** berkewajiban untuk membayar seluruh jumlah pembayaran dan biaya lainnya sebesar **Rp. 398.375.000,-** (tiga ratus Sembilan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

Pokok	: Rp. 317.500.000.-
Konvensi 5%	: Rp. 20.875.000.-
Biaya Advokat	: <u>Rp. 60.000.000.- (+)</u>
Jumlah	: Rp. 398.375.000.-
9. Bahwa **TERGUGAT** tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kewajiban pembayaran tanah Penggugat Dari perbuatan **TERGUGAT** dengan tidak melunasi hutangnya tersebut, **PENGUGAT** mengalami kerugian senilai sebesar **Rp. 398.375.000,-** (tiga ratus Sembilan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)
10. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;
11. Bahwa dalam proses penyelesaian Permasalahan yang ditimbulkan oleh **TERGUGAT**, Perlu adanya biaya tambahan yang dikeluarkan oleh **PENGUGAT**, dalam hal proses sita jaminan, biaya proses penagihan, biaya transportasi, dan lain



sebagainya, sejumlah **Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);**

12. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dan untuk menjaga kepentingan Hukum Penggugat, oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban membayar hutangnya tersebut, maka jelas dan terbukti Tergugat telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Majelis Hakim Negeri Bale Bandung menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

13. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT dan adanya kekhawatiran TERGUGAT memindah tangankan/mengalihkan/ mengasingkan benda jaminannya dan ingin melepaskan tanggung jawab guna menghindari tuntutan PENGGUGAT, maka sangat beralasan bagi PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan agar meletakkan sita jaminan (conserveitoir Beslag) atas benda jaminan berupa:

- 1 bidang Tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli. No 355/jb/1986 tanah milik adat No.c.2112. persil.S.a 96 Kohir 2112 Blok Cembul
- Akta Jual Beli. No 742/2009 tanah milik adat. persil.S.1 Kohir 112 Blok Bojong kopo dengan total luas tanah 52,5 Tumbak atau satuan dalam Meter adalah 735 Meter Persegi,16.

14. Bahwa agar Para Tergugat bersedia melaksanakan putusan atas perkara *a-quo*, maka Penggugat mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) setiap hari atas kelalaian Para Tergugat dalam memenuhi isi putusan tersebut terhitung sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkract van gewisjde*);

15. Bahwa Gugatan PENGGUGAT ini berdasarkan bukti-bukti yang sah karenanya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Maka berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan tersebut diatas PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Surat Perjanjian Jual Beli dan Persetujuan Harga yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan pada **tanggal 27 September 2021** Dan kesepakatan bersama dibuat ditandatangani dibawah tangan pada **tanggal 25 Juni 2022**, oleh dan diantara **KUASA PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** (selanjutnya disebut perjanjian),sah dan berkekuatan hukum dan mengikat bagi para pihak yang bertandatangan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap **PENGUGAT** serta Memerintahkan **TERGUGAT** untuk melaksanakan isi Perjanjian Kredit yang telah disepakati;
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar seluruh kewajiban baik tunggakan pokok, tunggakan bunga, bunga berjalan dan denda kepada **PENGUGAT** sebesar **Rp. 398.375.000,-** (tiga ratus Sembilan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya tambahan yang dikeluarkan oleh **PENGUGAT**, dalam hal proses sita jaminan, biaya penagihan, biaya transportasi, dan lain sebagainya, sejumlah **Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)**.
7. Memerintahkan kepada **TERGUGAT** atau siapa saja yang menguasai atau menempati benda jaminan atas benda jaminan berupa tanah dan bangunan berikut apa yang ada diatasnya berupa sebidang tanah 1 bidang Tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli. No 355/jb/1986 tanah milik adat No.c.2112. persil.S.a 96 Kohir 2112 Blok Cembul dan Akta Jual Beli. No 742/2009 tanah milik adat. persil.S.1 Kohir 112 Blok Bojong kopo dengan total luas tanah 52,5 Tumbak atau satuan dalam Meter adalah 735 Meter Persegi,16.. Untuk segera mengosongkan jaminan tersebut,
8. Apabila **TERGUGAT** tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka pihak **PENGUGAT** dengan bantuan yang berwajib (kepolisian) dapat melaksanakannya dengan biaya ditanggung oleh **TERGUGAT**;
9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah)** setiap hari **TERGUGAT** lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
10. Membebankan biaya perkara ini sepenuhnya kepada **TERGUGAT**.
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Banding, kasasi, maupun verzet.
12. Menghukum **TERGUGAT** membayar biaya perkara yang timbul baik dalam Gugatan, eksekusi maupun pelelangan umum;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya dan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Daru

Halaman 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

Swastika Rini, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dimana atas pertanyaan Hakim, Kuasa Hukum Penggugat dalam Persidangan tanggal 06 Oktober 2022 akan merubah surat gugatannya sehingga Surat Gugatan Penggugat sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

DALAM KONVENSI

1. Bahwa **Tergugat** menolak seluruh dalil-dalil **Penggugat**, kecuali dalil-dalil yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **Tergugat**.
2. Bahwa pada tanggal 27 September 2021, **Tergugat** dengan **Penggugat** membuat Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani di bawah tangan, dengan poin-poin yang disepakati adalah sebagai berikut :
 - Objek Jual Beli adalah : -----1) satu bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor : 355/jb/1986, tanah milik adat No. C.2112 Persil S.a.96 Kohir 2112 Blok Cembul, **AJB Atas Nama ONIW**. -----2) satu bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor : 742/2009, tanah milik adat Persil S.1 Kohir 112 Blok Bojong Kopo, **AJB Atas Nama ONIW**.
 - Total luas tanah yang diperjual belikan adalah 52.5 Tumbak yang setara dengan 735 meter persegi.
 - Harga jual beli yang disepakati adalah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) per Tumbak/empat belas meter persegi.
 - Total harga yang disepakati adalah Rp. 367.500.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
 - Tanda jadi (Down Payment) dari Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
3. Bahwa berdasarkan dalil gugatan angka 2, pada salah satu poinnya **Penggugat** menyampaikan bahwa **siswa pembayaran adalah Rp. 317.500.000,- (tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)**, padahal dalam fakta yang sebenarnya **Tergugat** telah melakukan pembayaran sebagai berikut :

Halaman 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

- **Pembayaran Pertama**, diserahkan oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **UDAN**, tercatat dalam **kwitansi tertanggal 25 Desember 2020**.
- **Pembayaran Kedua**, diserahkan oleh Bpk. Teguh, sebesar **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN**, tercatat dalam **kwitansi tertanggal 28 Juni 2022**.
- **Pembayaran Ketiga**, diserahkan/ditransfer oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN, SH.**, tercatat dalam bukti transfer **m-banking tertanggal 06 Juli 2022**.
- **Pembayaran Keempat**, diserahkan oleh Bpk. Teguh, sebesar **Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN**, tercatat dalam **kwitansi tertanggal 13 Juli 2022**.
- **Pembayaran Kelima**, diserahkan/ditransfer melalui m-banking oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN, SH.**, tercatat dalam bukti transfer **m-banking tertanggal 18 Juli 2022**.

Sehingga total/jumlah keseluruhan uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, baik yang diterima langsung oleh Penggugat maupun oleh Kuasa Hukum Penggugat yaitu HERMAWAN, SH., adalah **Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah)**. Sehingga apabila diperhitungkan dengan jumlah pembayaran dan total harga yang sesuai dengan Perjanjian Jual Beli yang dibuat bersama yaitu **Rp. 367.500.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)**, maka **sisanya pembayaran yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 82.500.000,- (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**.

4. Bahwa berdasarkan dalil gugatan angka 4, **Penggugat** menyampaikan tentang adanya kesepakatan baru yang dibuat pada tanggal 25 Juni 2022, padahal faktanya **Tergugat** tidak pernah menandatangani kesepakatan yang dimaksud, sehingga poin-poin yang tercantum di dalam kesepakatan tersebut secara tegas dibantah oleh **Tergugat**.
5. Bahwa berdasarkan dalil gugatan angka 5 dan angka 8, **Penggugat** menuntut dan mewajibkan **Tergugat** untuk membayar : 1) Konvensasi 5 % dari kewajiban pokok, yaitu sebesar **Rp. 20.875.000,- (dua puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)**, 2) Biaya ADVOKAT, **Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)**. Bahwa kedua poin tersebut, merupakan tuntutan pembayaran yang diada-adakan tanpa dasar hukum

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



yang jelas bahkan cenderung mengarah kepada tindak pemerasan yang dirasakan oleh **Tergugat**. di dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat Pasal 21 Ayat (1) : “Advokat berhak menerima *Honorarium atas jasa hukum yang telah diberikan kepada Kliennya*”. Pasal tersebut mengandung arti bahwa seorang Advokat hanya boleh menuntut honorarium dari Klien yang menerima jasa hukum yang diberikannya.

6. Bahwa berdasarkan dalil gugatan angka 12, **Penggugat** mendalilkan tuntutan yang mengada-ada dengan mencantumkan tuntutan sita jaminan, padahal sejak disepakatinya perjanjian jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat**, dan sejak diterimanya Uang Muka (DP), **Penggugat** memberikan ijin kepada **Tergugat** untuk mengolah, menggarap serta memanfaatkan tanah yang menjadi objek jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam perkara *a quo*, serta **Tergugat** selalu menunjukkan prestasinya dengan melakukan beberapa kali pembayaran melalui kuasa Hukum **Penggugat** (bukti-bukti pembayaran terlampir dalam barang bukti).
7. Bahwa **Tergugat** dalam hal menunjukkan prestasinya telah melakukan pembayaran kepada **Penggugat** dengan rincian sebagai berikut :
- **Pembayaran Pertama**, diserahkan oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **UDAN**, tercatat dalam kwitansi tertanggal **25 Desember 2020**.
 - **Pembayaran Kedua**, diserahkan oleh Bpk. Teguh, sebesar **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN**, tercatat dalam kwitansi tertanggal **28 Juni 2022**.
 - **Pembayaran Ketiga**, diserahkan/ditransfer oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN, SH.**, tercatat dalam bukti transfer m-banking tertanggal **06 Juli 2022**.
 - **Pembayaran Keempat**, diserahkan oleh Bpk. Teguh, sebesar **Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN**, tercatat dalam kwitansi tertanggal **13 Juli 2022**.
 - **Pembayaran Kelima**, diserahkan/ditransfer melalui m-banking oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN, SH.**, tercatat dalam bukti transfer m-banking tertanggal **18 Juli 2022**.
- Sehingga total/jumlah keseluruhan uang yang sudah dibayarkan oleh **Tergugat** kepada **Penggugat**, baik yang diterima langsung oleh **Penggugat** maupun oleh **Kuasa Hukum Penggugat** yaitu



HERMAWAN, SH., adalah Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).

8. Bahwa setiap kali **Penggugat** melakukan penagihan pembayaran, **Tergugat** selalu menyampaikan dan meminta agar Akta Jual Beli atas tanah yang menjadi objek jual beli dilakukan proses balik nama dan/atau dibuatkan Akta Jual Beli dari ONIW kepada UDAN SUNDANA (**Penggugat**), sehingga apabila terjadi pelunasan dari Tergugat, maka Akta Jual Beli yang timbul selanjutnya adalah dari UDAN SUNDANA kepada GETA GUNDALA. Tetapi permintaan Tergugat tersebut tidak pernah dipenuhi oleh Penggugat, dan Penggugat selalu menyampaikan kepada Tergugat agar jangan khawatir masalah legalitas tanah karena tanah tersebut milik mertua Penggugat.
9. Bahwa sesuai dengan dalil angka 8 (delapan) di atas, permohonan **Tergugat** sangatlah beralasan secara hukum, karena kedudukan **Penggugat** atas tanah tersebut belum tentulah disebut sebagai pemilik atau pihak yang menguasainya secara hukum, karena **berdasarkan Data Yuridis** di dalam Akta Jual Beli yang diserahkan kepada **Tergugat** masih tertera **AJB Atas Nama ONIW**, sebagaimana berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1) : *"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"*. Sehingga apabila terjadi pelunasan pembayaran atas tanah dalam perkara *a quo*, maka secara yuridis yang berkewajiban membuat Akta Jual Beli yang baru adalah antara ONIW dengan GETA GUNDALA. Jadi apa legalitas dan kedudukan hukum UDAN SUNDANA atas tanah tersebut ?.
10. Bahwa **Penggugat** tanpa melakukan koordinasi yang jelas dengan **Tergugat**, pada tanggal 29 Juli 2022, telah MEMASANG PLANG/SPANDUK/BANNER pada bangunan di atas lokasi tanah yang menjadi objek jual beli dalam perkara *a quo*, dengan tulisan yang jelas dan terang, "TANAH INI MILIK UDAN SUNDANA". Padahal tidak ada data yuridis yang menunjukkan bahwa tanah tersebut milik Udan Sundana, sebagaimana **Tergugat** jelaskan pada dalil angka 9 di atas.



11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil angka 8 dan angka 10 sebagaimana tersebut di atas, **Penggugat** telah membuat dan melakukan Tindakan yang secara nyata, jelas dan terang melakukan Tindakan/Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi **Tergugat**, maka pantaslah apabila **Penggugat** mengganti kerugian kepada **Tergugat**, sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata ; *"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian"*.

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa sekarang **Penggugat Rekonvensi** yang dalam Konvensi sebagai Tergugat hendak mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap sekarang **Tergugat Rekonvensi** yang dalam Konvensi sebagai Penggugat.
2. Bahwa **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan Tergugat sekarang Penggugat Rekonvensi dalam bagian Konvensi Kembali terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini.
3. Bahwa pada tanggal 27 September 2021, **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** dengan **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani di bawah tangan, dengan poin-poin yang disepakati adalah sebagai berikut :
 - Objek Jual Beli adalah : -----1) satu bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor : 355/jb/1986, tanah milik adat No. C.2112 Persil S.a.96 Kohir 2112 Blok Cembul, **AJB Atas Nama ONIW**. -----2) satu bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor : 742/2009, tanah milik adat Persil S.1 Kohir 112 Blok Bojong Kopo, **AJB Atas Nama ONIW**.
 - Total luas tanah yang diperjual belikan adalah 52.5 Tumbak yang setara dengan 735 meter persegi.
 - Harga jual beli yang disepakati adalah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) per Tumbak.
 - Total harga yang disepakati adalah Rp. 367.500.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
 - Tanda jadi (Down Payment) dari Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
4. Bahwa selama masa Perjanjian Jual Beli berjalan, **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi**, telah menunjukkan itikad baik dan prestasi dengan melakukan pembayaran sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Pembayaran Pertama**, diserahkan oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **UDAN**, tercatat dalam kwitansi tertanggal **25 Desember 2020**.
- **Pembayaran Kedua**, diserahkan oleh Bpk. Teguh, sebesar **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN**, tercatat dalam kwitansi tertanggal **28 Juni 2022**.
- **Pembayaran Ketiga**, diserahkan/ditransfer oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN, SH.**, tercatat dalam bukti transfer m-banking tertanggal **06 Juli 2022**.
- **Pembayaran Keempat**, diserahkan oleh Bpk. Teguh, sebesar **Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN**, tercatat dalam kwitansi tertanggal **13 Juli 2022**.
- **Pembayaran Kelima**, diserahkan/ditransfer melalui m-banking oleh Geta Gundala, sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, diterima oleh **HERMAWAN, SH.**, tercatat dalam bukti transfer m-banking tertanggal **18 Juli 2022**.

Sehingga total/jumlah keseluruhan uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik yang diterima langsung oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maupun oleh Kuasa Hukumnya yaitu HERMAWAN, SH., adalah **Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah)**. Sehingga apabila diperhitungkan dengan jumlah pembayaran dan total harga yang sesuai dengan Perjanjian Jual Beli yang dibuat bersama yaitu **Rp. 367.500.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)**, maka **sisa pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp. 82.500.000,- (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**.

5. Bahwa berdasarkan dalil pada angka 4 tersebut di atas, **SANGAT SALAH DAN KELIRU** apabila **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** menyampaikan dalam gugatannya bahwa sisa pembayaran adalah **Rp. 317.500.000,- (tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)**, padahal **FAKTA YANG SEBENARNYA** adalah bahwa sisa pembayaran dari **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** sebesar **Rp. 82.500.000,- (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**.
6. Bahwa Tindakan **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** yang **tidak mau melakukan proses balik nama dan/atau dibuatkan Akta Jual Beli**

Halaman 12 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb



dari ONIW kepada UDAN SUNDANA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), sehingga apabila terjadi pelunasan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka Akta Jual Beli yang timbul selanjutnya adalah dari UDAN SUNDANA kepada GETA GUNDALA, sungguh sangat tidak beritikad baik dan merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan Tindakan tanpa koordinasi yang jelas dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, pada tanggal 29 Juli 2022, dengan MEMASANG PLANG/SPANDUK/BANNER pada bangunan di atas lokasi tanah yang menjadi objek jual beli dalam perkara *a quo*, dengan tulisan yang jelas dan terang, "TANAH INI MILIK UDAN SUNDANA", padahal tidak ada data yuridis yang menunjukkan bahwa tanah tersebut milik Udan Sundana, adalah suatu Tindakan/Perbuatan Melawan Hukum dan jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka sepatutnyalah apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata ; *"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian"*.

Kerugian Materiil :

Dengan adanya pemasangan PLANG/SPANDUK/BANNER pada bangunan di atas lokasi tanah yang menjadi objek jual beli dalam perkara *a quo*, dengan tulisan yang jelas dan terang, "TANAH INI MILIK UDAN SUNDANA", padahal tidak ada data yuridis yang menunjukkan bahwa tanah tersebut milik Udan Sundana, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian Materiil sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) akibat adanya beberapa Konsumen Perumahan yang membatalkan jual beli.

Kerugian Immateriil :

Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kehilangan kepercayaan dari Pihak Konsumen Perumahan.

Berdasarkan atas kerugian immateriil tersebut sangatlah wajar dan patut apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon biaya perkara ini agar dibebankan kepada **Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi**.

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan yang telah **Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi** uraikan tersebut di atas, maka **Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi** memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsvensi dari **Penggugat Rekonsvensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan memutuskan bahwa **Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi** mempunyai kewajiban untuk melunasi sisa pembayaran yang harus dibayarkan oleh **Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi** kepada **Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi** sebesar **Rp. 82.500.000,-** (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
3. Menyatakan **Tergugat Rekonsvensi** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*).
4. Memerintahkan **Tergugat Rekonsvensi** untuk melakukan balik nama seluruh Akta Jual Beli yang menjadi objek dalam Perjanjian Jual Beli dalam perkara *a quo*, menjadi Akta Jual Beli yang baru dengan nama Udan Sundana sebagai pemegang hak.
5. Menghukum **Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi** untuk **membayar** kerugian Materiil sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) akibat adanya beberapa Konsumen Perumahan yang membatalkan jual beli.
6. Menghukum Tergugat **Rekonsvensi** untuk membayar **kerugian Immeteriil** yang dialami oleh **Penggugat Rekonsvensi** sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah).
7. Menghukum **Tergugat Rekonsvensi** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Dalam Peradilan yang baik, **Penggugat Rekonsvensi** memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui Majelis

Halaman 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat pada persidangan hari Kamis, tanggal 20 Oktober 2022 telah mengemukakan Replik yang selanjutnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat pada persidangan hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2022 telah mengemukakan Duplik yang selanjutnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat mengemukakan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 23 Maret 2004 dengan ajb No.742/2009 persil 112 kohir 510/515 luas 544 M2 blok Bojong Kopo antara Penggugat dengan UUN ahliwaris ENCEH, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 5 Januari 2010 dengan ajb No.742/2009 persil 112 kohir 510/515 luas 132 M2/10 tumbak blok Bojong Kopo antara Penggugat dengan Komariah ahliwaris ONIH, yang selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 5 Januari 2010 dengan ajb No.355/jb/1986 persil 96 kohir 2112 luas 132 M2/10 tumbak blok cembul antara Penggugat dengan Ade Isra ahli waris ONIH, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pajak Bumi dan Bangunan an.Udan Sundana degan luas 396 M2, yang selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pajak Bumi dan Bangunan an.Udan Sundana degan luas 544 M2, yang selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli dan persetujuan Udan Sundana degan luas 544 M2, yang selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Juni 2022 antara Penggugat yang diwakili oleh Kuasa Hukum dengan Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Tanda Terima Pembayaran tanggal 28 Juni 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Penggugat dari Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Tanda Terima Pembayaran tanggal 7 Juli 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Penggugat dari Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda P-9;

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

10. Fotokopi Surat Tanda Terima Pembayaran tanggal 19 Juli 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Penggugat dari Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Penggugat juga mengadirkan saksi untuk memperkuat dalil Gugatannya, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yakni :

1. Saksi Irsan Bastaman :

- Bahwa saksi mengetahui terkait perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian jual beli tanah;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek tanah yaitu terletak di Blok Bojong Cibodas;
- Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih seluas 750 meter persegi;
- Bahwa saksi mengerti dengan isi perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa nilai yang tercantum dalam perjanjian jual beli tanah tersebut adalah senilai Rp367.500.000,00;
- Bahwa sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022 tidak ada realisasi pembayaran oleh Tergugat;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat, yaitu karena Penggugat meminta saksi untuk menagih kepada Tergugat;
- Bahwa saksi sering datang ke kantor Tergugat;
- Bahwa saksi gagal dalam menagih pembayaran dan Tergugat setiap minggu selalu janji;
- Bahwa saksi pernah mengantar Penggugat untuk bertemu dengan Tergugat dan terjadi perjanjian ulang dalam bentuk surat kesepakatan bersama;
- Bahwa isi kesepakatan bersama yang dibuat ulang adalah mengenai pembayaran senilai Rp367.500.000,00;
- Bahwa ada pemasukan cicilan sebanyak dua kali setelah dilakukan penagihan melalui pengacara senilai Rp100.000.000,00 pada bulan Juni atau Juli;

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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 saksi mengetahui terkait dengan bukti P-7, P-9 dan P-10 yang diperlihatkan kepada saksi di persidangan;
 - Bahwa setelah pertemuan tersebut ada lagi komunikasi dengan orang kantor Tergugat;
 - Bahwa perjanjian ulang dibuat di kantor Tergugat;
 - Bahwa yang hadir dalam pertemuan pembuatan perjanjian ulang yaitu Tergugat, Pak Teguh, Pak Odin, saksi dan Pengacara dan semuanya menandatangani;
 - Bahwa setahu saksi sisa pembayaran yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan perjanjian ulang adalah masih sejumlah Rp367.500.000,00;
 - Bahwa yang menguasai objek tanah saat ini adalah Tergugat;
 - Bahwa di objek perkara ada bangunan yang dibangun oleh Tergugat;
 - Bahwa bangunan yang ada di objek perkara berjumlah 8 rumah;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah rumah sudah ada yang membeli atau belum;
 - Bahwa sampai dengan saat ini tidak ada realisasi terkait dengan pembayaran tanah oleh Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi meminta bantuan pengacara karena setiap kali saksi menagih Tergugat hanya mengatakan "*nanti*" dan tidak ada pembayaran sehingga saksi meminta bantuan kepada pengacara;
 - Bahwa pembayaran sejumlah Rp30.000.000,00 merupakan pembayaran kompensasi keterlambatan pembayaran dan ada dalam perjanjian;
 - Bahwa sisa pembayaran yang belum dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp267.000.000,00;
 - Bahwa sampai sekarang permasalahan belum selesai;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, sudah ada pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat namun masih ada sisa yang belum dibayar;
 - Bahwa saksi pernah datang ke kantor dan ke rumah Tergugat namun Tergugat tidak bisa dihubungi dan selalu menghindar;
 - Bahwa pernah ada serah terima uang dari Tergugat kepada Penggugat melalui transfer;
2. Saksi Dudi Supriadi :
- Bahwa saksi bekerja sebagai petani timun;
 - Bahwa saksi mengetahui objek tanah yang terletak di Bojong Cibodas;
 - Bahwa surat kepemilikan atas tanah objek perkara adalah berupa AJB atas nama Onih dan Ence;

Halaman 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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 hubungan Onih dengan Penggugat, ibu Onih adalah mertua dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat sudah menguasai tanah objek perkara sejak Ibu Onih meninggal;
- Bahwa luas tanah objek perkara tersebut seluas kurang lebih 52 tumbak atau sekitar 733 meter persegi;
- Bahwa objek tanah tersebut ada dua AJB yaitu atas nama Onih dan Ence
- Bahwa objek tanah sebelumnya ditanami padi namun sekarang sudah dibangun bangunan oleh Tergugat;
- Bahwa bangunan di objek perkara berupa bangunan perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini yaitu mengenai kepemilikan awal objek perkara adalah Penggugat;
- Bahwa saksi bukan yang melaksanakan pembangunan rumah, namun saksi sebelumnya menggarap di objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui objek perkara sudah dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat pada persidangan tanggal 15 Desember 2022 mengajukan kesimpulan yang isinya terlampir dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai cedera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Jual Beli 2 (dua) bidang Tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli. No 355/jb/1986 tanah milik adat No.c.2112. persil.S.a 96 Kohir 2112 Blok Cembul dan Akta Jual Beli. No 742/2009 tanah milik adat. persil.S.1 Kohir 112 Blok Bojong kopo dengan total luas tanah 52,5 Tumbak atau satuan dalam Meter

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah 735 Meter Persegi, berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli dan Persetujuan Harga yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan pada tanggal 27 September 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dengan melakukan Perjanjian Jual Beli 2 (dua) bidang Tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli. No 355/jb/1986 tanah milik adat No.c.2112. persil.S.a 96 Kohir 2112 Blok Cembul dan Akta Jual Beli. No 742/2009 tanah milik adat. persil.S.1 Kohir 112 Blok Bojong kopo dengan total luas tanah 52,5 Tumbak atau satuan dalam Meter adalah 735 Meter Persegi, berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli dan Persetujuan Harga yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan pada **tanggal 27 September 2021**, dengan ketentuan
 - Total harga yang di sepakati Rp. 367.500.000,-(tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah.
 - Tanda jadi pembayaran dari Tergugat Kepada Penggugat Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
 - Sisa pembayaran Rp. 317.500.000., (tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)
 - Konvensasi Keterlambatan Pembayaran Rp. 30.000.000.,(tiga puluh juta rupiah)

Dan sisa pembayaran tersebut akan di bayarkan Tergugat kepada Tergugat pada tanggal 27 September 2021;

- Bahwa benar tergugat belum melunasi pembayaran di tanggal 27 September 2021, sehingga ada perjanjian baru antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 25 Juni 2022 sebagaimana bukti (Vide bukti P.7);
- Bahwa benar Tergugat belum melaksanakan pembayaran pokok dari perjanjian-perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tidak dilaksanakannya perjanjian tanggal 27 September 2021 yang diperbaharui dengan perjanjian 25 Juni 2022 antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu perjanjian antara Penggugat

Halaman 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

dengan Tergugat tanggal 27 September 2021 yang diperbaharui tanggal 25 Juni 2022 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya Penggugat mengemukakan bukti surat P.1 sampai dengan P.10 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yakni **Irsan Bastaman dan Dudi Supriadi**;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda **P.1** berupa Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 23 Maret 2004 dengan ajb No.742/2009 persil 112 kohir 510/515 luas 544 M2 blok Bojong Kopo antara Penggugat dengan UUN ahliwaris ENCEH, **P.2** berupa Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 5 Januari 2010 dengan ajb No.742/2009 persil 112 kohir 510/515 luas 132 M2/10 tumbak blok Bojong Kopo antara Penggugat dengan Komariah ahliwaris ONIH, **P.3** Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 5 Januari 2010 dengan ajb No.355/jb/1986 persil 96 kohir 2112 luas 132 M2/10 tumbak blok cembul antara Penggugat dengan Ade Isra ahli waris ONIH, **P.4** berupa Fokokopi Surat Pajak Bumi dan Bangunan an.Udan Sundana degan luas 396 M2, **P.5** berupa Fokokopi Surat Pajak Bumi dan Bangunan an.Udan Sundana degan luas 544 M2, **P.6** berupa Fokokopi Surat Perjanjian Jual Beli dan persetujuan Udan Sundana degan luas 544 M2, **P.7** berupa Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Juni 2022 antara Penggugat yang diwakili oleh Kuasa Hukum dengan Tergugat, **P.8** berupa Fotokopi Surat Tanda Terima Pembayaran tanggal 28 Juni 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Penggugat dari Tergugat, **P.9** berupa Fotokopi Surat Tanda Terima Pembayaran tanggal 7 Juli 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Penggugat dari Tergugat, **P.10** berupa Fotokopi Surat Tanda Terima Pembayaran tanggal 19 Juli 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Penggugat dari Tergugat, dan keterangan saksi **Irsan Bastaman** yakni Bahwa saksi mengetahui terkait perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian jual beli tanah dimana objek tanah yaitu terletak di Blok Bojong Cibodas dengan luas tanah tersebut kurang lebih seluas 750 meter persegi, saksi mengerti dengan isi perjanjian jual beli tanah tersebut dengan nilai yang tercantum dalam perjanjian jual beli tanah tersebut adalah senilai Rp367.500.000,00, namun sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022 tidak ada realisasi pembayaran oleh Tergugat, dan hubungan saksi dengan Penggugat, yaitu karena Penggugat meminta saksi untuk menagih kepada Tergugat, dan saksi sering datang ke kantor Tergugat tetapi saksi gagal dalam

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

menagih pembayaran dan Tergugat setiap minggu selalu janji, saksi pernah mengantarkan Penggugat untuk bertemu dengan Tergugat dan terjadi perjanjian ulang dalam bentuk surat kesepakatan bersama di tanggal 25 Juni 2022, dimana isi kesepakatan bersama yang dibuat ulang adalah mengenai pembayaran senilai Rp367.500.000,00 dan salah satu isinya ada pemasukan cicilan sebanyak dua kali setelah dilakukan penagihan melalui pengacara senilai Rp100.000.000,00 pada bulan Juni atau Juli, Bahwa saksi mengetahui terkait dengan bukti P-7, P-9 dan P-10 yang diperlihatkan kepada saksi di persidangan, dan setelah pertemuan tersebut ada lagi komunikasi dengan orang kantor Tergugat, Bahwa perjanjian ulang dibuat di kantor Tergugat, yang hadir dalam pertemuan pembuatan perjanjian ulang yaitu Tergugat, Pak Teguh, Pak Odin, saksi dan Pengacara dan semuanya menandatangani, menurut sisa pembayaran yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan perjanjian ulang adalah masih sejumlah Rp367.500.000,00, Bahwa yang menguasai objek tanah saat ini adalah Tergugat, Bahwa di objek perkara ada bangunan yang dibangun oleh Tergugat, bangunan yang ada di objek perkara berjumlah 8 rumah, dan saksi tidak mengetahui apakah rumah sudah ada yang membeli atau belum, Bahwa sampai dengan saat ini tidak ada realisasi terkait dengan pembayaran tanah oleh Tergugat kepada Penggugat, saksi meminta bantuan pengacara karena setiap kali saksi menagih Tergugat hanya mengatakan "nanti" dan tidak ada pembayaran sehingga saksi meminta bantuan kepada pengacara, Bahwa pembayaran sejumlah Rp30.000.000,00 merupakan pembayaran kompensasi keterlambatan pembayaran dan ada dalam perjanjian, Bahwa sisa pembayaran yang belum dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp267.000.000,00, Bahwa sampai sekarang permasalahan belum selesai, Bahwa sepengetahuan saksi, sudah ada pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat namun masih ada sisa yang belum dibayar, saksi pernah datang ke kantor dan ke rumah Tergugat namun Tergugat tidak bisa dihubungi dan selalu menghindar, Bahwa pernah ada serah terima uang dari Tergugat kepada Penggugat melalui transfer, **Saksi Dudi Supriadi** yang menerangkan Bahwa saksi bekerja sebagai petani timun, mengetahui objek tanah yang terletak di Bojong Cibodas, surat kepemilikan atas tanah objek perkara adalah berupa AJB atas nama Onih dan Ence, Bahwa hubungan Onih dengan Penggugat, ibu Onih adalah mertua dari Penggugat, Penggugat sudah menguasai tanah objek perkara sejak Ibu Onih meninggal, luas tanah objek perkara tersebut seluas kurang lebih 52 tumbak atau sekitar 733 meter persegi, objek tanah tersebut ada dua AJB yaitu atas nama Onih dan Ence, objek tanah

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb



sebelumnya ditanami padi namun sekarang sudah dibangun bangunan oleh Tergugat, bangunan di objek perkara berupa bangunan perumahan, saksi tidak mengetahui terkait perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yang saksi ketahui dalam perkara ini yaitu mengenai kepemilikan awal objek perkara adalah Penggugat, saksi bukan yang melaksanakan pembangunan rumah, namun saksi sebelumnya menggarap di objek perkara, saksi tidak mengetahui objek perkara sudah dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan, akan mempunyai nilai pembuktian sebagai alat bukti keterangan saksi, apabila keterangan yang diberikannya tersebut merupakan pengetahuannya atas hal yang dilihatnya sendiri, didengarnya sendiri dan dialaminya sendiri secara konsisten (bukan pendapat maupun rekaan yang diperoleh dari hasil pemikiran saksi), bersesuaian antara keterangan saksi yang satu dengan lainnya, bersesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti sah lainnya, alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberikan keterangan yang tertentu, cara hidup dan kesusilaan saksi serta segala sesuatu yang pada umumnya dapat mempengaruhi dapat tidaknya keterangan itu dipercaya;

Menimbang, bahwa persangkaan sebagai alat bukti dalam perkara ini, diperoleh berdasarkan persesuaian dan keterkaitan peristiwa hukum dan perbuatan hukum dari alat bukti sah yang satu dengan lainnya di persidangan ;

Menimbang, bahwa pengakuan sebagai alat bukti dalam perkara ini, diperoleh dari dalil-dalil pihak berperkara yang tidak saling dibantah atau diakui satu sama lain;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya tidak mengajukan mengajukan bukti berupa bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama, oleh karena petitum ini meminta untuk mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, maka terhadap petitum ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan setelah keseluruhan petitum dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat di Petitum angka 2 *Menyatakan Perjanjian Surat Perjanjian Jual Beli dan Persetujuan Harga yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan pada tanggal 27 September 2021 Dan kesepakatan bersama dibuat ditandatangani dibawah tangan pada tanggal 25 Juni 2022, oleh dan diantara KUASA PENGGUGAT dan TERGUGAT (selanjutnya*



disebut perjanjian), sah dan berkekuatan hukum dan mengikat bagi para pihak yang bertandatangan, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai gugatan daripada Penggugat dan jawaban daripada Tergugat;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat kepada Tergugat adalah mengenai wanprestasi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai isi petitum dari Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai keabsahan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dan untuk dapat dinyatakan sahnya suatu perjanjian diatur syaratnya dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat membuat suatu perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa dua syarat yang pertama (angka 1 dan 2) merupakan syarat subyektif dan dengan tidak dipenuhinya syarat tersebut perjanjian yang telah dilaksanakan dapat dibatalkan sedangkan dua syarat yang kedua (angka 3 dan 4) merupakan syarat obyektif dan dengan tidak dipenuhinya syarat tersebut maka perjanjian menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai akibat hukum bagi kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dimana berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli dan Persetujuan Harga yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan pada **tanggal 27 September 2021 (pada halaman ke 2 no 1) di sepakati harga tanah 7.000.000.,**(tujuh juta rupiah) dalam satuan Meter 14 Meter Persegi/tumbak. Dengan total luas tanah yang di sepakatai 52,5 Tumbak atau satuan dalam Meter adalah 735 Meter Persegi Dengan rincian pada surat perjanjian halaman Pertama yaitu :

- Total harga yang di sepakati Rp. 367.500.000,-(tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah.
- Tanda jadi pembayaran dari Tergugat Kepada Penggugat Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah)
- Sisa pembayaran Rp. 317.500.000., (tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)
- Konvensasi Keterlambatan Pembayaran Rp. 30.000.000.,(tiga puluh juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan sisa pembayaran tersebut akan di bayarkan Tergugat kepada Tergugat pada tanggal 27 September 2021, (vide bukti P.6)

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak bisa melaksanakan isi perjanjian dalam bukti P.6, sehingga antara Penggugat (yang memberikann kuasa kepada Hermawan SH.MH) membuat Surat Kesepakatan Bersama dengan Tergugat pada 25 Juni 2022 sebagaimana surat bukti P.7;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti P-1 sampai dengan P-3 berupa Kuitansi pembayaran dari Udan (Penggugat) dan kemudian bukti P.8, berupa Surat Tanda Terima Pembayaran uang Konpensasi keterlambatan perjanjian tanggal 27 September 2021 sebesar Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), P.9 berupa Surat Tanda Terima Uang Pembayaran Cicilan kesepakatan Bersama tanggal 25 Juni 2022 sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 7 Juli 2022 dan P.10 berupa Surat Tanda Terima Uang Pembayaran Cicilan kesepakatan Bersama tanggal 25 Juni 2022 sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 19 Juli 2022, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah menerima uang dari Tergugat dan pula Penggugat mengirimkan/menyerahkan uang kepada Penggugat sebagai bentuk adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dalam hal jual beli tanah sawah;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat yang menyatakan Bahwa pada tanggal 27 September 2021, Tergugat dengan Penggugat membuat Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani di bawah tangan, dengan poin-poin yang disepakati adalah sebagai berikut :

- Objek Jual Beli adalah : -----1) satu bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor : 355/jb/1986, tanah milik adat No. C.2112 Persil S.a.96 Kohir 2112 Blok Cembul, AJB Atas Nama ONIW. -----2) satu bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor : 742/2009, tanah milik adat Persil S.1 Kohir 112 Blok Bojong Kopo, AJB Atas Nama ONIW.
- Total luas tanah yang diperjual belikan adalah 52.5 Tumbak yang setara dengan 735 meter persegi.
- Harga jual beli yang disepakati adalah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) per Tumbak/empat belas meter persegi.
- Total harga yang disepakati adalah Rp. 367.500.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
- Tanda jadi (Down Payment) dari Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa kesepakatan pembayaran yang dimaksud yang dilakukan adalah pembayaran secara bertahap, Majelis Hakim akan menilainya

Halaman 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

dengan berdasarkan Pasal 1347 KUHPerdara yang berbunyi “syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam persetujuan” dan berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung nomor 2178 K/Pdt/2008 yang berisi mengenai kaidah hukum *perbuatan hukum yang dilakukan berupa transaksi-transaksi perdagangan biasa, maka secara diam-diam kedua belah pihak telah menyatakan sepakat*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan adanya pembayaran sejumlah uang dari Tergugat kepada Penggugat dimana pembayaran tersebut diakui dan diterima oleh Penggugat serta telah terbukti juga adanya kuitansi-kuitansi (vide bukti P.1, P.2 dan P.3) dan pula Penggugat telah menerima pembayaran uang dari Tergugat (vide bukti P.8, P.9 dan P.10);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan telah terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan subjek hukum yang memenuhi kualifikasi cakap hukum untuk membuat suatu perikatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan dan uraian yang telah disebutkan di atas, kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai jual beli tanah sawah yang mana menurut Majelis Hakim, kesepakatan ini telah memenuhi syarat obyektif dari suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara angka 3 dan 4;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Majelis Hakim antara Penggugat dan Tergugat memang ada hubungan hukum berdasarkan kesepakatan sebagaimana telah diuraikan di atas, sehingga terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat di Petitum angka 3 *Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap PENGUGAT serta Memerintahkan TERGUGAT untuk melaksanakan isi Perjanjian Kredit yang telah disepakati*, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum ketiga dari Penggugat mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, oleh karena Majelis Hakim telah menilai bahwa antara Penggugat dan Tergugat memang telah terjadi kesepakatan atau perjanjian, maka selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti P-1 sampai dengan P-3 berupa Kuitansi pembayaran dari Udin (Penggugat) dan kemudian bukti P.8, berupa Surat

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

Tanda Terima Pembayaran uang Konpensasi keterlambatan perjanjian tanggal 27 September 2021 sebesar Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), P.9 berupa Surat Tanda Terima Uang Pembayaran Cicilan kesepakatan Bersama tanggal 25 Juni 2022 sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 7 Juli 2022 dan P.10 berupa Surat Tanda Terima Uang Pembayaran Cicilan kesepakatan Bersama tanggal 25 Juni 2022 sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 19 Juli 2022, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Tergugat telah mengirimkan uang kepada Tergugat, namun dalam bukti P.1 sampai P.3 tersebut hanya sebagai pembayaran atas obyek perjanjian, sedangkan bukti P.8, berupa Surat Tanda Terima Pembayaran uang Konpensasi keterlambatan perjanjian tanggal 27 September 2021 sebesar Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), P.9 berupa Surat Tanda Terima Uang Pembayaran Cicilan kesepakatan Bersama tanggal 25 Juni 2022 sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 7 Juli 2022 dan P.10 berupa Surat Tanda Terima Uang Pembayaran Cicilan kesepakatan Bersama tanggal 25 Juni 2022 sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 19 Juli 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Irsan Bastaman yang memberikan keterangan luas tanah tersebut kurang lebih seluas 750 meter persegi, saksi mengerti dengan isi perjanjian jual beli tanah tersebut, nilai yang tercantum dalam perjanjian jual beli tanah tersebut adalah senilai Rp367.500.000,00, sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022 tidak ada realisasi pembayaran oleh Tergugat, isi kesepakatan bersama yang dibuat ulang adalah mengenai pembayaran senilai Rp367.500.000,00, ada pemasukan cicilan sebanyak dua kali setelah dilakukan penagihan melalui pengacara senilai Rp100.000.000,00 pada bulan Juni atau Juli, setahu saksi sisa pembayaran yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan perjanjian ulang adalah masih sejumlah Rp367.500.000,00, pembayaran sejumlah Rp30.000.000,00 merupakan pembayaran kompensasi keterlambatan pembayaran dan ada dalam perjanjian, sisa pembayaran yang belum dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp267.000.000,00, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat terbukti tidak memenuhi kewajibannya menyelesaikan sisa pembayaran yang harus diterima (hak) dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat untuk mengabulkan petitum kedua dari Penggugat untuk menyatakan Tergugat wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum 4 (empat) gugatan Penggugat *Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh kewajiban baik tunggakan pokok, tunggakan bunga, bunga*

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



berjalan dan denda kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 398.375.000,- (tiga ratus Sembilan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga ini, Penggugat meminta agar TERGUGAT untuk membayar seluruh kewajiban baik tunggakan pokok, tunggakan bunga, bunga berjalan dan denda kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 398.375.000,- (tiga ratus Sembilan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang mana apabila dihubungkan dengan dalil/posita gugatan pada angka 8, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa dari jumlah ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat itu terdiri atas pengembalian uang Pokok : Rp. 317.500.000., + Konvensi 5% : Rp. 20.875.000.-, + Biaya Advokat : Rp. 60.000.000.- = **Rp. 398.375.000.-;**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat melakukan pembuktian lebih lanjut terhadap biaya-biaya atas hutang pokok dan konvensi, sebagaimana dalam bukti P.6 sampai dengan bukti P.10 yakni Pokok : Rp. 317.500.000., + Konvensi 5% : Rp. 20.875.000.- dengan total **Rp.338.375.000.- (tiga ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), dapat dikabulkan** namun untuk biaya advokat yang sebesar Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) karena tidak didukung dengan data yang relevan dan upaya-upaya hukum secara immaterial tidak dirincikan, maka menurut Majelis Hakim apa yang dimintakan oleh Penggugat adalah berlebihan sehingga mengenai penggantian atas biaya-biaya dan upaya-upaya hukum secara immaterial termasuk biaya advokat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat **dikabulkan** dengan perintah kepada TERGUGAT untuk membayar seluruh kewajiban baik tunggakan pokok, tunggakan bunga, bunga berjalan dan denda kepada PENGGUGAT **Rp.338.375.000.- (tiga ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum 5 (lima) gugatan Penggugat *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini*, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 282), menerangkan bahwa penyitaan berasal dari terminologi beslag (bahasa Belanda) dan istilah bahasa Indonesia, beslah, yang istilah bakunya adalah sita atau penyitaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya M. Yahya Harahap menguraikan lebih lanjut pengertian penyitaan yaitu sebagai (hal. 282):

- Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada ke dalam keadaan penjagaan;



- Tindakan paksa penjagaan yang dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau hakim;
- Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut berupa barang yang disengketakan dan bisa juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan utang debitur atau tergugat dengan cara menjual lelang barang yang disita tersebut;
- Penetapan dan penjagaan barang yang disita berlangsung selama proses pemeriksaan sampai dikeluarkannya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan itu.

Menimbang, bahwa tujuan dilakukannya penyitaan menurut M. Yahya Harahap ada 2, yaitu (hal. 285 – 286):

1. Agar gugatan tidak illusoir

Tujuan utama dari penyitaan adalah agar barang harta kekayaan tergugat tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli, penghibahan, dan sebagainya maupun tidak dibebani dengan sewa menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga.

Sehingga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat tetap utuh seperti semula agar pada saat putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, barang yang disengketakan dapat diserahkan dengan sempurna kepada penggugat. Oleh karenanya, gugatan penggugat menjadi tidak illusoir atau tidak hampa.

2. Objek eksekusi sudah pasti

Pada saat permohonan sita diajukan, penggugat harus menjelaskan dan menunjukkan identitas barang yang hendak disita misalnya letak, jenis, ukuran, dan batas-batasnya.

Atas permohonan tersebut, pengadilan melalui juru sita memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang pada saat penyitaan dilakukan. Hal ini secara langsung memberi kepastian atas objek eksekusi apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa Pada ayat (1) pasal 227 HIR, dinyatakan bahwa: *Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang*



memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* selama proses persidangan tidak ada permohonan yang diajukan secara tersendiri oleh Penggugat dan pula Majelis Hakim tidak terlihat klausul-klausul sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 HIR, sehingga terhadap petitum ini dikaitkan dengan alat-alat bukti yang terurai diatas tidak ada persesuaian dan pula Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 5 (lima) Gugatan Penggugat haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan angka 6 (enam) *Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya tambahan yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT, dalam hal proses sita jaminan, biaya penagihan, biaya transportasi, dan lain sebagainya, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), angka 7 (tujuh) Memerintahkan kepada TERGUGAT atau siapa saja yang menguasai atau menempati benda jaminan atas benda jaminan berupa tanah dan bangunan berikut apa yang ada diatasnya berupa sebidang tanah 1 bidang Tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli. No 355/jb/1986 tanah milik adat No.c.2112. persil.S.a 96 Kohir 2112 Blok Cembul dan Akta Jual Beli. No 742/2009 tanah milik adat. persil.S.1 Kohir 112 Blok Bojong kopo dengan total luas tanah 52,5 Tumbak atau satuan dalam Meter adalah 735 Meter Persegi,16.. Untuk segera mengosongkan jaminan tersebut, angka 8 (delapan) Apabila TERGUGAT tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka pihak PENGGUGAT dengan bantuan yang wajib (kepolisian) dapat melaksanakannya dengan biaya ditanggung oleh TERGUGAT, Majelis Hakim menilai terhadap petitum-petitum tersebut berkaitan dengan sita jaminan, dan pula sudah dipertimbangkan dalam petitum angka 5 (lima) tersebut diatas, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 6, angka 7 dan angka 8 gugatan Penggugat dinyatakan **ditolak**;*

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dipertimbangkan petitum angka 9 (Sembilan) gugatan penggugat *Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap, sebagai berikut :*

Menimbang, bahwa Istilah *dwangsom* berasal dari bahasa Belanda yang dalam bahasa Indonesia biasa diterjemahkan dengan “uang paksa”, yakni “uang paksa yang ditetapkan sebagai hukuman yang harus dibayar”. Nantinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diamar putusan perkara yang didalamnya memuat dwangsom akan memberi hukuman berupa pembayaran sejumlah uang sebagai kompensasi atas keterlambatan pembayaran atau pelanggaran;

Menimbang, bahwa Ada tiga jenis *dwangsom* sesuai dengan Pasal 611b Rv (*Reglement op de Rechtdvordering*) yaitu *dwangsom* dengan suatu jumlah sekaligus, suatu jumlah untuk setiap jangka waktu atau untuk setiap pelanggaran. Jenis *dwangsom* yang lumrah dan lazim diterapkan di Pengadilan di Indonesia adalah yang membayar sejumlah uang untuk setiap jangka waktu tergugat tidak memenuhi hukuman pokok;

Menimbang, bahwa Dasar hukum yang membolehkan keberlakuan *dwangsom* diatur dalam *Reglement op de Rechtdvordering* (Rv) Pasal 606a dan 606b. Meskipun Rv telah dianggap tidak berlaku lagi, akan tetapi dalam konteks tertentu masih ada beberapa ketentuan yang dijadikan pedoman demi mengisi kekosongan hukum, seperti ketentuan tentang *dwangsom* ini, ada lagi tentang formulasi surat gugatan dan lain-lain;

Menimbang, bahwa Uang paksa atau *dwangsom* adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut. Hakim menjatuhkan putusan demikian berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa.

Menimbang, bahwa hakim tak mungkin menolak mengadili tuntutan *dwangsom* dengan dalih belum ada aturannya, atau karena aturannya kurang detil. Selama ini permohonan demikian dapat diajukan dan diputus hakim berdasarkan Pasal 606a dan 606b *Rechtsverordening* (RV),

Pasal 606a Rv :

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa"

Pasal 606b Rv

"bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum"

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973. Putusan inilah yang sering dirujuk atau

Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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

dikutip oleh pihak yang memohonkan *dwangsom* dijatuhkan hakim. Demikian pula hakim yang menolak mengabulkan *dwangsom*, menjadikan putusan Mahkamah Agung ini layak disebut yurisprudensi. Dimana isi yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 adalah berkenaan dengan kasus jual beli tanah yang berujung sengketa. Penggugat meminta hakim menjatuhkan pembayaran uang paksa selain mengembalikan uang pembelian tanah beserta tanah. Di Pengadilan Tinggi, hakim banding mengabulkan permohonan uang paksa yang diajukan penggugat. Mahkamah Agung mengoreksi putusan banding;

Menimbang, bahwa menilai uraian dari beberapa kaidah tersebut apabila ditarik dalam perkara ini dimana Tergugat sudah dihukum untuk yakni *Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban baik tunggakan pokok, tunggakan bunga, bunga berjalan dan denda kepada PENGUGAT Rp.338.375.000.- (tiga ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)*, sehingga tidak dibenarkan lagi untuk dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum ini Hakim berpendapat **Ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dipertimbangkan petitum angka 11 (sebelas) gugatan penggugat *Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Banding, kasasi, maupun verzet*, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum sebelas mengenai putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoorraad*), berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR yang menyatakan "*Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit*", serta berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tentang Permasalahan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, Majelis Hakim menilai bahwa petitum sebelas yang diajukan Penggugat tidaklah memenuhi syarat untuk dapat dikabulkan sehingga terhadap petitum sebelas gugatan Penggugat harus **ditolak**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 12 (duabelas) yang meminta agar *Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara yang timbul baik dalam Gugatan*,

Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



eksekusi maupun pelelangan umum, Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut tidak disertai dengan bukti dan pula mekanisme pengajuan maupun permohonan tidak relevan dengan perkara yang diperiksa dalam perkara ini, sehingga terhadap petitum angka 12 (dua belas) Gugatan Penggugat haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat **dikabulkan Sebagian**;

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi, maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dalam bagian gugatan Rekonvensi perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut **M. Yahya Harahap** dalam buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 468) istilah (gugatan) rekonvensi diatur dalam **Pasal 132a HIR** yang maknanya rekonvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya. Dalam **penjelasan Pasal 132a HIR** disebutkan, oleh karena bagi tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya untuk menggugat kembali penggugat, maka tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya;

Menimbang, bahwa didalam gugatan Rekonvensi, yang menjadi pihak adalah Tergugat dalam Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi, kemudian Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti Surat maupun Bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim dalam pertimbangan Konvensi tersebut diatas telah menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa dengan demikian karena Penggugat Rekonvensi tidak bisa membuktikan dalil Gugatan Rekonvensi, sehingga terhadap Gugatan Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan **ditolak**;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, oleh karena pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi bisa membuktikan dalil gugatannya dan dikabulkan sebagian, maka Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dipihak yang kalah, oleh karenanya Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.675.000,00 (tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, 1320 KUHPerdara, 132a HIR dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Meyatakan Perjanjian Surat Perjanjian Jual Beli dan Persetujuan Harga yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan pada tanggal 27 September 2021 Dan kesepakatan bersama dibuat ditandatangani dibawah tangan pada tanggal 25 Juni 2022, oleh dan diantara KUASA PENGGUGAT dan TERGUGAT (selanjutnya disebut perjanjian), sah dan berkekuatan hukum dan mengikat bagi para pihak yang bertandatangan;
3. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap **PENGGUGAT** serta Memerintahkan **TERGUGAT** untuk melaksanakan isi Perjanjian Kredit yang telah disepakati;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh kewajiban baik tunggakan pokok, tunggakan bunga, bunga berjalan dan denda kepada PENGGUGAT **Rp.338.375.000.- (tiga ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);**
5. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.630.000.- (satu juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);

Halaman 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis tanggal 29 Desember 2022, oleh kami, Dwi Sugianto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Nenny Ekawaty Barus, S.H.,M.H. dan Ujang Irfan Hadiana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 166/Pdt.G/2022/PN Blb tanggal 1 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 12 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Eliyana Parlina, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung dan tanpa dihadiri Kuasa Penggugat, dan tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nenny Ekawaty Barus, S.H.,M.H.

Dwi Sugianto, S.H.

Ujang Irfan Hadiana, S.H.

Panitera Pengganti,

Eliyana Parlina, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses / Pemberkasan ATK....	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp1.425.000,00;
6. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
7. Sumpah	:	Rp50.000,00;
Jumlah	:	Rp1.630.000,00;

(satu juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah)