



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NI KADEK WAHYUNI D.HANDAYANI, beralamat di Jalan Nangka, Gang Pakismas III/3 B, Dusun Umasari, Desa/Kelurahan Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herbert Petrus W. Simbolon, S.H dkk, para Advokat pada Kantor Advokat "DSA" yang berkedudukan di Jln Gunung Sopotan No 58 Denpasar-Bali berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 28 Januari 2020 Nomor 15/SK/2020/PN. Srp, sebagai **Penggugat;**

Lawan:

NURTAILAH, bertempat tinggal di Peguyangan RT 020, RW 007, Desa /Kelurahan Paguyangan, Kecamatan Bantarbolang, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, sebagai **Tergugat;**

IDA AYU KALPIKAWATI, S.H.,SPN, bertempat tinggal di Jalan Raya Batu Tabih No. 38 Banjarangkan, Klungkung, sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

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 14 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Januari 2020 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Srp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat untuk melaksanakan jual beli atas 2 bidang obyek tanah dan bangunan yang masing – masing tercatat sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 5683/Kelurahan Benoa , seluas 500 M2, yang diuraikan dalam surat ukur nomor 126/2000 tanggal 24-02 2000, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, terdaftar atas nama Putu Jessica Alexandra Chang ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 5685/Kelurahan Benoa , seluas 250 M2, yang diuraikan dalam surat ukur nomor 127/2000 tanggal 24-02 2000, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, terdaftar atas nama Ni Kadek Wahyuni (Penggugat)

Atas kedua obyek Aquo diatas Penggugat yang juga memperoleh kuasa menjual dari Putu Jessica Alexandra Chang atas SHM Nomor 5683/Kelurahan Benoa, seluas 500 M2, membuat suatu Perjanjian yakni berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat ;

2. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, baik Penggugat maupun Tergugat sepakat harga transaksi atas kedua obyek Aquo adalah sebesar Rp. 4.000.0000.000,- (Empat miliar rupiah), yang mana dilakukan pembayaran secara bertahap sebagai berikut :

- Tahap Pertama Tergugat telah membayar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) yang dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Perjanjian jual beli (Sedangkan sisanya sebesar Rp. 3.900.000.000 akan dibayar dalam jangka waktu 1 bulan) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap Kedua sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)
dibayar oleh Tergugat kepada Pengugat pada tanggal 12 Juni 2019 ;
- Tahap Ketiga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)
dibayar oleh Tergugat kepada Pengugat pada tanggal 19 Juni 2019 ;
- Tahap Keempat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)
dibayar oleh Tergugat kepada Pengugat pada tanggal 26 Juni 2019 ;
- Tahap Kelima sekaligus pelunasan sebesar Rp. 900.000.000,-
(Sembilan ratus juta rupiah) pada tanggal 03 Juli 2019 ;

Dan atas dasar akta yang dibuat oleh Turut Tergugat tersebut, Pengugat dan Tergugat juga sepakat apabila Pihak Kedua (Tergugat) tidak bisa melaksanakan pembayaran sesuai tahapan pembayaran yang telah diatur diatas, maka Para Pihak sepakat memberikan **tenggang waktu selama 5 (Lima) bulan kepada Pihak Kedua (Tergugat) terhitung sejak 31 Juli 2019 sampai dengan 31 Desember 2019 dengan dikenakan denda sebesar 5 % (Lima persen) dari total transaksi setiap bulan nya, selanjutnya apabila hingga tenggang waktu 31 Desember 2019 Pihak Kedua (Tergugat) juga belum bisa melakukan pelunasan kepada Pihak Pertama (Pengugat) maka semua pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Pengugat menjadi hak milik dari Pengugat sepenuhnya dan jual beli menjadi batal ;**

3. Bahwa fakta yang terjadi setelah adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, Tergugat hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) kepada Pengugat sedangkan sisanya sebesar Rp. 3.900.000.000,- (Tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah) tidak dilakukan oleh Tergugat kepada Pengugat secara tuntas baik sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Semarang ;
4. Bahwa Pengugat selalu mengingatkan Tergugat baik secara lisan maupun tulisan setiap jatuh tempo pembayaran sesuai akta perjanjian yang dibuat oleh Turut Tergugat agar Tergugat melaksanakan



kewajibannya kepada Penggugat, namun Tergugat tidak melaksanakannya sehingga jelas Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sampai batas waktu yang telah ditentukan tanggal 31 Desember 2019 merupakan PERBUATAN WANPRESTASI bahkan sampai dengan saat ini Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat;

5. Bahwa Turut Tergugat pun juga telah mengingatkan Tergugat untuk melaksanakan pembayaran setiap tahapan yang telah diatur dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019, namun diabaikan atau tidak digubris oleh Tergugat tanpa alasan yang jelas dan hal ini membawa kerugian kepada Penggugat ;
6. Bahwa jelas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat telah memenuhi syarat – sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yakni , “ **Untuk sahnya persetujuan , diperlukan empat syarat ” :**

1. **Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;**
2. **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**
3. **Suatu hal tertentu;**
4. **Suatu sebab yang halal;**

Sehingga sangat jelas akibat dari suatu perjanjian atau suatu persetujuan yang telah sah para pihak yang telah mengikatkan dirinya wajib memenuhi prestasi atau segala ketentuan dari Akta Perjanjian tersebut sesuai yang diatur dalam **Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengenai Asas Kebebasan Berkontrak “ Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan Undang – Undang berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan – alasan yang ditentukan oleh Undang – Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik “**

7. Bahwa dengan uraian fakta – fakta serta dasar hukum yang tersebut dalam Poin 1 sampai dengan Poin ke 5 Posita dalam Surat Gugatan ini,



sudah cukup jelas adanya Tindakan wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat. Adapun dasar hukum atau aturan yang berlaku mengenai Wanprestasi atau Cidera Janji diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata **“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.**

8. Bahwa oleh karena Tergugat jelas telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat demi kejelasan status hak milik Penggugat atas kedua obyek Aquo maka cukup beralasan apabila Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik Penggugat maupun Tergugat dan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dari transaksi atas 2 (Dua) obyek Aquo merupakan hak penuh dari Penggugat ;
9. Bahwa berkaitan dengan penguasaan fisik atas kedua obyek Aquo perlu Penggugat jelaskan dan tegaskan kedua obyek Aquo dalam perkara ini masih dalam penguasaan Penggugat bukan Tergugat maupun pihak lain;
10. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS PENGGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SEMARAPURA YANG MEMERIKSA DAN MENYIDANGKAN PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat kepada Penggugat yang tidak melaksanakan kewajiban sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat adalah PERBUATAN WANPRESTASI :
4. Menyatakan hukum dengan Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat batal demi hukum atau setidaknya – tidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Penggugat dan Tergugat ;
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad) ;
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, walaupun berdasarkan Risalah Panggilan tanggal 22 Januari 2020 untuk sidang pada tanggal 28 Januari 2020 dan Risalah Panggilan Sidang tanggal 4 Februari 2020 untuk sidang pada tanggal 11 Februari 2020, sebagaimana yang dibacakan di depan persidangan, pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat tidak disertai dengan alasan yang sah menurut hukum, sehingga Tergugat dan Turut Tergugat dapatlah dipandang sebagai pihak yang tidak menggunakan haknya untuk melakukan jawaban/bantahan/sangkalan terhadap dalil-dalil Penggugat, maka oleh karenanya tidak perlu lagi dilakukan pemanggilan kepada pihak Tergugat dan Turut Tergugat, dan dengan demikian pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan maka Majelis Hakim melanjutkan persidangan dengan memerintahkan kepada pihak Penggugat untuk membacakan surat gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah dibacakan surat gugatan, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa walaupun pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat, Majelis memandang perlu membebankan pembuktian kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang bermaterai cukup dan sudah dilegalisir, kemudian oleh Majelis Hakim telah bukti surat tersebut telah dengan dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah yang terdiri dari :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 5683/Kelurahan Benoa, seluas 500 M2 yang diuraikan dalam surat ukur 126/2000 tanggal 24-02-2000 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung terdaftar atas nama Putu Jessica Alexandra Chang, selanjutnya di beri tanda **(P-1)**;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 5685/Kelurahan Benoa, seluas 250M2 yang diuraikan dalam surat ukur 127/2000 tanggal 24-02-2000 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung terdaftar atas nama Ni Kadek Wahyuni , selanjutnya di beri tanda **(P-2)** ;
3. Fotocopy Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 30 tertanggal 21 Mei 2019 dari Putu Jessica Alexandra Chang kepada Ni Kadek Wahyuni D.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Handayani atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5683/Kelurahan Benoa, seluas 500 M2 yang diuraikan dalam surat ukur 126/2000 tanggal 24-02-2000 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung terdaftar atas nama Putu Jessica Alexandra Chang selanjutnya di beri tanda **(P3)**;
4. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 7 Juni 2019 antara Kadek Wahyuni D. Handayani dan Nurtailah, selanjutnya di beri tanda **(P-4)** ;
 5. Fotocopy Surat Pemberitahuan oleh Notaris /PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH kepada Nurtailah tertanggal 28 Juni 2019, selanjutnya di beri tanda **(P-5)** ;
 6. Fotocopy Surat Pemberitahuan oleh Notaris /PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH kepada Nurtailah tertanggal 19 Juli 2019, selanjutnya di beri tanda **(P-6)** ;
 7. Fotocopy Surat dari Notaris /PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH kepada Nurtailah tertanggal 31 Juli 2019, selanjutnya di beri tanda **(P-7)** ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah di dengar keterangannya di bawah sumpau, pada pokoknya sebagai berikut :

1. **WILLIAM SAMUEL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu mengenai jual beli tanah;
 - Bahwa yang menjadi objek jual beli adalah 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 5683/Kelurahan Benoa, seluas 500 M2 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung terdaftar atas nama Putu Jessica Alexandra Chang dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5685/Kelurahan Benoa, seluas 250M2 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung terdaftar atas nama Ni Kadek Wahyuni;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mendapatkan copy sertifikat tersebut dari property online yang diposting oleh saudara Cening Sugiarta kemudian iklan tersebut saksi posting lagi, selanjutnya Tergugat menghubungi Saksi, dan kami janjian untuk bertemu di lokasi dimaksud.
- Bahwa Saat itu saksi bertemu dengan Tergugat dan Cening Sugiarta sebagai perwakilan dari Penggugat sebagai pemilik tanah;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai obyek tanah adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat membuka harga awal Rp 4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah Tergugat melihat ke lokasi, dilakukan tawar menawar dan negosiasi harga tanah tersebut disepakati Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar);
- Bahwa selanjutnya disepakati bahwa Tergugat membayar tanda jadi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tetapi tanda jadi tersebut tidak langsung dibayar hari itu juga dimana pembayaran dilakukan secara cash sebagian dan transfer sebagian;
- Bahwa pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut dilakukan di Starbuck Resort Bali;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat akan melakukan pengikatan jual beli di Notaris, pada waktu itu pihak Tergugat juga menyatakan perlu waktu 1 (satu) bulan untuk mengirim uang dari Rusia ke Indonesia, dengan permintaan Tergugat tersebut kemudian Penggugat menyetujui memberikan waktu maksimal 1 (satu) bulan, selanjutnya kira-kira 1 (satu) minggu kemudian dibuatkan pengikatan jual beli tersebut di hadapan Turut Tergugat Notaris Ida Ayu Kalpikawati,SH.
- Bahwa saksi ikut hadir saat dibuatkan perjanjian jual beli di hadapan Turut Tergugat ;
- Bahwa Tergugat menyanggupi setelah membayar tanda jadi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran secara bertahap setiap minggu dimana pada

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)

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Srp



minggu pertama disepakati pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000 ,- (satu milyar rupiah), minggu kedua Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), minggu ketiga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sampai terakhir dilakukan pelunasan, disitu ada permintaan dari pihak Tergugat apabila melewati batas waktu 1 (satu) bulan (di bulan Juni 2019) Tergugat belum bisa melunasi maka Tergugat mohon perpanjangan waktu lagi 1 (satu) bulan (bulan Juli 2019) oleh karena mereka mengirim uang dari luar negeri ;

- Bahwa yang Saksi ketahui hanya pembayaran Rp. 100.000.000,- (seratus juta) saja dan tidak ada kelanjutan pembayaran lagi sesuai dengan tanggal yang ditetapkan;
- Bahwa saksi tidak membaca secara detail klausula-klausula dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tetapi secara lisan saksi mendengar bahwa sampai bulan Juli sudah dibayar minimal Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- Bahwa Saksi pernah menghubungi Tergugat mengenai pembayaran tanah tersebut dimana Tergugat menyatakan bahwa uangnya masih dalam proses ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda P-5 s/d P-7 berupa surat teguran kepada Tergugat untuk segera melakukan pembayaran atau pelunasan;
- Bahwa bukti surat bertanda P-5 s/d P-7 tersebut dikirimkan melalui WA oleh Turut Tergugat, dimana saksi diberikan info bahwa surat tersebut ditujukan kepada Tergugat, dan terhadap surat tersebut saksi sempat mengkonfirmasi kepada Tergugat;
- Bahwa Perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan di Café Ijhon di dekat Mall Matahari Bali Galeria karena pertimbangan apabila perjanjian jual belinya dilakukan di kantor Turut Tergugat di Klungkung sangat jauh maka dicarilan tempat yang ditengah-tengah ;



- Bahwa seingat Saksi apabila Tergugat tidak mampu membayar akan ada finalty sekitar 5 % dari jumlah transaksi dan diberikan waktu selambat-lambatnya bulan Desember 2019;
- Bahwa Saksi sudah sempat menghubungi Tergugat, menurut Tergugat uangnya masih dalam proses karena nomor rekeningnya sempat terblokir;
- Bahwa oleh karena bulan Juli 2019 akan berakhir maka Turut Tergugat mengirimkan surat kepada Tergugat untuk bisa hadir di kantor Turut Tergugat untuk membicarakan jalan keluar dari masalah tersebut, akan tetapi suami Tergugat menjawab ia dan Tergugat tetap tidak bisa hadir karena masalah direkeningnya masih belum selesai dan suami Tergugat mengatakan bahwa jual beli ini sudah berjalan dengan buruk dan apabila Penggugat akan menjualnya kepada pihak lain, ia tidak akan melakukan apa-apa;

2. **CENING SUGIATRA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu mengenai jual beli tanah;
- Bahwa yang menjadi objek jual beli adalah 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 5683/Kelurahan Benoa, seluas 500 M2 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung terdaftar atas nama Putu Jessica Alexandra Chang dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5685/Kelurahan Benoa, seluas 250M2 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung terdaftar atas nama Ni Kadek Wahyuni;
- Bahwa Saksi sebagai perantara transaksi jual beli dari pihak Penggugat;



- Bahwa setahu saksi objek sengketa tersebut sampai saat ini belum dipindahtangankan;
- Bahwa saksi yang memposting untuk pertama kali obyek sengketa tersebut melalui Facebook;
- Bahwa setelah Saksi memposting obyek sengketa tersebut, saksi Willem menghubungi saksi dimana sebelumnya Tergugat sudah menghubungi saksi Willem;
- Bahwa untuk proses selanjutnya saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 3 Maret 2020 dan selanjutnya menyatakan tidak mengajukan suatu hal apapun lagi dan mohon putusan atas perkara a quo;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar perjanjian jual beli antara Peggugat dan Tergugat yang di buat di hadapan Turut Tergugat dinyatakan batal atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pua mengirimkan wakilnya yang sah meskipun telah di panggil secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat dianggap melepaskan haknya dalam persidangan ini dan pemeriksaan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan/ melepaskan haknya, namun Majelis berpendapat bahwa Penggugat tetap harus membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencemati gugatan Penggugat maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah perbuatan Tergugat yang tidak melunasi pembayaran objek sengketa adalah perbuatan Wanprestasi sehingga perjanjian antara Penggugat dan Tergugat menjadi batal atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu WILLIAM SAMUEL dan CENING SUGIATRA;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu per satu petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum pertama dari Penggugat yaitu mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum-petitum selanjutnya dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua surat gugatannya, Penggugat mohon agar semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, dinyatakan sah dan berharga;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 284 Rbg, alat bukti yang diakui dalam hukum acara perdata yaitu:

1. Bukti tulisan
2. Bukti saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Penggugat telah mengajukan alat bukti yaitu bukti tulisan/ surat dan bukti saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 301 Rbg mengatur bahwa "kekuatan pembuktian suatu bukti tulis adalah pada akta aslinya, jika akta yang asli ada, maka turunan dan ringkasannya hanya dapat dipercaya bilamana sesuai dengan aslinya yang selalu dapat diperintahkan untuk ditunjukkan";

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan/ surat berupa fotokopi yang selanjutnya diberi tanda P-1 sampai P-7, yang di persidangan telah ditunjukkan dan dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka bukti tulisan yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah sah dan selanjutnya dapat dipergunakan dalam mempertimbangkan dan mengadili perkara a quo (vide Putusan MA Nomor 3609K/Pdt/1985 jo Putusan MA Nomor 112 K/Pdt/1996 yang menyebutkan bahwa surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ditunjukkan aslinya tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain selain alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti saksi yaitu WILLIAM SAMUEL dan CENING SUGIATRA;

Menimbang, bahwa Dalam KUH Perdata pembuktian menggunakan saksi diatur dalam Pasal 1895-1912, dalam uraian mengenai saksi dalam Pasal tersebut, ada beberapa kriteria atau syarat agar orang dapat dikatakan sebagai saksi. Kriteria/syarat tersebut dapat diklasifikasikan kedalam dua macam syarat saksi, yaitu syarat formil dan syarat materiil.

Syarat Formil

1. Orang yang kan dimintai keterangannya sebagai saksi harus cakap (sudah dewasa menurut UU, tidak gila, tidak dalam pengampunan, atau dengan kata lain dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya);



2. Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda dengan salah satu pihak, kecuali UU menentukan lain. termasuk juga hubungan perkawinan walaupun sudah bercerai;
3. Tidak ada hubungan kerja dengan menerima upah, kecuali UU menentukan lain;
4. Menghadap ke persidangan;
5. Diperiksa satu per satu;
6. Mengucapkan Sumpah;

Syarat Materiil

1. Menerangkan apa yang telah dilihat, didengar dan dialami sendiri;
2. Diketahui sebab-sebab mengapa saksi mengetahui suatu peristiwa yang akan diperiksa;
3. Bukan merupakan pendapat atau kesimpulan dari saksi sendiri;
4. Saling bersesuaian satu sama lain;
5. Tidak bertentangan dengan akal sehat.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diuraikan di atas, maka bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah sah dan selanjutnya dapat dipergunakan sebagai pertimbangan dalam memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti surat dan saksi telah memenuhi syarat untuk dipergunakan dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dapat dinyatakan sah dan berharga hanyalah terbatas pada bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-7, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat tersebut dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksional yang selengkapnyanya akan disebutkan dalam amar putusan perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga gugatannya, Penggugat mohon agar perbuatan Tergugat kepada Penggugat yang tidak melaksanakan



kewajiban sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat adalah perbuatan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat diartikan tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Mengenai hal tersebut, ahli hukum J Satrio mengartikan wanprestasi adalah *"Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya"*, sedangkan ahli hukum lainnya yaitu Yahya Harahap mengartikan bahwa *"Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.perjanjian yang dibuat tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.* Karena berlaku sebagai undang-undang, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak untuk menaatinya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian dari wanprestasi tersebut di atas maka dapat bentuk-bentuk daripada wanprestasi pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-4 berupa Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2019 antara Kadek Wahyuni D. Handayani dan Nurtailah, dan bukti saksi WILLIAM SAMUEL dan CENING SUGIATRA yang menerangkan bahwa benar Penggugat melalui saksi Cening Sugiatra hendak menjual 2 bidang obyek tanah dan bangunan yang masing – masing tercatat sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 5683/Kelurahan Benoa , seluas 500 M2, yang diuraikan dalam surat ukur nomor 126/2000 tanggal 24-02 2000, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, terdaftar atas nama Putu Jessica Alexandra Chang ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 5685/Kelurahan Benoa , seluas 250 M2, yang diuraikan dalam surat ukur nomor 127/2000 tanggal 24-02 2000, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, terdaftar atas nama Ni Kadek Wahyuni (Penggugat)

Atas kedua obyek Aquo diatas Penggugat yang juga memperoleh kuasa menjual dari Putu Jessica Alexandra Chang atas SHM Nomor 5683/Kelurahan Benoa , seluas 500 M2 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 7 Juni 2019 berkedudukan sebagai Pihak Pertama adalah Penggugat selaku penjual dan Pihak Kedua adalah Tergugat selaku pembeli, dimana dalam Pasal 2 disebutkan mengenai tahapan pembayaran oleh Pihak Kedua/ Tergugat kepada Pihak Pertama/ Penggugat sampai dengan terakhir tanggal 3 Juli 2019 dan apabila sampai tenggang waktu tersebut Pihak Kedua/ Tergugat tidak apat melunasi pembayarannya maka Pihak Pertama/ Penggugat memberi tenggang waktu sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 dengan dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) dari total harga transaksi setiap bulannya;

Menimbang, bahwa saksi WILLIAM SAMUEL menerangkan bahwa saksi sebagai Broker (penghubung) antara Penggugat dan Tergugat dalam transaksi kedua obyek tanah tersebut di atas dimana disepakati harganya yaitu Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan sebagai tanda jadi Tergugat telah menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan untuk selanjutnya tidak ada realisasi pembayaran atau pelunasan dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi WILLIAM SAMUEL menerangkan bahwa Penggugat melalui Turut Tergugat yaitu Notaris yang membuat Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan teguran kepada Tergugat untuk segera melunasi pembayarannya tersebut, sebagaimana ternyata dengan :

- Surat Pemberitahuan oleh Notaris /PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH kepada Nurtailah tertanggal 28 Juni 2019 (vide bukti P-5);
 - Surat Pemberitahuan oleh Notaris /PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH kepada Nurtailah tertanggal 19 Juli 2019 (vide bukti P-6);
 - Surat dari Notaris /PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH kepada Nurtailah tertanggal 31 Juli 2019 (vide bukti P-7);
- Menimbang, bahwa saksi WILLIAM SAMUEL menerangkan bahwa saksi

juga pernah menghubungi Tergugat untuk meneruskan surat dari Turut Tergugat tersebut (bukti P-5 sampai dengan P-7) dan menanyakan kapan Tergugat akan melakukan pembayaran terhadap Penggugat, namun sampai diajukannya gugatan ini Tergugat tidak juga melunasi pembayaran tanah milik Penggugat; Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas diperoleh fakta

hukum bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 7 Juni 2019 dimana disepakati bahwa Tergugat membeli tanah milik Penggugat dengan harganya yaitu Rp. 4.000.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan Tergugat diberi waktu untuk melunasinya sampai dengan tanggal 31 Juli 2019 dan jika tidak juga dilunasi diberi kesempatan hingga tanggal 31 Desember 2019, namun hingga saat ini Tergugat baru melakukan pembayaran terhadap Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) meskipun telah diperingatkan/somasi sebanyak 3 (tiga) kali (vide bukti P-5 s/d P-7);

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas bidang-bidang tanah sebagaimana diuraikan di atas dan ternyata Tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 7 Juni 2019, maka secara hukum Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan ingkar janji/ Wanprestasi. Oleh karenanya petitum ketiga dari gugatan Penggugat, patut dan beralasan hukum untuk mengabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum keempat gugatannya, Penggugat mohon agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat batal demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam hal terjadi suatu wanprestasi, maka Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi tersebut bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, oleh karena Tergugat lalai melakukan kewajibannya, maka Penggugat melalui Turut Tergugat yaitu Notaris yang membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan teguran sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat untuk segera melunasi pembayarannya (vide bukti P-5, P-6 dan P-7);

Menimbang, bahwa dalam KUH Perdata diatur bahwa akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1234 KUHPperdata).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (pasal 1266 KUHPperdata).
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUHPperdata).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUHPperdata).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka

Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat melakukan ingkar janji/ wanprestasi terhadap Penggugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata tersebut di atas, maka petitum gugatan Penggugat yang memohon agar Perjanjian Perikatan Jual Beli nomor 03



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 07 Juni tahun 2019 dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Penggugat dan Tergugat adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum kelima gugatannya, Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi persyaratan dijatuhkannya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001, oleh karenanya petitum gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

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

Memperhatikan Pasal 1266 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan :

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir di persidangan namun tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
3. Menyatakan sah dan berharga bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-7 yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban kepada Penggugat sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat adalah perbuatan wanprestasi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 03 tertanggal 07 Juni tahun 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Penggugat dan Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.151.000,00 (satu juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, tanggal 2 Maret 2020, oleh kami, NI MADE OKTIMANDIANI, SH., sebagai Hakim Ketua, IDA AYU MASYUNI, SH. dan ANDRIK DEWANTARA, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 5/Pdt.G/2020/PN.Srp tanggal 14 Januari 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17 Maret 2020, oleh NI MADE OKTIMANDIANI, SH., sebagai Hakim Ketua, NI LUH MADE KUSUMA WARDANI, SH., MH dan ANDRIK DEWANTARA, SH., MH., sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh KADEK HENDRA SAPUTRA, SE., SH., sebagai Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat tanpa tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

NI LUH MADE KUSUMA WARDANI, SH., MH NI MADE OKTIMANDIANI, SH.

ANDRIK DEWANTARA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

