



**PUTUSAN**

**Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banyuwangi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SURATI.**, Tempat/Tanggal Lahir: Banyuwangi/ 12 Juni 1972, Usia: 51 Tahun, Agama: Islam, Jenis Kelamin: Perempuan, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Dusun Bulurejo RT.005 RW.002 Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi yang dalam hal ini diwakili oleh Ipung Purwadi, S.H., M.H. dan Ahmad Badawi, S.H., M.H., advokat pada kantor advokat "IPUNG PURWADI & PARTNERS" beralamat di Jalan Mataram Nomor 09 Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Banyuwangi Nomor 489/HK/7/2023/PN Byw tanggal 11 Juli 2023 yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**HADI PURWANTO.**, Tempat/Tanggal Lahir: Banyuwangi/ 14 April 1974, Usia: 49 Tahun, Agama: Islam, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: dahulu Jalan Sembulung Nomor 9 Dusun Krajan RT.002 RW.001 Desa Cluring, Kecamatan Cluring, Kabupaten Banyuwangi, kini keberadaannya tidak diketahui yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**DALIYO Alias YOYOK.**, Tempat/Tanggal Lahir: Banyuwangi/ 23 Agustus 1964, Usia: 59 Tahun, Agama: Islam, Pekerjaan: Pedagang, Alamat: Dusun Krajan RT.001 RW.002 Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**RUSLI EFENDI, S.H., M.Kn.**, Pekerjaan: Notaris, Alamat: Jalan Raya Benculuk Nomor 15, Benculuk, Kecamatan Cluring, Kabupaten Banyuwangi, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Hal 1 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 1 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 5 Juli 2023 dengan Nomor Register 88/Pdt.G/2023/PN Byw telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bawah Penggugat merupakan pemilik hak atas bidang tanah yang diatas berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Curahpecak, RT 002 RW 004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02296/Purwoharjo, an. SURATI (Penggugat), Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, Luas 1.515 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji;

Timur : Tanah Hak Mariyem;

Selatan : Jalan Paving;

Barat : SMP Karya Dharma Kosgoro;

Yang selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA**

2. Bahwa terhadap bidang tanah miliknya tersebut, Penggugat dan Tergugat I membuat kesepakatan yang termuat pada **"Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 tanggal 17 Desember 2019 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat"** yang pada pokoknya Penggugat dan Tergugat I sepakat jual-beli Objek Sengketa;

3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I sepakat jual-beli dengan harga sejumlah Rp480.000.000,- (*empat ratus delapan puluh juta rupiah*), pelaksanaannya Tergugat I membayar secara bertahap, awal bayar sejumlah Rp65.000.000,- (*enam puluh lima juta rupiah*) dan sisanya bertahap dengan sejumlah Rp415.000.000,- (*empat ratus lima belas juta rupiah*). Namun, sisa tersebut hingga diajukannya gugatan ini tdak dibayar lunas;

4. Bahwa sesuai kesepakatan, yakni: **"Jika sampai dengan tanggal 26-02-2020 Pihak Kedua tidak bisa melunasi/membayar, maka perjanjian batal, dengan kesepakatan, Pihak Pertama**

Hal 2 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



*mengembalikan uang yang sudah diterima, dan Pihak Kedua mengembalikan sertifikat hak atas tanah (untuk penyelesaian tanah yang sudah terjual akan dibicarakan kemudian)".*

Kenyataannya Tergugat I tidak pernah membayar melunasi/membayar sisanya sejumlah Rp415.000.000,- (*empat ratus lima belas juta rupiah*) kepada Penggugat;

5. Bahwa ternyata tanpa persetujuan dan/atau ijin Penggugat, Tergugat I membuat kesepakatan dengan Tergugat II, yakni: **"Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 05/PPJB/VIII/2019 tanggal 04 September 2019"**. Kesepakatan tersebut pada pokoknya terkait sebagian Objek Sengketa pada bidang tanah dan bangunan dengan Panjang 26 M Lebar 11 Meter, Luas: 286 M<sup>2</sup> seharga Rp120.000.000,- (*seratus dua puluh juta rupiah*) dengan batas-batas:

Utara : Tanah Hak Surati;

Timur : Tanah Hak Mariyam;

Selatan : Jalan Paving;

Barat : Tanah Hak Surati;

6. Bahwa atas permasalahan tersebut, sejak tanggal 26 Februari 2020, Penggugat menegur Tergugat I, yakni: Pertama pada tanggal 2 Desember 2019, Kedua pada tanggal 14 Januari 2020, Ketiga pada tanggal 27 November 2020. Demikian pula Penggugat menggunakan jalan musyawarah atau mediasi kekeluargaan, yakni: Pertama pada tanggal 2 Desember 2019, Kedua pada tanggal 4 Maret 2020, Ketiga pada tanggal 11 Agustus 2020, Keempat pada tanggal 27 Agustus 2020, dan terakhir pada tanggal 3 April 2023. Tetapi tidak ada hasilnya;

7. Bahwa sudah berulang kali Penggugat menegur dan mediasi dengan Tergugat I untuk segera melunasi sisanya, tetapi Tergugat I tidak mengindahkannya. Bahkan sebelum diajukannya gugatan, Penggugat telah mencari dan menghubungi Tergugat I melalui alat komunikasi dan menanyakan pada tetangganya, tetapi tidak ada hasilnya dan menurut tetangga yang bersangkutan sedang pergi yang keberadaannya tidak diketahui secara pasti dikuatkan dengan Surat Kepala Desa Nomor 400/1319/429.512.04/2023 tanggal 16 Juni 2023. Demikian pula pada Tergugat II tidak berkenan meninggalkan sebagian Objek Sengketa yang dibelinya dari Tergugat I tanpa persetujuan dan/atau ijin Penggugat;

Hal 3 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I tidak mampu melunasi sisanya dan Tergugat II tidak berkenan meninggalkan sebagian Objek Sengketa yang dibelinya hingga diajukannya gugatan ini, selayaknya dapat disebut Wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Objek Sengketa tidak dapat dimanfaatkan atau dijual atau disewakan atau dialihkan dalam bentuk lainnya pada pihak lainnya. Sedangkan *in-casu* Tergugat II atas pembelian sebagian Objek Sengketa adalah tidak sah, karena Tergugat I tidak mempunyai kecakapan bertindak sebagai penjual;

9. Bahwa berdasarkan alasan tersebut, patut dan adil atas **“Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 tanggal 17 Desember 2019 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat” dan “Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 05/PPJB/VIII/2019 tanggal 04 September 2019”** mohon dibatalkan oleh Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi dan/atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara;

10. Bahwa Tergugat I diawalnya telah membayar sejumlah Rp65.000.000,- (*enam puluh lima juta rupiah*). Terhadap pembayaran tersebut selayaknya dapat digunakan sebagai kompensasi atas Wanprestasi yang merugikan Penggugat;

11. Bahwa terkait hak dan kewajiban antara Tergugat I dan II sebagai akibat batalnya kesepakatan diantara mereka merupakan kewajiban hukum dan hak subjektif antara Tergugat I dan II yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat;

12. Bahwa oleh karena kesepakatan dibatalkan, maka terhadap Tergugat I dan II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya sepatutnya dihukum untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat secara nyata dan tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (TNI atau Polri);

13. Bahwa terhadap Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan taat isi putusan perkara ini;

14. Bahwa oleh karena Tergugat I dan II merupakan pihak yang kalah, sepatutnya dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan ini;

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, mohon mohon Kepada Yang Terhormat Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi dan/atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara berkenan menjatuhkan amar yang bunyinya sebagai berikut:

Hal 4 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat pemilik hak atas bidang tanah yang diatas berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Curahpecak, RT 002 RW 004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02296/Purwoharjo, an. SURATI (Penggugat), Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, Luas 1.515 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:  
Utara : Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji;  
Timur : Tanah Hak Mariyem;  
Selatan : Jalan Paving;  
Barat : SMP Karya Dharma Kosgoro;
3. Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum "Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 tanggal 17 Desember 2019 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat antara Penggugat dan Tergugat I";
5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum "Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 05/PPJB/VIII/2019 tanggal 04 September 2019 antara Tergugat I dan Tergugat II";
6. Menyatakan pembayaran sejumlah Rp65.000.000,- (*enam puluh lima juta rupiah*). sebagai kompensasi atas Wanprestasi yang merugikan Penggugat;
7. Menyatakan Penggugat tidak ada hubungan hukum atas batalnya kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat secara nyata dan tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (TNI atau Polri);
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat isi putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan ini sesuai ketentuan yang berlaku;

**ATAU**, jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasa hukumnya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap

Hal 5 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw





sebagai wakilnya meskipun menurut Relas Panggilan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw tanggal 6 Juli 2023, 18 Juli 2023 dan 27 Juli 2023 telah dipanggil dengan patut dan tidak ternyata ketidakhadirannya disebabkan oleh suatu alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mempertahankan kepentingannya terhadap gugatan Penggugat;

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

Menimbang bahwa akibat ketidakhadiran Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang bahwa setelah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SURATI, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 1;
2. Surat Keterangan kependudukan dari Desa Cluring, Kec. Cluring, Kab. Banyuwangi, Nomor: 400/1319/429.512.04/2023, tanggal 16 Juni 2023, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 2;
3. Kartu Keluarga (KK) No.6112060508110014, Nama Kepala Keluarga HADI PURWANTO, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 3;
4. Perjanjian Jual Beli Nomor 88 tanggal 17-12-2019 antara Penggugat dengan Tergugat I, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 4;

Hal 6 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



5. Sertifikat Hak Milik Nomor 2296 Desa Purwoharjo luas 1515 M2 a/n. SURATI, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 5;
6. Foto tanah obyek sebelumnya yang masih ada bangunan rumah, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 6;
7. Foto tanah obyek yang sudah diratakan (tidak ada bangunan rumah), selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 7;
8. Foto banner promosi jual kavlingan, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 8;
9. Berita acara pelunasan tanggal 04 Maret 2020, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 9;
10. Somasi pertama tanggal 2 Desember 2019, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 10;
11. Somasi kedua tanggal 14 Januari 2020, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 11;
12. Somasi ketiga tanggal 27 November 2020, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 12;
13. Foto mediasi pertama di rumah Tergugat I, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 13;
14. Foto mediasi kedua di kantor Pengacara Tergugat, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 14;
15. Foto mediasi ketiga di kantor Pengacara Tergugat, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 15;
16. Foto mediasi keempat di kantor Notaris Rusli Effendi, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat), selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 16;
17. Surat dari Polres Banyuwangi Nomor: B/128/I/RES.1.24/2021/Satreskrim, tanggal 20 Januari 2021 mengenai undangan/ klarifikasi, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 17;
18. Berita Acara Mediasi tanggal 03 April 2023, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 18;
19. Foto perjanjian/ perikatan jual beli Nomor:05/PPJB/VIII/2019, tanggal 04 September 2019 antara Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya bukti surat diberi tanda P – 19;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Hal 7 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



1. Saksi **Wawang Setiyabudi.**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tidak mengenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui hadir dalam persidangan berkaitan masalah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dimana saksi adalah makelarnya;
- Bahwa tanah yang diperjualbelikan adalah tanah pekarangan dengan luas sekitar 1500 M2;
- Bahwa saksi hampir setiap hari datang ke lokasi tanah yang berada di Dusun Curahbecak, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat dan saksi pernah melihat fotokopi sertifikat tanah tersebut atas nama Surati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah yang diperjualbelikan tersebut;
- Bahwa saksi pertama mengetahui tanah tersebut milik Penggugat sejak dipasrahkan oleh Penggugat kepada saksi untuk dijualkan tanahnya sekitar bulan Agustus 2019;
- Bahwa saksi bertemu dengan Penggugat melalui teman bernama Pak Sugik yang mengajak saksi untuk ikut menjualkan tanah milik Penggugat hingga akhirnya berhasil terjual;
- Bahwa saksi pernah bertemu sendiri sebanyak satu kali dengan Penggugat untuk menanyakan bahwa tanah yang diperjualbelikan benar milik Penggugat dan akan dijual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nomor sertifikat tanah yang dimiliki Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah yang diperjualbelikan disebelah barat adalah SMP Karya Dharma Kosegoro, sebelah Selatan adalah jalan paving, sebelah utara adalah tanah Aceng, Muhsin dan Maji serta disebelah timur adalah Mariem;
- Bahwa diatas tanah yang diperjualbelikan tersebut terdapat bangunan rumah permanen yang belum selesai;

Hal 8 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan rumah tersebut dan tidak ada yang mendirikan bangunan lagi maupun menempati tanah tersebut;
- Bahwa terhadap 3 (tiga) bangunan yang terletak di tanah tersebut ada yang sudah dirobohkan dan hanya tersisa 1 (satu) bangunan;
- Bahwa bangunan dirobohkan oleh Tergugat I;
- Bahwa tanah tersebut dijual dengan harga Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa harga yang ditawarkan oleh saksi ditentukan oleh Penggugat yang pernah ditawarkan kepada Suyadi hingga akhirnya dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa pada awalnya saksi menawarkan tanah tersebut seharga Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I yang kemudian ditawar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) hingga akhirnya sepakat di harga Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut belum dibayar lunas namun telah diberikan uang muka sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan akan dilunasi di akhir tahun 2019;
- Bahwa uang muka sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibayarkan oleh Tergugat I langsung kepada Penggugat secara cash di rumah Penggugat di Bulurejo pada malam hari;
- Bahwa pembayaran tersebut disaksikan oleh saksi, Penggugat, Pak Sugianto dan Tergugat I;
- Bahwa setelah uang muka dibayar katanya akan ada tambahan sejumlah Rp55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) sehingga total yang sudah dibayar
- Bahwa uang muka diberikan 4 (empat) bulan sebelum akhir tahun 2019 dan belum dibayarkan hingga kini;
- Bahwa saksi membantu penagihan pembayaran hingga lebih dari 10 (sepuluh) kali;
- bahwa saksi menagih hutang dengan bertemu secara langsung yang terakhir di tahun 2020;
- bahwa saksi menyarankan kepada Tergugat I untuk melunasi hutang namun Tergugat I mengatakan akan mencari uang terlebih dahulu;

Hal 9 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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 Tergugat I belum membayar sebab Penggugat menanyakan kepada saksi mengenai pembayaran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa kekurangan yang harus dibayar oleh Tergugat I;
- Bahwa setelah uang muka dibayarkan Tergugat I berusaha menguasai tanah dengan menggunakan banner yang menerangkan bahwa tanah akan di kapling oleh Tergugat I;
- Bahwa sejak uang muka dibayarkan tanah tersebut dikapling sekitar 13 kapling;
- Bahwa saksi menolak membantu penjualan tanah tersebut kepada Tergugat I karena belum dilunasi pembayarannya kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sudah ada yang membeli tanah tersebut melalui Tergugat I;
- Bahwa terdapat 3 (tiga) orang yang berminat membeli tanah kapling tersebut melalui saksi namun ditolak karena pembayaran belum dilunasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saat pembelian tanah dibuatkan akta jual beli;
- Bahwa saksi bersama Penggugat pernah mendatangi kantor notaris namun tidak bertemu dengan Tergugat I dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi hanya sekali pernah diajak ke kantor notaris dan belum ada akta jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Tergugat II dengan permasalahan jual beli ini;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II sebagai penjual es yang setiap harinya berjualan dipinggir jalan daerah Purwoharjo;
- Bahwa saksi mengetahui Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dan foto-foto rumah di atas tanah Penggugat yang sudah diratakan (*vide bukti P-6 & P-7*);
- Bahwa saksi mengetahui foto banner yang dipasang di tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I, foto-foto di rumah Tergugat I serta mengenal orang dalam foto di kantor Pengacara Tergugat I (*vide bukti P-8, P-13 dan P-14*);
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli di Notaris antara Penggugat dan Tergugat I, berita acara, surat somasi,

Hal 10 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



foto yang diambil di kantor Pengacara maupun di kantor Notaris serta tidak mengetahui mengenai adanya perjanjian perikatan jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (*vide bukti P-4, P-9, P-10, P-11, P-12, P-15, P-17, P-18 dan P-19*);

**2. Saksi Sugianto.,** yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat namun tidak mengenal maupun memiliki hubungan keluarga atau hubungan kerja dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi sudah mengenal Penggugat sejak lama kurang lebih 30 tahun karena tetangga yang berada dalam satu desa;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat I tidak membayar dalam masalah jual beli tanah;
- Bahwa jual beli yang dilakukan adalah tanah pekarangan seluas 1515 M2 milik Penggugat dimana saksi sebagai makelarnya dengan saksi Wawang yang secara bersama-sama mendapatkan Tergugat I sebagai pembeli;
- Bahwa penjualan tanah terjadi sekitar bulan Desember tahun 2019;
- Bahwa tanah yang dijual letaknya di Dusun Curahpecak, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dimana tanah tersebut telah bersertifikat dan saksi pernah melihat sertifikatnya atas nama Surati namun saksi lupa nomor sertifikatnya yang pernah ditunjukkan oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut sebelah barat adalah SD/SMP Kosgoro, timur adalah rumah Mariyem, utara adalah rumah Aceh dan selatan adalah jalan paving;
- Bahwa diatas tanah tersebut terdapat rumah milik Penggugat dan masih berdiri di tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat II;
- Bahwa tanah dijual dengan harga Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) setelah melewati proses tawar menawar;
- Bahwa pembayaran belum sampai lunas, yang mana uang muka sudah dibayarkan Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kemudian bertahap hingga sebesar Rp65.000.000,- (enam puluh lima

Hal 11 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



juta rupiah) dan sebesar Rp415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah) belum dibayarkan sampai sekarang;

- Bahwa atas pembayaran uang muka terdapat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I yang saksi lihat berupa corat-coret menggunakan bolpoint yang dibuat di rumah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat, foto-foto rumah, berita acara (*vide bukti P-1, P-3, P-5, P-6, P-7, P-9, dan P-14*) selebihnya saksi tidak tahu;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 15 September 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang bahwa sebelum membahas pokok perkara *in casu*, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan ketidakhadiran dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang setelah diteliti berita acara persidangan dan relaas panggilan sidang terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ternyata kesemuanya tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut serta tidak pula menunjuk atau menyuruh orang lain menjadi wakilnya untuk hadir di persidangan dan berhubungan dengan itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela diri dan secara yuridis dianggap mengakui dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah menjual sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan seluas

*Hal 12 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw*



1515 M2 yang terletak di Dusun Curahpecak, RT 002 RW 004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02296/Purwoharjo atas nama Surati berdasarkan Surat Ukur nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan batas-batas Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, dan Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro kepada Tergugat yang termuat dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 tanggal 17 Desember 2019 dan atas jual beli tersebut Tergugat I tidak melunasi/membayar sisa pembelian sebesar Rp415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah) kepada Penggugat yang kemudian tanpa persetujuan Penggugat kemudian Tergugat I dan Tergugat II membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 05/PPJB/VIII/2019 tanggal 4 September 2019 terkait Sebagian Objek Sengketa pada bidang tanah dan bangunan dengan Panjang 26 M lebar 11 M dengan luas 286 M2 seharga Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa atas keterlambatan pembayaran pelunasan jual beli tersebut Penggugat telah melakukan peneguran dan mediasi dengan Tergugat I, tetapi tidak diindahkan yang menurut tetangga Tergugat I sedang pergi dan keberadaannya tidak diketahui secara pasti yang dikuatkan dengan Surat Kepala Desa Nomor 400/1319/429.512.04/2023 tanggal 16 Juni 2023 pun juga Tergugat II tidak berkenan meninggalkan Objek sengketa yakni tanah yang telah dibelinya dari Tergugat I;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, maka dapatlah ditarik pertanyaan yuridis sebagai berikut:

1. Apakah benar Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT 002 RW 004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02296/Purwoharjo atas nama Surati berdasarkan Surat Ukur nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan luas 1.515 M2 dan batas-batas Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, dan Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro kemudian

*Hal 13 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw*





dijual kepada Tergugat I sebagaimana yang termuat dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 tanggal 17 Desember 2019?;

2. Apakah benar atas jual beli tersebut Tergugat I tidak melunasi/membayar sisa pembelian sebesar Rp415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah) kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat?;

3. Apakah benar perbuatan Tergugat I yang tidak melunasi/membayar sisa Jual Beli tanah yang telah disepakati sesuai dengan perjanjian dianggap batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta pembayaran uang muka sejumlah Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sebagai kompensasi atas perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat?;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil pokok yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan alat bukti berupa 19 (sembilan belas) bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-19 dan 2 (dua) orang saksi yaitu: Saksi Wawang Setiyabudi dan Saksi Sugianto;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap pertanyaan yuridis point kesatu, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Surati/ Penggugat, bukti surat P-5 yaitu Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/ Desa Purwoharjo Luas 1.515 M2, Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010 atas nama Surati/ Penggugat diketahui jika Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT.002 RW.004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu Wawang Setiyabudi dan Sugianto yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan jika setahu para saksi jika pemilik sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT.002 RW.004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan

Hal 14 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro adalah Penggugat, yang mana saat itu Penggugat mempercayakan kepada para saksi untuk menjualkan tanah miliknya dan sempat diperlihatkan fotokopi Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, sehingga berdasarkan bukti P-1, bukti P-5 dan keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut didapat fakta yuridis bahwa benar Penggugat/ Surati adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT.002 RW.004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/ Desa Purwoharjo Luas 1.515 M2, Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P-2 yaitu Fotokopi Surat Keterangan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hadi Purwanto/ Tergugat I, bukti surat P-3 yaitu Fotokopi Kartu Keluarga Hadi Purwanto/ Tergugat I dan bukti surat P-4 yaitu Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 80 yang dibuat dihadapan Notaris Rusli Effendi, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat) tanggal 17 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I, diketahui benar antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat perjanjian jual beli atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT.002 RW.004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/ Desa Purwoharjo Luas 1.515 M2, Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro, yang mana Penggugat bertindak sebagai penjual sedangkan Tergugat I bertindak sebagai pembeli;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi yaitu Wawang Setiyabudi dan Sugianto yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan jika sekitar bulan Agustus/ Desember 2019, Penggugat meminta bantuan para saksi melalui teman saksi yang bernama Pak Sugik untuk menjualkan tanah miliknya, sehingga selanjutnya para saksi menemui Penggugat untuk bertanya kebenaran berita tersebut sekaligus diperlihatkan Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/ Desa Purwoharjo Luas 1.515 M2, Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya

Hal 15 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro, yang mana saat itu Penggugat awalnya menjual dengan harga Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan setelah ditawarkan kepada Tergugat I dan beberapa calon pembeli lainnya dan terjadi tawar menawar harga akhirnya disepakati dengan harga Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), yang mana setahu saksi Tergugat I baru membayar sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kemudian dilakukan pembayaran secara bertahap sehingga sejumlah Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sedangkan sisanya akan dibayar pada akhir tahun 2019. Terhadap jual beli tersebut setahu saksi dibuat dihadapan Notaris atas nama Pak Rusli, namun saat itu para saksi tidak ikut bersama Penggugat menghadap Notaris dan para saksi selaku makelar jual beli tanah saat itu ikut melakukan penagihan atas sisa pembayaran tanah yang belum dibayarkan, namun hingga sampai dengan saat ini Tergugat I belum melunasi sisa pembayarannya;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti surat bertanda P-2, bukti P-3 dan bukti P-4 dihubungkan dengan 2 (dua) orang saksi yaitu Wawang Setiyabudi dan Sugianto, didapat fakta yuridis jika benar Penggugat telah menjual sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT.002 RW.004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/ Desa Purwoharjo Luas 1.515 M2, Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro kepada Tergugat I dan telah dikuatkan dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 yang dibuat dihadapan Notaris Rusli Effendi, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat) tanggal 17 Desember 2019 adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa dengan demikian pertanyaan yuridis point kesatu apakah benar Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT 002 RW 004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02296/Purwoharjo atas nama Surati berdasarkan Surat Ukur nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan batas-batas Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, dan Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro kemudian dijual kepada Tergugat I sebagaimana yang termuat dalam Akta Perjanjian

Hal 16 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Jual Beli Nomor 80 tanggal 17 Desember 2019 telah terbukti dan terhadap petitum gugatan angka 2 beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap pertanyaan yuridis point kedua, Majelis Hakim akan mempertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Pasal 1338 KUHPdata menegaskan bahwa *"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Wanprestasi atau perbuatan cidera atau ingkar janji (*breach of contract*) berasal dari bahasa Belanda yang artinya *"prestasi"* yang buruk dari seorang debitur (atau orang yang berhutang) dalam melaksanakan suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian*, penerbit PT Intermasa, halaman 455, Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada pertimbangan dalil pokok gugatan point kesatu, didapat fakta yuridis jika benar Penggugat telah menjual sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT.002 RW.004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/ Desa Purwoharjo Luas 1.515 M2, Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro kepada Tergugat I kemudian terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut telah dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 yang dibuat dihadapan Notaris Rusli Effendi, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat) tanggal 17 Desember 2019, sehingga perbuatan jual beli tersebut adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 yaitu Perjanjian Jual Beli Nomor 80 yang dibuat dihadapan Notaris Rusli Effendi, SH., M.Kn (Turut Tergugat) tanggal 17 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I khususnya pada klausula pasal 1 disebutkan jika pihak

Hal 17 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama/ Penggugat mengakui telah menerima dari pihak kedua/ Tergugat I uang sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran tahap kesatu, pada tanggal 20 Agustus 2019. Untuk pembayaran tahap kedua sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 04 September 2019, untuk pembayaran tahap ketiga sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 22 November 2019, untuk pembayaran tahap keempat sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 04 Desember 2019, uang yang telah/ sudah diterima pihak pertama/ Penggugat sejumlah Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), sedangkan kekurangan sejumlah Rp415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah) dibayar bertahap, Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 26 Desember 2019, kekurangan Rp265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) dibayar 2 tahap sejumlah Rp132.500.000,- (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 26 Januari 2020 dan tahap terakhir Rp Rp132.500.000,- (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 26 Februari 2020 dan perjanjian ini berlaku juga sebagai tanda bukti pembayaran (kuitansi) yang sah. Jika pembayaran tiap tahap tidak terlaksana/ terbayar maka pihak kedua/ Tergugat I dikenakan denda sebesar 1% perbulan dari jumlah yang belum terbayar sampai lunas, Jika sampai dengan tanggal 26 Februari 2020 pihak kedua/ Tergugat I tidak bisa melunasi/ membayar, maka perjanjian batal dengan kesepakatan pihak pertama/ Penggugat mengembalikan uang yang sudah diterima dan pihak kedua/ Tergugat I mengembalikan sertifikat hak milik atas tanah (untuk penyelesaian tanah yang sudah terjual akan dibicarakan kemudian);

Menimbang bahwa kemudian berdasarkan bukti surat bertanda P-10 yaitu Fotokopi Somasi Pertama Penggugat kepada Tergugat I tanggal 2 Desember 2020, P-11 yaitu Fotokopi Somasi Kedua Penggugat kepada Tergugat I tanggal 14 Januari 2023 dan P-12 yaitu Fotokopi Somasi Ketiga Penggugat kepada Tergugat I tanggal 27 November 2020, didapat fakta yuridis jika terhadap kekurangan/ sisa jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Dusun Curahpecak, RT 002 RW 004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02296/Purwoharjo atas nama Surati berdasarkan Surat Ukur nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan batas-batas Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, dan Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro telah dilakukan peringatan/

Hal 18 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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

pemberitahuan perihal pembayaran kekurangan/ sisa atas jual beli tanah tersebut, namun hingga saat gugatan ini diajukan dan disidangkan di Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw., Tergugat I tidak melakukan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam bukti P-4;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Wawang Setiyabudi diketahui jika harga jual beli tanah yang disepakati adalah Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan telah dibayarkan uang muka sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan sesuai dengan janji Tergugat I jika sisa pembayaran akan dilunasi pada Desember 2019, namun kenyataannya hingga saat ini Tergugat I belum melunasinya. Bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Sugianto diketahui jika harga jual beli tanah yang disepakati adalah Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan awalnya telah dibayarkan uang muka sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kemudian dibayar secara bertahap sehingga total yang telah dibayarkan adalah sejumlah Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan hingga saat ini kekurangan pembayaran atas jual beli tanah tersebut belum dibayarkan padahal saksi selaku makelar telah sering mencari dan mengingatkan;

Menimbang bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat dan terhadap petitum gugatan angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap pertanyaan yuridis point ketiga, Majelis Hakim akan mempertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat, maka jual beli atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Curahpecak, RT.002 RW.004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/ Desa Purwoharjo Luas 1.515 M2, Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro kepada Tergugat I dan telah dikuatkan dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 yang dibuat dihadapan Notaris Rusli Effendi, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat) tanggal 17 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan batal berdasarkan klausula

Hal 19 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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

pasal 1 dalam perjanjian yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, sehingga terhadap petitum gugatan point 4 dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang bahwa terkait petitum gugatan point 5 dan point 7 oleh karena saling berkaitan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersama-sama;

Menimbang bahwa dengan dinyatakan batal Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 yang dibuat dihadapan Notaris Rusli Effendi, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat) tanggal 17 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I, maka kedudukan hukum Penggugat maupun Tergugat I kembali kepada posisi awal yaitu Penggugat selaku pemilik atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT.002 RW.004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/ Desa Purwoharjo Luas 1.515 M2, Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, luas 1.1515 M2 dan batas-batasnya yaitu Utara: Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji, Timur: Tanah Hak Mariyem, Selatan: Jalan Paving, Barat: SMP Karya Dharma Kosgoro, hal mana menyebabkan Tergugat I tidak lagi memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk melakukan perbuatan/tindakan apapun terhadap tanah beserta bangunan di atasnya dan secara mutatis mutandis terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 05/PPJB/VIII/2019 tanggal 04 September 2019 antara Tergugat I dan Tergugat II (Vide Bukti P-19) haruslah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum serta segala perbuatan/tindakan Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak berhubungan dengan Penggugat melainkan menjadi tanggung jawab Tergugat I sendiri;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum point 5 dan point 7 beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata menyebutkan bahwa "*pihak terhadap siapa perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga*";

Menimbang, bahwa tuntutan kerugian/ kompensasi haruslah mempunyai hubungan langsung (sebab-akibat) dengan perbuatan wanprestasi/ ingkar janji, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1248 KUHPdata yang menyebutkan bahwa "*bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu*

Hal 20 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan”;*

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 yaitu Perjanjian Jual Beli Nomor 80 yang dibuat dihadapan Notaris Rusli Effendi, SH., M.Kn (Turut Tergugat) tanggal 17 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I khususnya pada klausula pasal 1 dihubungkan dengan petitum gugatan point 6 terdapat kontradiksi yang mana dalam surat perjanjian telah jelas disebutkan jika hingga tanggal 26 Februari 2020 pihak kedua/ Tergugat I belum melunasi/membayar sisa penjualan tanah, maka perjanjian batal dengan kesepakatan pihak pertama/ Penggugat mengembalikan uang yang sudah pernah diterima dan pihak kedua/ Tergugat I mengembalikan Sertifikat Hak Atas Tanah, sehingga terhadap petitum gugatan point 6 tidak dapat dikabulkan dan ditolak;

Menimbang bahwa kemudian terhadap petitum gugatan point 8 yang pada pokoknya untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara nyata dan tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan bantuan alat negara (TNI atau Polri), Majelis Hakim berpendapat sebagai konsekuensi hukum atas dikabulkannya gugatan pokok Penggugat yaitu pada petitum point 2, 3 dan 4, maka terhadap petitum gugatan point 8 beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan point 9 yang pada pokoknya menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat isi putusan perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa dengan didudukannya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini maka sudah sepatutnya kepada para pihak untuk tunduk dan patuh dalam melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan point 9 adalah beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan verstek;

Menimbang bahwa terhadap petitum point 10, sebagaimana telah dipertimbangkan dengan seksama dan lengkap dimana gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat berada

*Hal 21 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw*



dipihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 183 HIR., pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan ini dan oleh karenanya maka petitum point 10 beralasan dan dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan point 1, oleh karena permohonan Penggugat tidak dikabulkan seluruhnya, maka harus dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa mengenai bukti-bukti lain yang diajukan oleh Penggugat baik bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang tidak diptimbangkan pada pertimbangan Majelis Hakim diatas karena tidak signifikan pengaruhnya terhadap pertimbangan ini, maka bukti-bukti tersebut dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1267 KUHPdata, Pasal 1338 KUHPdata, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik hak atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Dusun Curahpecak, RT 002 RW 004, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02296/Purwoharjo, an. SURATI (Penggugat), Surat Ukur Nomor 00001/2010 tanggal 15 Januari 2010, Luas 1.515 M2 dengan batas-batas:  
Utara : Tanah Hak Muksin, Aceh dan Maji;  
Timur : Tanah Hak Mariyem;  
Selatan : Jalan Paving;  
Barat : SMP Karya Dharma Kosgoro;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat;
5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 80 tanggal 17 Desember 2019 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat antara Penggugat dan Tergugat I;

*Hal 22 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw*



6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 05/PPJB/VIII/2029 tanggal 04 September 2019 antara Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menyatakan Penggugat tidak ada hubungan hukum atas batalnya kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara nyata dan tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (TNI atau Polri);
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat isi putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.936.000,- (dua juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2023 oleh kami, Moehammad Pandji Santoso, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Made Gede Trisna Jaya Susila, S.H., M.H., dan Ni Luh Putu Partiw, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 6 Oktober 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, Slamet Syafi'udin, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

Hakim Anggota,

I Made Gede Trisna Jaya Susila, SH., MH.

Moehammad Pandji Santoso, SH., MH.

Ni Luh Putu Partiw, SH., MH.

Hal 23 dari 24 hal Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw





Panitera Pengganti.,

Slamet Syafi'udin, SH.

**Rincian Biaya:**

1.	Materai	: Rp10.000,-
2.	Redaksi	: Rp10.000,-
3.	Pendaftaran	: Rp30.000,-
4.	Proses	: Rp100.000,-
5.	Sumpah	: Rp40.000,-
6.	Panggilan	: Rp1.196.000,-
7.	Pemeriksaan Setempat	: Rp1.510.000,-
8.	PNBP	: Rp40.000,- +

jumlah : Rp2.936.000,-

(dua juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah)