



PUTUSAN
Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Budi Prasetyo, NIK: 3373011404760001, tempat / tanggal lahir: Salatiga / 14 April 1976, jenis kelamin: laki-laki, agama: Kristen, pekerjaan: karyawan swasta, beralamat di Pungkursari No.46 RT 06 RW 03 Kelurahan Salatiga Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yakub Adi Krisanto, S.H., M.H., dan Djoko Astungkoro Seputra, S.H., Advokat pada kantor hukum "Yakub Adi Krisanto & Rekan" beralamat di Ruko Jend. Sudirman (Apotik Bunda) Jl. Jend. Sudirman No.5 2nd floor Salatiga, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga dengan register nomor: 157/SK.Pdt/2021/PN Slt. tanggal 26 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

Nasoliyah, jenis kelamin: perempuan, pekerjaan: mengurus rumah tangga, beralamat di Blater RT 02 RW 04 Desa/Kelurahan Blater Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Salatiga, beralamat di Jl. Imam Bonjol No.42 Kelurahan Sidorejo Lor Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga Jawa Tengah, dalam hal ini Sumarma, S.H., M.Hum., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga telah memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada:

1. Siti Nurul Hasanah, A. Ptnh, S.H., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Salatiga,
2. Didik Sumadi U. Y., A.Ptnh., S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Salatiga,

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt



3. Pria Sembada, S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Salatiga,

4. Nur Dyah Rhahmawati, S.H., selaku Analis Hukum Pertanahan pada Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Salatiga

semuanya beralamat kantor di Jl. Imam Bonjol No.42 Salatiga, berdasarkan surat kuasa khusus No.21/SKU-33.73.MP.02.02/VII/2021 tanggal 23 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga dengan register nomor: 185/SK.Pdt/8/2021/PN Slt. tanggal 18 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 5 Juli 2021 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 2 Desember 2020 dengan obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*selanjutnya akan disebut dengan PPJB*) adalah sebidang tanah yang terletak di jalan Progo 15, RT 010, RW 002, Kelurahan Tingkir, Kecamatan Kutowinangun, Kota Salatiga, dengan luas tanah seluas 810m² (delapan ratus sepuluh meter persegi);
2. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek PPJB antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dimaksud pada posita nomor 1 telah diletakkan alas hak berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00548 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 2020 No. 654/Ktwngkidul/2020 dengan seluas 810m² (delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.03.12.08.00629 atas nama Nasoliyah (Tergugat) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Rumah milik Ny. Sadeli
 - Sebelah selatan : Jalan Progo

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur : Rumah milik Sunaryo
- Sebelah barat : Rumah milik R. Setiyono

Selanjutnya, tanah dan bangunan di atasnya ini mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

3. Bahwa dalam Pasal 2 PPJB menyatakan Tergugat berjanji dan mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada Penggugat, dan Penggugat berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima dari Tergugat obyek jual beli atau obyek sengketa;
4. Bahwa berkaitan dengan janji dan pengikatan diri sebagaimana dimaksud pada posita angka 3, dalam PPJB menentukan syarat sebagai berikut; *pertama*, Tergugat menjamin bahwa obyek sengketa (obyek jual beli) adalah benar-benar hak dan milik dari Tergugat, sehingga berhak dan berwenang penuh untuk menjualnya kepada Penggugat (Pasal 3 ayat (2) PPJB). *Kedua*, Tergugat menjamin secara penuh kepada Penggugat mengenai obyek PPJB belum pernah diperjual-belikan dalam bentuk apapun, tidak dalam status sengketa baik pidana maupun perdata, tidak dikenakan biaya sitaan, bebas dari hak tanggungan dan beban-beban lain yang bersifat apapun, tidak akan ada tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas obyek jual beli tersebut baik sebagian maupun seluruhnya;
5. Bahwa *ketiga*, Tergugat menjamin secara penuh kepada Penggugat mengenai kewajiban yang ditetapkan dalam PPJB akan dilaksanakan sepenuhnya oleh Tergugat dengan itikad baik dan tanggung jawab. *Keempat*, Tergugat bertanggung jawab mengurus sertifikat dan balik nama Sertifikat Hak Atas Tanah untuk obyek jual beli sampai tertulis atas nama Penggugat;
6. Bahwa Penggugat telah membayar kewajiban yang ditentukan dalam Pasal 4 PPJB sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat secara tunai dan lunas pada tanggal 2 Desember 2020;
7. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat berdasarkan Pasal 3 PPJB;
8. Bahwa pada Pasal 8 ayat (1) PPJB menentukan obyek jual beli akan diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) sejak dilakukannya pembayaran ke-2 (kedua) sebagaimana dimaksud pada posita nomor 6;
9. Bahwa sampai dengan gugatan *a quo* ini diajukan, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada Pasal 8 ayat (3) PPJB menentukan jika dalam waktu yang ditentukan Tergugat tidak dapat menyerahkan obyek jual beli maka Penggugat membatalkan PPJB dan Tergugat wajib mengembalikan seluruh harga pengikatan yang telah dibayarkan oleh Penggugat;
11. Bahwa kepada Tergugat telah disampaikan somasi yaitu pada tanggal 21 Mei 2021 dan 28 Mei 2021, namun Tergugat hanya menyatakan akan mengupayakan pengembalian tanpa memberikan kepastian waktu pengembalian dan sampai gugatan *a quo* ini diajukan, Tergugat belum mengembalikan seluruh harga pengikatan yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat;
12. Bahwa menurut pandangan ahli hukum, P.N.H. Simanjuntak dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia diterbitkan oleh Djambatan tahun 2007 mendefinisikan wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitur (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitur sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*). Munir Fuady dalam bukunya Hukum Kontrak yang diterbitkan oleh Citra Aditya Bakti tahun 2001 mendefinisikan wanprestasi atau cidera janji adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu pihak atau para pihak;
13. Bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap PPJB yang dibuat dengan Penggugat karena telah cidera janji dalam melaksanakan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) PPJB yang berbunyi, "Obyek Jual Beli akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) sejak dilakukannya pembayaran untuk ke-2 (kedua) oleh Pihak Kedua dan telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama." Bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;
14. Bahwa dalam Pasal 8 ayat (2) PPJB menyatakan, "Jika dalam waktu yang ditentukan dalam ayat (1) diatas), Pihak Pertama tetap tidak dapat menyerahkan Obyek Jual Beli tersebut, maka Pihak Kedua dapat membatalkan PPJB ini dan Pihak Pertama diwajibkan untuk mengembalikan seluruh Harga Perikatan yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dan telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama.";
15. Bahwa pada Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*selanjutnya disebut dengan KUHPerdata*) menyatakan, "Debitur dinyatakan lalai dengan surat

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt



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.”;

16. Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap PPJB dalam hal, *pertama*, tidak bisa menyerahkan obyek sengketa (obyek jual beli) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) PPJB. *Kedua*, tidak memenuhi kewajiban mengembalikan seluruh harga pengikatan yang telah dibayarkan Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) PPJB;
17. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan, “*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai memenuhi perikatan itu, atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan.*”
18. Bahwa Tergugat telah melakukan kesalahan karena tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 8 PPJB sebagaimana dimaksud pada posita nomor 13 dan 14. Bahwa kesalahan Tergugat tidak menyerahkan obyek sengketa meskipun Penggugat telah melunasi harga pengikatan;
19. Bahwa Tergugat lalai melaksanakan syarat-syarat yang telah ditentukan dan disepakati dalam Pasal 3 PPJB. Bahwa kelalaian ini merupakan kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat karena sebelum dilayangkan somasi kepada Tergugat, Penggugat sudah berkomunikasi dan dengan cara persuasif meminta agar Tergugat mengembalikan harga pengikatan yang sudah dibayarkan kepada Tergugat oleh Penggugat;
20. Bahwa untuk itu Penggugat meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga menyatakan Tergugat telah wanprestasi terhadap PPJB;
21. Bahwa karena Tergugat dinyatakan wanprestasi maka Penggugat menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 KUHPerdara;
22. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) karena tidak bisa membeli obyek sengketa yang menjadi tujuan Penggugat membuat PPJB dengan Tergugat. Bahwa Penggugat melakukan PPJB dengan Tergugat dan membayar harga pengikatan dengan tujuan berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima dari Tergugat obyek jual beli atau obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 PPJB;



23. Bahwa perbuatan Tergugat adalah wanprestasi maka sudah sepantasnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;
24. Bahwa jumlah keseluruhan ganti kerugian sebagaimana yang dimaksud pada posita nomor 22 adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
- Kerugian Materiil
 - Rp. 50.000.000,- (50 juta rupiah) sebagai pembayaran harga pengikatan obyek sengketa;
 - Rp. 850.000.000,- (delapan ratus puluh lima juta rupiah) sebagai harga jual obyek sengketa yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat dan bisa dimiliki oleh Penggugat setelah membayar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai profesional fee dari advokat yang mengurus gugatan *a quo*;
 - Kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sebagai kerugian yang harus ditanggung oleh Penggugat karena Tergugat melakukan wanprestasi dan bertikad buruk dalam melaksanakan jual beli dan atau PPJB dengan Penggugat;
25. Bahwa berkaitan dengan perbuatan wanprestasi Tergugat, Penggugat mengajukan sita jaminan terhadap Obyek Sengketa sebidang tanah yang terletak di jalan Progo 15, RT 010, RW 002, Kelurahan Tingkir, Kecamatan Kutowinangun, Kota Salatiga, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00548 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 2020 No. 654/Ktwnkgidul/2020 dengan seluas 810m2 (delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.03.12.08.00629 atas nama Nasoliyah (Tergugat) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah utara : Rumah milik Ny. Sadeli
 - Sebelah selatan : Jalan Progo
 - Sebelah timur : Rumah milik Sunaryo
 - Sebelah barat : Rumah milik R. Setiyono
26. Bahwa meskipun telah meletakkan sita jaminan sebagaimana dimaksud pada posita nomor 25, Penggugat mengajukan sita eksekusi terhadap obyek sengketa guna menjamin dan/atau melunasi ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada posita nomor 25;
27. Bahwa karena obyek sengketa diajukan sita jaminan dan sita eksekusi, maka meminta Turut Tergugat melakukan blokir terhadap SHM No. 00548

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt



sebagaimana dimaksud pada posita nomor 25 agar Tergugat dan atau pihak-pihak lain tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas obyek sengketa;

28. Bahwa Turut Tergugat akan patuh dan tunduk terhadap putusan hakim berkaitan dengan obyek sengketa, apabila dikemudian hari dilakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa oleh Penggugat berdasarkan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
29. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan penggantian biaya, kerugian dan bunga oleh Tergugat maka diajukan denda keterlambatan pembayaran biaya, kerugian dan bunga sejak adanya putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan;
30. Bahwa dikarenakan gugatan ini disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Uit voorbaar Bijvooraad* meskipun ada upaya hukum dari Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Salatiga berkenan menerima gugatan ini, memeriksa, mengadili dan kemudian memberikan keputusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat yang dilaksanakan didepan Notaris Max Andrian, SH., M.Kn pada tanggal 2 Desember 2020;
3. Menyatakan bahwa Tergugat wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat yang dilaksanakan didepan Notaris Max Andrian, SH., M.Kn pada tanggal 2 Desember 2020;
4. Menghukum Tergugat untuk membayarkan ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil
 - Rp. 50.000.000,- (50 juta rupiah) sebagai pembayara awal jual beli obyek sengketa
 - Rp. 850.000.000,- (delapan ratus puluh lima juta rupiah) sebagai harga jual obyek sengketa yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat dan bisa dimiliki oleh Penggugat setelah membayar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai profesional fee dari advokat yang mengurus gugatan *a quo*;



- b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah rupiah) sebagai kerugian yang harus ditanggung oleh Penggugat karena Tergugat melakukan wanprestasi dan beritikad buruk dalam melaksanakan jual beli dan atau PPJB dengan Penggugat;
31. Menetapkan sah dan berkekuatan hukum atas sita jaminan terhadap objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat yakni sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Progo 15, RT 010, RW 002, Kelurahan Tingkir, Kecamatan Kutowinangun, Kota Salatiga, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00548 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 2020 No. 654/Ktwngkidul/2020 dengan seluas 810m2 (delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.03.12.08.00629 atas nama Nasoliyah (Tergugat) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah utara : Rumah milik Ny. Sadeli
 - Sebelah selatan : Jalan Progo
 - Sebelah timur : Rumah milik Sunaryo
 - Sebelah barat : Rumah milik R. Setiyono
32. Menghukum Tergugat membayar denda keterlambatan pembayaran biaya, kerugian dan bunga sejak adanya putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
33. Menyatakan Turut Tergugat untuk melaksanakan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00548 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 2020 No. 654/Ktwngkidul/2020 dengan seluas 810m2 (delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.03.12.08.00629 atas nama Nasoliyah (Tergugat) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah utara : Rumah milik Ny. Sadeli
 - Sebelah selatan : Jalan Progo
 - Sebelah timur : Rumah milik Sunaryo
 - Sebelah barat : Rumah milik R. Setiyono
34. Menyatakan Turut Tergugat wajib tunduk dan patuh terhadap putusan hakim berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00548 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 2020 No. 654/Ktwngkidul/2020 dengan seluas 810m2 (delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.03.12.08.00629 atas nama Nasoliyah (Tergugat) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : Rumah milik Ny. Sadeli
 - Sebelah selatan : Jalan Progo
 - Sebelah timur : Rumah milik Sunaryo
 - Sebelah barat : Rumah milik R. Setiyono
5. Menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
 6. Menghukum Tergugat untuk turut taat, patuh dan ikut melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat tidak pernah datang menghadap atau pun mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun berdasarkan relas panggilan sidang Nomor: 44/Pdt.G/2021/PN Slt. masing-masing pada tanggal 12 Juli 2021, 29 Juli 2021, dan 23 Agustus 2021 telah dilakukan pemanggilan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Purbalingga, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, untuk Turut Tergugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan terhadap Tergugat dianggap telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dian Arimbi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Salatiga sebagai Mediator, namun upaya mediasi tersebut tidak berhasil/gagal sesuai laporan Hakim Mediator tanggal 1 September 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, namun terdapat perbaikan yaitu: penulisan nomor sertifikat hak milik (SHM) semula tertulis 00548 menjadi 00584, penulisan nomor petitum semula tertulis nomor 31 sampai dengan 34 menjadi nomor 5 sampai dengan 8, penulisan nomor petitum semula tertulis nomor 5 sampai dengan 6 menjadi 9 sampai dengan 11, dan penulisan Kutowinangun menjadi Kutowinangun Kidul;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban secara tertulis pada tanggal 17 September 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi masuk dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 2 Desember 2020 dengan obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (seluruhnya akan disebut PPJB) adalah sebidang tanah yang terletak di jalan Progo 15, RT.010, RW.002, Kelurahan Kutowinangun Kidul, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga, dengan luas tanah seluas 810 m²;
3. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek PPJB antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dimaksud pada posita nomor 1 telah diletakkan atas hak berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00584 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 2020 Nomor 654/Kutowinangun kidul/2020 seluas 810 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.03.12.08.00629 atas nama Nasoliyah (Tergugat);
4. Bahwa dalam Pasal 2 PPJB menyatakan Tergugat berjanji dan mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada Penggugat, dan Penggugat berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima dari Tergugat obyek jual beli atau obyek sengketa;
5. Bahwa berkaitan dengan janji dan pengikatan diri sebagaimana dimaksud pada posita angka 3, dalam PPJB menentukan syarat sebagai berikut, pertama Tergugat menjamin bahwa obyek sengketa (obyek jual beli) adalah benar-benar hak dan milik Tergugat, sehingga berhak dan berwenang penuh untuk menjualnya kepada penggugat (Pasal 3 ayat (2) PPJB). Kedua, Tergugat menjamin secara penuh kepada Penggugat mengenai obyek PPJB belum pernah diperjual-belikan dalam bentuk apapun, tidak dalam status sengketa baik pidana maupun perdata, tidak dikenakan biaya sitaan, bebas dari hak tanggungan dan beban-beban lain yang bersifat apapun, tidak akan ada tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas obyek jual beli tersebut baik sebagian maupun seluruhnya;
6. Bahwa menurut Dokumen Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Salatiga bahwa obyek sengketa HM.584 / Kelurahan Kutowinangun Kidul

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt

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

Kecamatan Tingkir Kota Salatiga Nomor Surat Ukur 654/Kutowinangun kidul/2020 dengan luas 810 m2 masih tercatat atas nama Nasoliyah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 44/Pdt.G/2021/PN.Slt untuk memutus :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara:

Menyatakan Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan majelis hakim;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil adiknya dengan berdasarkan kepada Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat tidak mengajukan tanggapannya (*Replik*) sehingga Turut Tergugat tidak pula mengajukan tanggapannya (*Duplik*);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.4, berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut ini:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 atas nama Nyonya Nasoliyah selaku Penjual dengan Tuan Budi Prasetyo selaku Pembeli, dibuat dihadapan Notaris Max Andrian, S.H., M.Kn., tanggal 2 Desember 2020 (bukti P.1);
2. Fotokopi kuitansi uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk tanda jadi pembayaran pembelian SHM 0584/Kutowinangun Kidul (bukti P.2);
3. Fotokopi Surat No: 02/Somasi/V/2021 Perihal: Somasi I, diterbitkan oleh Kantor Hukum Yakub Adi Krisanto & Rekan, tanggal 21 Mei 2021 (bukti P.3);
4. Fotokopi Surat No: 02/Somasi/V/2021 Perihal: Somasi II, diterbitkan oleh Kantor Hukum Yakub Adi Krisanto & Rekan, tanggal 28 Mei 2021 (bukti P.4);

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dengan bersumpah menurut agamanya masing-masing, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Max Andrian bin Darmadji
 - bahwa saksi bekerja sebagai Notaris;
 - bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat karena mereka merupakan klien di kantor saksi, sedangkan terhadap Turut Tergugat saksi mengetahui karena berkaitan dengan pekerjaan saksi sebagai Notaris di kota Salatiga;
 - bahwa awalnya sekira pertengahan tahun 2020 Tergugat datang ke kantor saksi mengajukan turun waris dari suaminya yang sudah meninggal, setelah prosesnya

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt

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

selesai selanjutnya sekira bulan November 2020 Tergugat datang lagi bersama Penggugat untuk proses jual beli sehingga akhirnya terbit Akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No.14 tanggal 2 Desember 2020;

- bahwa objek dari PPJB tersebut adalah SHM Nomor 00584/Kutowinangun Kidul, dikenal dengan nama Jalan Progo 15 RT 010 RW 002 atas nama Nasoliyah;
- bahwa setahu saksi objek PPJB atas nama suami Nasoliyah yang telah meninggal dunia, lalu turun waris ke Nasoliyah yang hidup sendiri tidak ada anak, sebagaimana surat keterangan warisnya;
- bahwa setelah proses turun waris SHM Nomor 00584/Kutowinangun Kidul selesai, selanjutnya SHM sampai sekarang masih saksi simpan;
- bahwa awalnya Penggugat dan Tergugat datang dan menyampaikan ingin transaksi jual beli dan saat saksi tanyakan ternyata obyek masih ada penghuninya orang lain, sehingga saat itu saksi sampaikan agar dibuat PPJB dahulu sampai semuanya *clear* sehingga tidak menjadi permasalahan di kemudian hari dan mereka setuju, lalu sore harinya Penggugat dan Tergugat datang dan minta akta dibuat di Salatiga;
- bahwa Tergugat selaku penjual bilang yang menempati objek PPJB adalah orang asing, tidak ada sewa atau perjanjian lain, sedangkan menurut Penggugat selaku pembeli yang menempati katanya masih saudara penjual;
- bahwa dalam Akta tersebut disebutkan pembayaran awal sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) hari, lalu pembayaran ke dua sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari, namun saksi diberitahu bila pembayaran tersebut telah dilakukan sekaligus Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebelum tandatangan PPJB;
- bahwa konsekuensi dari PPJB adalah dikosongkan dulu obyeknya baru selanjutnya bisa jual beli;
- bahwa saksi tidak mengetahui harga yang disepakati untuk objek PPJB tersebut, tetapi saat tandatangan PPJB secara lisan para pihak ada menyampaikan kepada saksi harganya Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- bahwa harga objek PPJB tidak saksi masukkan dalam PPJB karena masih ada permasalahan yang harus diselesaikan oleh penjual yaitu pengosongan objek dengan batas waktu 14 (empat belas) hari yang tertuang dalam Pasal 8, namun para pihak tidak ada datang pada saksi, sehingga setelah batas 14 (empat belas) hari lalu saksi mengingatkan ke Nasoliyah (Tergugat) akan konsekuensinya yakni batal atau lanjut dan dijawab "sedang diusahakan", namun saksi tidak tahu tindaklanjutnya sampai munculnya gugatan ini;

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt

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 ada beberapa kali mengingatkan Tergugat yaitu dari bulan Januari 2021 sampai dengan September 2021, Tergugat terakhir berpesan melalui *whatsapp* (WA) "jangan berikan dokumen apapun pada yang mengaku pengacara Tergugat";
- bahwa Tergugat ada menyampaikan pada saksi bila Tergugat tetap komitmen pada PPJB dan masih berusaha mengosongkan objek PPJB;
- bahwa antara Penggugat dan Tergugat belum pernah duduk bersama untuk menyelesaikan masalah ini;
- bahwa sesuai Pasal 1648 BW diperbolehkan adanya pembatalan perjanjian tersebut karena salah satu pihak telah mengingkari perjanjian;
- bahwa saksi melihat Tergugat tidak ada itikat baik untuk menuntaskan perjanjian yang dibuatnya;
- bahwa saksi belum pernah melihat objek PPJB tersebut;

2. Anita Ni'matul Mubaroroh binti Munawir

- bahwa saksi kenal Penggugat karena saksi kerja di toko milik Pak Untung Prasetyo yang merupakan kakak Penggugat;
- bahwa saksi bekerja sebagai administrasi toko;
- bahwa saksi pernah 3 (tiga) kali lihat Bu Nasoliyah (Tergugat) datang ke toko, saat pertama kali datang Bu Nasoliyah menemui Pak Untung;
- bahwa sekira tanggal 7 Desember 2020 saat saksi sedang kerja di toko, saksi diminta oleh Pak Untung untuk menghitung uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kemudian Pak Untung bilang uang tersebut digunakan sebagai DP/uang muka pembayaran tanah di Jl. Progo kepada Bu Nasoliyah (Tergugat);
- bahwa yang memberikan uang tersebut adalah Pak Budi (Penggugat) diberikan kepada Pak Untung;
- bahwa saksi tidak mengetahui kapan dan dimana penyerahan uang DP tersebut;
- bahwa Pak Untung ada bilang bila sudah selesai pembayaran DP-nya;
- bahwa awalnya tanah tersebut ditawarkan pada Pak Untung tapi Pak Untung mau pikir dulu, kemudian minggu berikutnya saksi disuruh oleh Pak Untung untuk menghitung uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk DP tanah yang kemarin ditawarkan dan dibeli oleh Pak Budi seharga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) karena Bu Nasoliyah akan ke toko;
- bahwa sekira 3 (tiga) bulan sebelum perkara ini, saksi pernah bertemu dengan utusan dari Bu Nasoliyah, tapi saksi tidak tahu tujuannya untuk apa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt

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)



Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda bukti TT.1 sampai dengan TT.2 berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut ini:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.0584 Kelurahan Kutowinangun kidul Kecamatan Tingkir Kota Salatiga atas nama Nasoliyah (bukti TT.1);
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 654/KTWNGKIDUL/2020 (bukti TT.2);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan tidak mengajukan saksi;
Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian selesai, selanjutnya pada tanggal 8 November 2021 Penggugat dan Turut Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis serta menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formalitas surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat, diketahui bila Penggugat mengajukan gugatannya dengan mendasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 14 tanggal 2 Desember 2020 yang dibuat antara Nyonya Nasoliyah selaku Pihak Penjual selanjutnya disebut pula sebagai Pihak Pertama yang dalam hal ini sebagai Tergugat dengan Tuan Budi Prasetyo selanjutnya disebut pula sebagai Pihak Kedua yang dalam hal ini sebagai Penggugat (*vide*: bukti P.1);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dengan calon pembeli terhadap objek tertentu sebagai ikatan awal oleh karena terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak, sebelum para pihak tersebut menuangkannya dalam Akta Jual Beli (AJB);

Menimbang, bahwa dengan demikian antara PPJB dengan AJB tidak dapat dipersamakan, oleh karena PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sedangkan AJB merupakan bukti pengalihan hak atas suatu objek dari penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan diketahui bila objek PPJB adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Progo No 15 RT 010 RW 002 Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkir Kecamatan Kutowinangun Kota Salatiga seluas $\pm 810 \text{ m}^2$ (*vide*: bukti P.1), yang kemudian terhadap lokasi tanah tersebut terdapat pemekaran wilayah sehingga terdapat perubahan kelurahan sebagaimana berdasarkan SHM Nomor 00584/Kutowinangun Kidul dan menurut Dokumen Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Salatiga SHM Nomor 00584/Kutowinangun Kidul masih tercatat atas nama Nasoliyah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita gugatan angka 6 disebutkan bila Penggugat telah membayar kewajiban yang ditentukan dalam Pasal 4 PPJB yaitu pembayaran uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat dan untuk menguatkan dalilnya tersebut Penggugat telah pula mengajukan bukti P.2 berupa fotokopi kuitansi yang menunjukkan bila telah ada pembayaran sebagai tanda jadi pembelian SHM 0584/Kutowinangun Kidul sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek PPJB kepada Penggugat berupa sebidang tanah yang dikenal dengan nama Jalan Progo No 15 RT 010 RW 002 Kelurahan Kutowinangun Kidul Kecamatan Tingkir Kota Salatiga seluas $\pm 810 \text{ m}^2$ sebagaimana ternyata dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor: 00584/Kutowinangun Kidul, sebagaimana posita gugatan angka 13, 14, 18 dan angka 20;

Menimbang, bahwa pada Pasal 7 angka 1 PPJB disebutkan pada pokoknya bahwa PPJB dapat dibatalkan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Pihak Kedua lalai untuk memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dan ditentukan dalam PPJB,
- b. Pihak Pertama senyatanya tidak memiliki hak atas objek jual beli dan/atau memiliki hak namun objek jual beli sedang dalam status sengketa sebagaimana pada Pasal 3;

Menimbang, bahwa selain itu dalam Pasal 8 angka 1 PPJB disebut bahwa objek jual beli akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak dilakukannya pembayaran untuk ke-2 (kedua) oleh Pihak Kedua dan telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama. Sedangkan Pasal 8 angka 3 PPJB menyebutkan jika dalam waktu yang ditentukan dalam ayat 1 di atas, Pihak Pertama tetap tidak menyerahkan objek jual beli tersebut, maka Pihak Kedua dapat membatalkan PPJB ini dan Pihak pertama diwajibkan untuk mengembalikan seluruh Harga Pengikatan yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dan telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil-dalil posita gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti P.2 serta pasal-pasal PPJB tersebut diatas,

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Slt

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

Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat tersebut terlalu cepat diajukan (*premature*) oleh karena terhadap perbuatan Tergugat selaku Pihak Pertama yang tidak menyerahkan objek jual beli tersebut, Penggugat selaku Pihak Kedua belum pernah ada mengajukan pembatalan PPJB tersebut, dengan demikian terhadap gugatan Penggugat patutlah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Hukum Acara Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga, pada hari Selasa, tanggal 16 November 2021 oleh kami, Yustisia Permatasari, S.H. sebagai Hakim Ketua, Yefri Bimusu, S.H., dan Devita Wisnu Wardhani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 22 November 2021 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Para Hakim Anggota, dibantu oleh Anis Jundrianto, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Salatiga, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Yefri Bimusu, S.H.

Yustisia Permatasari, S.H.

ttd

Devita Wisnu Wardhani, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Anis Jundrianto, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp30.000,00
2. Proses	: Rp50.000,00
3. Panggilan	: Rp750.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp30.000,00
5. Sumpah	: Rp20.000,00
6. Meterai	: Rp10.000,00
7. Redaksi	: Rp10.000,00 +
Jumlah	: Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah).

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)