



PUTUSAN
Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang Kelas 1A Khusus yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SONIA NOVITA, lahir di Semarang, pada tanggal 12 Nopember 1992, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK: 3374065211920003, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Kecamatan Pedurungan, Kelurahan Kalicari, RT 006, RW 008, setempat dikenal dengan nama Griya Medoho Asri No. 36, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: PENGGUGAT.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DIDIK SIMON CAHYADI SUPRANATA, S.H., M.H., Sp.N., Advokat dan Penasehat Hukum yang beralamat kantor di Jalan Brotojoyo Raya No. 6 (Pondok Indraprasta), yang dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 September 2021;

LAWAN

AHMAD ADITYA MUTAKIN, lahir di Gresik, pada tanggal 19 Oktober 1989, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK: 3374121910890001, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Kecamatan Gunung Pati, Kelurahan Plalangan, RT 001, RW 005, setempat dikenal dengan nama Sikunir, dalam hal ini bertindak selaku Penanggung Jawab (owner) dari Perusahaan Kontraktor Perumahan "ADITTAMA LAND", yang untuk selanjutnya disebut sebagai: TERGUGAT I;

MAWARDI, beralamat terakhir di Jalan Depok Dalam II RT.004, RW.010, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya, namun diyakini masih berada di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: TERGUGAT II.

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 08 September 2021 dalam Register Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2021, PENGUGAT dan TERGUGAT I telah menandatangani PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN No. 6 dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak, dimana dalam perjanjian tersebut kedudukan TERGUGAT I adalah selaku PIHAK PERTAMA (penjual) dan PENGUGAT adalah selaku PIHAK KEDUA (pembeli);
2. Bahwa yang menjadi obyek jual beli tersebut adalah: **sebagian** tanah seluas 104 m2 (seratus empat meter persegi) dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 06871 / Kelurahan Pedurungan seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) yang terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Pedurungan, Kelurahan Pedurungan Tengah, dan letak tanah di Jalan Depok Dalam II RT.004, RW. 010 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12 April 2018 dengan Nomor: 00804/Pedurungan Tengah/2018 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 11.01.04.10.06604, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Obyek Pajak (NOP) 33.74.040.010.001.0513.0, dan penerbitan sertipikat tertanggal 04 Juli 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tercatat atas nama: MAWARDI (TERGUGAT II);
3. Bahwa harga jual-beli yang disepakati adalah sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah), dimana sistim pembayarannya dibagi menjadi 2 (dua) tahap, dimana tahap I (pertama) berupa pembayaran DP sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) yang mana telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I pada tanggal 10 Maret 2021 itu juga (**tanda terima berupa kwitansi No. 000073**) dan sisanya (tahap kedua) atau pelunasan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan dengan cara mengangsur selama 5x (lima kali)

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



angsuran yang dibayarkan sesuai progress pembangunan rumah dan bangunan;

4. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu, ternyata pembangunan rumah tidak kunjung direalisasikan oleh TERGUGAT I, sedangkan PENGGUGAT sudah berusaha menanyakan terus kepada TERGUGAT I kapan realisasi pembangunan rumah milik PENGGUGAT tersebut direalisasikan, namun upaya tersebut tidak mendapatkan hasil sama sekali, bahkan terkesan TERGUGAT I hanya mengulur-ulur waktu saja

5. Bahwa oleh karena tidak pernah mendapatkan kepastian kapan proyek pembangunan rumah milik PENGGUGAT tersebut direalisasikan dan kebetulan pula pada saat-saat ini PENGGUGAT membutuhkan uang untuk biaya perawatan anaknya yang masih berumur 3 (tiga) tahun karena sedang menderita sakit yang sangat serius, maka pada tanggal 19 Mei 2021 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat untuk menandatangani akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI No. 6 dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak, yang mana pada intinya dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tersebut pihak TERGUGAT I sanggup dan akan mengembalikan uang yang telah diterimanya dari PENGGUGAT atas PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI tersebut yaitu sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dalam tempo 1,5 (satu setengah) bulan yang dihitung mulai tanggal 19 Mei 2021 sampai dengan tanggal 04 Juli 2021, dengan konsekwensi apabila pihak TERGUGAT I belum bisa melunasi pembayaran sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) pada saat tenggang waktu habis yaitu pada tanggal 04 Juli 2021, maka pihak TERGUGAT I akan memberikan ganti rugi atau kompensasi keterlambatan kepada pihak PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari nya;

6. Bahwa sampai dengan didaftarkanya gugatan ini, ternyata TERGUGAT I tidak melaksanakan kewajibannya tersebut kepada PENGGUGAT sebagaimana dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tersebut diatas, meskipun pada tanggal 26 Juli 2021, kami selaku Kuasa Hukum dari PENGGUGAT sudah berupaya mengirimkan somasi kepada TERGUGAT I;

7. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT sebagaimana dalam akta

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari PENGUGAT atas PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI tersebut yaitu sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dalam tempo 1,5 (satu setengah) bulan yang dihitung mulai tanggal 19 Mei 2021 sampai dengan tanggal 04 Juli 2021 adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);

8. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar kompensasi / ganti rugi kepada PENGUGAT atas keterlambatan pengembalian uang DP pembelian rumah sebagaimana telah disepakati dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI tersebut sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dihitung sejak tanggal 05 Juli 2021 sampai dengan dilunasinya kewajiban TERGUGAT I kepada PENGUGAT berupa pengembalian uang DP pembelian rumah sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji

9. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT, telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) ditambah dengan ganti rugi / kompensasi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dihitung sejak tanggal 05 Juli 2021 sampai dengan dilunasinya kewajiban TERGUGAT I kepada PENGUGAT;

10. Bahwa untuk menjamin terlaksananya isi putusan atas gugatan ini, maka PENGUGAT mohon untuk dapat diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta tetap milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II berupa :

Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik (SHM) No. 06871 / Kelurahan Pedurungan seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) yang terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Pedurungan, Kelurahan Pedurungan Tengah, dan letak tanah di Jalan Depok Dalam II RT. 004, RW. 010 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12 April 2018 dengan Nomor: 00804/Pedurungan Tengah/2018 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 11.01.04.10.06604, sertifikat tertanggal 04 Juli 2018, yang



dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tercatat atas nama : MAWARDI (TERGUGAT II).

11. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT ini seluruhnya didasarkan atas alas hak yang bersifat otentik, sehingga telah memenuhi ketentuan dan syarat dalam pasal 180 ayat (1) HIR, dengan demikian tidaklah berlebihan apabila PENGGUGAT mohon agar terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun masih ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan, maupun peninjauan kembali.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada yang terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Semarang c.q Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan akta PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN No. 6 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan akta PEMBATALAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT sebagaimana dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari PENGGUGAT atas PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI tersebut yaitu sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dalam tempo 1,5 (satu setengah) bulan yang dihitung mulai tanggal 19 Mei 2021 sampai dengan tanggal 04 Juli 2021 adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar kompensasi / ganti rugi kepada PENGGUGAT atas keterlambatan pengembalian uang DP pembelian rumah

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah disepakati dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI tersebut sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dihitung sejak tanggal 05 Juli 2021 sampai dengan dilunasinya kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berupa pengembalian uang DP pembelian rumah sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji)

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik (SHM) No. 06871 / Kelurahan Pedurungan seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) yang terletak didalam Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Pedurungan, Kelurahan Pedurungan Tengah, dan letak tanah di Jalan Depok Dalam II RT.004, RW. 010 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12 April 2018 dengan Nomor: 00804/Pedurungan Tengah/2018 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 11.01.04.10.06604, sertipikat tertanggal 04 Juli 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tercatat atas nama: MAWARDI (TERGUGAT II);

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun masih ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan, maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar bij voorrad*);

8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) sebagai pengembalian DP pembelian rumah sebagaimana dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak;

9. Menghukum kepada TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi / kompensasi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada PENGGUGAT dihitung sejak tanggal 05 Juli 2021 sampai dengan dilunasinya kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berupa pengembalian uang DP pembelian rumah sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak;

10. Menghukum kepada TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG

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)



Atau:

Apabila berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya yang bernama DIDIK SIMON CAHYADI SUPRANATA, S.H., M.H., Sp.N. akan tetapi baik Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah panggilan Tergugat tanggal 13 September 2021, tanggal 04 Oktober 2021, dan melalui panggilan radio (RRI) tanggal 09 September 2021, untuk persidangan pada tanggal 28 Oktober 2021, serta melalui Mass Media Tribun Jateng pada tanggal 9 November 2021 untuk hadir pada persidangan tanggal 09 Desember 2021, serta tanggal 14 Desember 2021, untuk hadir di persidangan pada tanggal 10 Januari 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak datangnya Tergugat itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan tetap dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*verstek*);

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan ada perbaikan dalam surat gugatannya yaitu pada persidangan hari Senin, tanggal 27 September 2021 alamat Tergugat I semula tertulis dan terbaca Sikunir Rt. 001 Rw. 005, Kelurahan Plalangan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, diperbaiki menjadi di Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Sambiroto, setempat dikenal dengan nama Perumahan Graha Wahid Kedungmundu Cluster Milan Blok C No. 10, kemudian pada persidangan hari Kamis, tanggal 4 Nopember 2021 alamat Tergugat I diperbaiki lagi menjadi sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya namun diyakini masih tinggal di dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap untuk menguatkan dalil gugatan Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 6 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditandayangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH.M.Kn Notaris di Kabupaten Demak, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian No. 03/ III / AL / 2021 tanggal 10 Maret 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), diberi tanda P-3;

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 06871 / Pandurungan Tengah atas nama MAWARDI, seluas 600 M2 , diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH.M.Kn Notaris di Kabupaten Demak, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan (somasi) I tanggal 26 Juli 2021 diberi tanda P-6;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-4 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat telah mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. SAKSI STEVAN SOEGITO, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi teman gereja Penggugat;
- Bahwa ada permasalahan yaitu Penggugat membeli tanah dari Sdr. Aditya (Tergugat I), tetapi sampai sekarang tanah tersebut belum dibangun rumah padahal Penggugat sudah membayar uang mukanya;
- Bahwa Penggugat membeli rumah sekitar bulan Maret 2021 pada Sdr. ADITYA;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi rumah yang dibeli Penggugat tersebut karena saksi tidak pernah ke lokasi, saksi hanya mendengar cerita dari Penggugat kalau membeli rumah dari Sdr. ADITYA;
- Bahwa Penggugat sudah membayar sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dan itu sebagai uang muka atau DP;
- Bahwa sampai dengan saat ini rumah yang dibeli Penggugat tidak ada aktifitas pembangunan rumah di lahan tersebut, dari pihak ADITYA tidak sesuai dengan perjanjian kalau sudah membayar DP tanah akan dibangun, tetapi ternyata tanah tidak dibangun, tanah masih tetap kosong, jadi Penggugat ajukan gugatan ini;
- Bahwa Penggugat sangat membutuhkan uang untuk biaya perawatan pengobatan anaknya yang masih belum genap berusia 3

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



(tiga) tahun karena sakit kanker usus, maka PENGUGAT membatalkan pembelian tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Tergugat I, dan Tergugat I menyetujui pembatalan jual-beli tersebut;

- Bahwa ada transaksi jual belinya pembelian tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak hadir waktu transaksi jual beli pembelian tanah tersebut, saksi hanya mendengar dari cerita Penggugat;
- Bahwa lokasi rumah yang dibeli Penggugat dari Sdr. ADITYA tersebut di daerah Depok Dalam, Kelurahan Pedurungan Kota Semarang;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan dari Sdr. ADITYA, tetapi sampai sekarang tanah belum dibangun juga;
- Bahwa saksi kurang tahu Sdr. ADITYA tersebut itu seorang developer atau apa;
- Bahwa saksi tidak tahu penyerahan uang muka sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), saksi tahunya dari cerita Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah cerita pada saksi kalau Penggugat pernah mengirim somasi pada Sdr. ADITYA;
- Bahwa saksi tidak tahu kwitansi pembayaran uang muka tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual belinya;
- Bahwa setahu saksi Sdr. ADITYA orangnya sulit dimintai pertanggung jawabannya dan saksi tahu sendiri sewaktu Sdr. ADITYA ditagih Penggugat, sampai saat ini Tergugat I tidak mengembalikan DP milik Penggugat tersebut meskipun sudah berulang kali ditagih, baik ditemui secara langsung atau melalui telepon;

2. SAKSI AGUS FANDI WIJAYA, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi teman Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan ini karena ada masalah jual beli rumah;
- Bahwa saksi mendengar sendiri dari Penggugat kalau Penggugat membeli rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli rumah dengan harga Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah) baru dibayar sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Sdr. ADITYA (Tergugat I) karena Tergugat I tidak mentaati perjanjian yang sudah dibuat dan Penggugat sudah membayar uang muka sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), tetapi tidak ada aktifitas pembangunan rumah di lahan tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tahu lokasi rumah yang dibeli Penggugat karena saksi pernah diajak Penggugat yaitu di daerah Depok Dalam, Kelurahan Pedurungan Kota Semarang;
- Bahwa saksi melihat sendiri anak Penggugat butuh biaya banyak untuk pengobatan karena sakit kanker;
- Bahwa anak Penggugat yang sakit kanker masih kecil belum genap berusia 3 (tiga) tahun dan anak Penggugat tersebut perempuan;
- Bahwa transaksi jual beli rumah Penggugat saksi tidak tahu, tetapi saksi tahu lokasi rumah yang dibeli dan masih berupa tanah belum dibangun sampai sekarang;
- Bahwa saksi diajak ke lokasi rumah yang dibeli Penggugat untuk didoakan supaya lancar, namun ternyata tidak lancar pembangunannya;
- Bahwa setahu saksi pembelian rumah dari bulan Maret 2021 dan sampai bulan Mei 2021 belum ada pembangunan rumah sama sekali dan karena tanah belum dibangun, maka Penggugat mau membatalkan pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah pernah menemui Tergugat I dan waktu itu Tergugat I mengatakan pada Penggugat dalam waktu 1,5 bulan ini kalau belum ada pembangunan, uang muka mau dikembalikan tetapi ternyata 1,5 bulan belum ada pembangunan juga dan mundur lagi pembangunannya sampai dengan sekarang belum jadi, dan uang muka tidak dikembalikan;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli Penggugat tersebut ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikatnya;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG

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)



- Bahwa setahu saksi sertifikatnya atas nama MAWARDI (Tergugat II);
- Bahwa setahu saksi sewaktu transaksi jual beli Sdr. MAWARDI (Tergugat II) tidak ada, hanya ada Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu kwitansi pembayaran uang muka tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi Sdr. ADITYA membangun perumahan di beberapa lokasi, tetapi saksi tidak tahu Sdr. ADITYA itu developer atau tidak;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual belinya;
- Bahwa setahu saksi notarisnya sama sewaktu jual beli dan pembatalan jual beli, tetapi saksi lupa nama Notarisnya, Notarisnya di Demak waktu itu;
- Bahwa setahu saksi lokasi di dekat tanah Penggugat juga masih kosong belum ada yang dibangun, tetapi saksi dengar banyak yang membeli;
- Bahwa setahu saksi Sdr. ADITYA orangnya sulit dimintai pertanggung jawabannya dan saksi tahu sendiri sewaktu Sdr. ADITYA ditagih Penggugat, sampai saat ini Tergugat I tidak mengembalikan DP milik Penggugat tersebut meskipun sudah berulang kali ditagih, baik ditemui secara langsung atau melalui telepon;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan saksi lagi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 07 Februari 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I yang telah melanggar kewajibannya untuk mengembalikan uang Penggugat sebagaimana dalam ketentuan Akta Pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Mei

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH., M.Kn. Notaris di Kabupaten Demak ;

Menimbang, Penggugat dalam gugatan mendalilkan bahwa Tergugat I sampai saat ini belum mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) yang di bayarkan oleh Penggugat sebagai uang muka atau DP atas pembelian tanah dan rumah sebagian tanah seluas 104 m2 (seratus empat meter persegi) dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 06871 / Kelurahan Pedurungan seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) yang terletak didalam Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Pedurungan, Kelurahan Pedurungan Tengah, dan letak tanah di Jalan Depok Dalam II RT.004, RW. 010 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12 April 2018 dengan Nomor: 00804/Pedurungan Tengah/2018 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 11.01.04.10.06604, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Obyek Pajak (NOP) 33.74.040.010.001.0513.0 dan penerbitan sertipikat tertanggal 04 Juli 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tercatat atas nama: MAWARDI (TERGUGAT II) sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 6 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Demak, yang diberi tanda P - 1;

Menimbang, bahwa selain Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah dan Bangunan telah pula dibuat Surat Perjanjian nomor 02/III/AL/2021 tertanggal 10 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Ahmad Aditya Mutakin (Tergugat I) yang diberi tanda P - 2 ;

Menimbang, bahwa sampai saat ini ternyata Tergugat I belum juga membangun rumah yang dipesan oleh Penggugat, meskipun telah berulang kali Penggugat tanyakan dan ingatkan, oleh karena itu atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dibuatkan Akta Pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Demak, yang diberi tanda P- 5, dimana berdasarkan Akta tersebut pengembalian itu akan dikembalikan dalam tempo 1,5 (satu setengah) bulan yang dihitung mulai tanggal 19 Mei 2021 sampai dengan tanggal 04 Juli 2021 dan apabila tidak terpenuhi adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum Penggugat;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG

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)



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka (1) yang mengabulkan gugatan wanprestasi Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum angka (1) tersebut berkaitan dengan petitum-petitim lainnya maka petitum angka (1) akan dipertimbangkan setelah petitum-petitim lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka (2) yang menuntut menyatakan akta PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN No. 6 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, (kedua syarat ini biasa disebut syarat Subyektif) 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal (kedua syarat ini biasa disebut syarat Obyektif);

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata diatas apabila diterapkan dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I diatas adalah sebagai berikut:

Syarat Subyektif: baik Penggugat dan Tergugat I telah sepakat mengadakan perjanjian ikatan Jual beli tanah dan bangunan seluas 104 m² (seratus empat meter persegi) tanah tersebut Sebagian tanah dari SHM Nomor: 06871/ Kelurahan Pedurungan, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah seluas 600 m² yang terletak di Jl. Depok Dalam II RT.04, RW.10 Penggugat dan Tergugat merupakan subyek hukum yang mampu dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum;

Syarat Obyektif: hal tertentu dalam perjanjian tersebut adalah pembelian tanah dan bangunan seluas 104 m² (seratus empat meter persegi) tanah tersebut sebagian tanah SHM Nomor: 06871/ Kelurahan Pedurungan, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah seluas 600 m² yang terletak di Jl. Depok Dalam II RT.04, RW.10, Provinsi Jawa Tengah, sedangkan pembelian bersama adalah perbuatan yang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan. ;

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Bersama, Nomor 6 tanggal 10 Maret 2021, yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat (*vide* bukti P-1) adalah sah karena memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Nomor 03/III/AL/2021 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat (*vide* bukti P-2) dihubungkan dengan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 10 Maret 2021, serta bukti P-3 (berupa kwitansi tanda terima yang ditanda tangani oleh Tergugat I) ternyata saling berkaitan dan obyeknya tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 10 Maret 2021, yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat diatas materai Rp. 6000,- dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak (*vide* bukti P - 1) dan Surat Perjanjian Nomor 03/III/AL/2021 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan Penggugat (*vide* bukti P - 2) merupakan akta dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh Penggugat dan hal ini tidak dibantah oleh Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka ke 2 yang meminta agar Menyatakan akta PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN No. 6 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke 3 yang meminta agar Menyatakan akta PEMBATALAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH,M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, (kedua syarat ini biasa disebut syarat Subyektif) 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal (kedua syarat ini biasa disebut syarat Obyektif). Dengan demikian Akta PEMBATALAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA,

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat karena telah memenuhi Syarat Subjektif maupun Syarat Objektif suatu Perjanjian. Oleh karena itu petitum angka ke 3 ini patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, mengenai petitum angka (4) yang menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa wanprestasi atau ingkar janji dapat berupa 1. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, 2. Melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, 3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, atau 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang debitor sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

Syarat Materiil: adanya kesengajaan berupa kesengajaan dengan maksud dan/atau kelalaian;

Syarat Formiil: adanya peringatan atau somasi atas wanprestasi pada pihak debitor yang dinyatakan secara resmi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dalam Akta Pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Mei 2021 (*vide* bukti P - 5) disepakati bahwa "Pihak Pertama / Tergugat I dan Pihak Kedua / Penggugat Mencabut dan membatalkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 6 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Demak, dimana Pihak Pertama/Tergugat I sanggup akan mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Pihak kedua / Penggugat yaitu sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta) dan telah pula disepakati oleh para pihak bahwa uang yang akan dikembalikan oleh Pihak Pertama/Tergugat I kepada Pihak Kedua/ Penggugat tetap sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), Pembayaran Pengembalian uang dari Pihak Pertama/Tergugat I kepada Pihak Kedua/Penggugat akan dibayarkan dalam jangka waktu atau tempo 1,5 (satu setengah) bulan yang dihitung mulai tanggal 19 Mei 2021 sampai dengan tanggal 04 Juli 2021, yang akan dikembalikan atau dibayarkan secara Lunas sekaligus, berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P - 5;

Menimbang, bahwa sampai saat ini Tergugat I tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan. Dengan demikian Tergugat I terbukti melakukan

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG

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

Wanprestasi (Ingkar Janji). Oleh karenanya Petitum angka 4 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 4, maka pihak Tergugat I haruslah dihukum untuk membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah). Dengan demikian petitum angka 8 patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional dengan ditambahkannya kalimat secara kontan dan sekaligus yang akan dinyatakan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Petitum angka 5 yang meminta agar Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar kompensasi / ganti rugi kepada PENGGUGAT atas keterlambatan pengembalian uang DP pembelian rumah sebagaimana telah disepakati dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI tersebut sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak tanggal 05 Juli 2021 sampai dengan dilunasinya kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berupa pengembalian uang DP pembelian rumah sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji).

Menimbang, bahwa meskipun besaran kompesasi/ganti rugi berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian tersebut, akan tetapi berdasarkan norma keadilan Majelis memandang kompensasi tersebut hanya akan ditentukan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dilunasinya kewajiban Tergugat I. Dengan demikian petitum ini patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksionalnya sebagaimana termuat dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 dan angka 7 selama persidangan tidak diketemukan adanya hal-hal yang harus diprioritaskan maka petitum angka 6 dan angka 7 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 pada pokoknya sama dengan petitum angka 5 dan telah dipertimbangkan dan dikabulkan dengan perbaikan redaksional. Oleh karena itu Petitum angka 9 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG

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)



Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara *aquo*;

Memperhatikan Pasal 181 ayat (1) HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan bahwa Tergugat I AHMAD ADITYA MUTAKIN dan Tergugat II MAWARDI yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap dipersidangan, tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan **verstek**;
3. Menyatakan akta PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN No. 6 tanggal 10 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan akta PEMBATALAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT sebagaimana dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI No. 6 tanggal 19 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Demak untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari PENGGUGAT atas PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI tersebut yaitu sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dalam tempo 1,5 (satu setengah) bulan yang dihitung mulai tanggal 19 Mei 2021 sampai dengan tanggal 04 Juli 2021 adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
6. Menghukum TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar kompensasi / ganti rugi kepada PENGGUGAT atas keterlambatan pengembalian uang DP pembelian rumah sebagaimana telah disepakati dalam akta PEMBATALAN PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI tersebut sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak Putusan ini dibacakan

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan dilunasinya kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT ;

7. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) secara kontan dan sekaligus ;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 3.336.000,00 (tiga juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, tanggal 14 Februari 2022 oleh kami R.Azharyadi Priakusumah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Kairul Soleh, S.H. dan Gatot Sarwadi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 418/Pdt.G/2021/PN Smg. tanggal 08 September 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 21 Februari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Novi Diana Sari, S.E., S.H., M.M., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kairul Soleh, S.H.

R. Azharyadi Priakusumah, S.H., M.H.

Gatot Sarwadi, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 418/Pdt.G/2021/PN SMG

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

Novi Diana Sari, S.E., S.H., M.M.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp	50.000,00
3. Biaya PNBPN	:	Rp	40.000,00
4.....B			
Biaya Panggilan	:	Rp	3.180.000,00
5.....B	:	Rp	16.000,00
Biaya Penggandaan			
6.....M	:	Rp	10.000,00
Biaya Putusan			
7.....R	:	Rp	10.000,00
Biaya Putusan.....			
Jumlah	:	Rp	3.336.000,00

(tiga juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah)