



PUTUSAN

Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Soebandri Santoso, berkedudukan di Jl.Simo Sidomulyo XI/21, RT.008, RW.015, Petemon, Sawahan, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIZKI WAHYU RINDA WARDANA, SH beralamat di Jl.Teluk Kumai Timur No.135- SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 0059/SK-Pdt/LBH/II/2024 tanggal 8 Oktober 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Bayu Herry Wibowo, laki-laki, lahir di Jember tanggal 2 November 1974, umur 50 (lima puluh) tahun, WNI, bertempat tinggal di Jl.Kalpataru No.43, Jatimulyo, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, sebagai **Tergugat**;

Hermanto, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kota Pasuruan beralamat di Jl. Erlangga No.35, Purworejo, Purworejo, Kota Pasuruan, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 3 Desember 2024 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Adapun dasar dan/atau alasan-alasan dalil gugatan ini, adalah sebagai berikut :

DALAM POSITA

1. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2022, pihak Penggugat bertindak untuk dirinya sendiri dan bersama dengan mendiang istrinya yang bernama Alm.Ny.SRIE SUHARTININGSIH telah mengadakan kesepakatan jual-beli tanah dengan pihak Tergugat sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 23 dan Kuasa Menjual Nomor 24, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat / Hermanto, SH.MKn, Notaris di Kota Pasuruan.

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



2. Bahwa sebagaimana berdasarkan **Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 23**, tertanggal **19 Mei 2022**, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan **Turut Tergugat** yaitu Hermanto, SH.MKn, Notaris / PPAT di Kota Pasuruan, dimana para pihak yang tercantum didalam perjanjian tersebut telah sepakat, menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

❖ Pihak **Penggugat** dahulu bersama dengan mendiang istrinya yang bernama Alm.Ny.SRIE SUHARTININGSIH dalam hal ini berkedudukan sebagai **PIHAK PERTAMA (Penjual)** dan sebagai pemilik tanah dengan bukti kepemilikan berupa :

- 1) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 244/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00154, seluas 4.440 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 48, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 2) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 245/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00155, seluas 1.490 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 49, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 3) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 246/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00156, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 50, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 4) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 247/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00157, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 51, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 5) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 248/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00148, seluas 3.970 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 42, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 6) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 01479/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12321105.01175, seluas 1.498 M², diuraikan Surat

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tertanggal 26-10-2018, Nomor : 01123/Tunggulwulung/2018,
a/n.H.SOEBANDRI SANTOSO ;

yang kesemuanya terletak di Desa Tunggulwulung, Kecamatan Pandaan,
Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur ;

pihak **Tergugat** dalam hal ini berkedudukan sebagai **PIHAK KEDUA (Pembeli)** atas tanah milik Penggugat yang diuraikan sebagaimana bukti kepemilikan tersebut diatas ;

3. Bahwa yang menjadi objek jual-beli berdasarkan Ketentuan **Pasal 1**, perjanjian Jual-Beli Nomor 23, Pihak Penggugat sebagai **PIHAK PERTAMA (Penjual)** Menerangkan telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak Tergugat sebagai **PIHAK KEDUA (Pembeli)** juga menerangkan telah mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan dari pihak Penggugat atas sebidang tanah yang kesemuanya terletak di Desa Tunggulwulung, Kecamatan Pandaan, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana bukti kepemilikan berupa :

1) **Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 244/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00154, seluas 4.440 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 48, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;

2) **Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 245/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00155, seluas 1.490 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 49, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;

3) **Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 246/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00156, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 50, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;

4) **Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 247/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00157, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 51, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;

5) **Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 248/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00148, seluas 3.970 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 42, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;

6) **Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 01479/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 12321105.01175,

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



seluas 1.498 M², diuraikan Surat Ukur tertanggal 26-10-2018, Nomor :
01123/Tunggulwulung/2018, a/n.H.SOE BANDRI SANTOSO ;

4. Bahwa besarnya **nilai jual-beli** atas objek sebidang tanah tersebut sebagaimana ketentuan pasal 2, telah disepakati sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), yang menjadi **kewajiban pihak Tergugat selaku Pembeli** untuk **diserahkan kepada Penggugat selaku Penjual**, uang mana yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

1) **Uang muka** sebesar **Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)** telah dibayar oleh pihak Tergugat (pihak Kedua/Pembeli) kepada pihak Penggugat (Pihak Pertama/Penjual) **pada tanggal 19-05-2022** ;

2) Sisanya sebesar **Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)** akan **dilunasi** oleh pihak Tergugat (pihak Kedua/Pembeli) kepada pihak Penggugat (Pihak Pertama/Penjual) dalam kurun waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini yaitu dengan maksimal pelunasan tepat **pada tanggal 19-05-2023** ;

5. Bahwa selain kesepakatan yang dituangkan didalam akta perjanjian jual-beli juga terdapat pula pemberian Kuasa oleh Pihak Penggugat sebagai Pemberi Kuasa dengan memberikan kuasa khusus kepada Tergugat sebagai Penerima Kuasa yang diuraikan dan dituangkan didalam Akta Kuasa Menjual Nomor 24, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan **Turut Tergugat** selaku Notaris / PPAT di Kota Pasuruan, yang dimana terhadap pemberian kuasa tersebut telah dijelaskan dan diuraikan pula didalam Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor 23, pada Pasal 7 yang berbunyi :

Kuasa-kuasa tersebut diatas baru berlaku apabila pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA (yaitu Penggugat / Penjual) kepada PIHAK PERTAMA (yaitu Tergugat /Pembeli) atas jual beli tersebut telah dibayar lunas.

6. Bahwa sampai dengan jangka waktu pembayaran untuk pelunasan yang telah disepakati dan ditentukan didalam perjanjian Jual-Beli sebagaimana ketentuan pada **Pasal 2 Perjanjian Jual-Beli** yaitu tepatnya pada **tanggal 19-05-2023**, pihak **Tergugat (pihak Kedua/ Pembeli)** tidak juga menyerahkan sisa uang pembayaran tersebut sebesar **Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)** guna pelunasan jual-beli kepada **Penggugat (Pihak Pertama/Penjual)**.



7. Bahwa tentang adanya suatu kesepakatan yang terjamin antara pihak Penggugat sebagai Pihak Pertama selaku Penjual dan Tergugat sebagai Pihak Kedua selaku Pembeli yang dimana telah dituangkan didalam suatu Akta Perjanjian, maka hal tersebut telah jelas diatur dan tertuang didalam ketentuan pasal **1338 KUHPerdara bahwasannya “semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya”**.

8. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan perkara ini kepada Kepaniteraan Pengadilan, terlebih dahulu Penggugat telah melakukan upaya penyelesaian secara kekeluargaan namun Tergugat tetap tidak mau menyelesaikan kewajibannya dan sampai dengan saat ini pun Tergugat tidak juga menyerahkan sisa uang pembayaran sebesar **Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)** guna pelunasan jual-beli tersebut.

9. Bahwa berdasarkan ketentuan **pasal 1238 KUHPerdara**, tindakan **Tergugat** yang dalam hal ini berkedudukan sebagai **Pihak Kedua selaku Pembeli** telah secara jelas dan nyata tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang dibuat dan ditandatangani dihadapan **Turut Tergugat** selaku Notaris di Kota Pasuruan sebagaimana berdasarkan **Akta Perjanjian Jual-Beli, Nomor 23, tertanggal 19-05-2023** adalah merupakan suatu tindakan yang secara hukum yang dapat dikategorikan sebagai **perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**.

10. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 14** didalam **perjanjian Jual-Beli Nomor 23**, tanggal **19-05-2023**, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan **Turut Tergugat**, yaitu tentang akibat hukumnya telah memilih Domisili / tempat kedudukan hukum pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Pasuruan di Bangil.

11. Bahwa **Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya didalam isi perjanjian yang secara sah menurut hukum**, sebagaimana ketentuan Perundang-Undangan yang diuraikan didalam Akta Perjanjian Jual-Beli, Nomor 23, tertanggal 19-05-2023 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris / PPAT di Kota Pasuruan, maka **Penggugat** Mohon melalui isi surat gugatan ini agar dapatnya membatalkan:

- 1) **Akta Perjanjian Jual-Beli, Nomor 23, tanggal 19-05-2023 ;**
- 2) **Akta Kuasa Menjual, Nomor 24, tanggal 19-05-2023**

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat yaitu Hermanto,SH.MKn, Notaris / PPAT di Kota Pasuruan,;

12. Bahwa terhadap tindakan **oleh Tergugat** yang secara hukum dikategorikan sebagai perbuatan **Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap isi perjanjian yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat** selaku Notaris/PPAT di Kota Pasuruan, guna menjaga kepentingan hukum Penggugat maka dengan ini Penggugat Mohon kepada : Ketua Pengadilan Negeri Bangil melalui Hakim Pemeriksa Perkara Pengadilan Negeri Bangil agar dapat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan karenanya Turut Tergugat sudah sepatutnya tunduk dan patuh pada ketentuan tersebut.

13. Bahwa demi menghindari tindakan/perbuatan dapat merugikan pihak Penggugat yaitu perbuatan mengalihkan objek jual-beli, maka Penggugat Mohon agar dapatnya diletakkan sita jaminan (*revindicatoir beslag*) atas :

- 1) Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 244/Desa Tunggulwulung,** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00154, seluas 4.440 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 48, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 2) Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 245/Desa Tunggulwulung,** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00155, seluas 1.490 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 49, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 3) Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 246/Desa Tunggulwulung,** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00156, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 50, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 4) Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 247/Desa Tunggulwulung,** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00157, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 51, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 5) Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 248/Desa Tunggulwulung,** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00148, seluas 3.970 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 42, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;
- 6) Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 01479/Desa Tunggulwulung,** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12321105.01175, seluas 1.498 M², diuraikan Surat Ukur tertanggal 26-

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10-2018, Nomor : 01123/Tunggulwulung/2018, a/n.H.SOEABANDRI SANTOSO ;

14. Bahwa berdasarkan pasal 1239 KUHPdata agar gugatan ini tidak sia-sia (Illusoir) kabur dan tidak bernilai, atas perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh pihak Tergugat, maka oleh karenanya wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar segala kerugian yang diderita oleh Penggugat atas tindakan / perbuatannya tersebut sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua Milliar lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian materiil :

1) Penggugat tidak dapat menyelesaikan pembayaran hutang kepada pihak lain sehingga menambah nilai denda / bunga keterlambatan hutang tersebut, kurang lebih sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milliar rupiah) ;

2) Penggugat telah mengeluarkan biaya sebagai honorarium sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada pihak lain yaitu Penasehat Hukum/Pengacara guna mengurus perkara / permasalahan di Pengadilan tingkat pertama sampai dengan perkara ini telah mempunyai keputusan hukum tetap.

- Kerugian Imateriil

Sejak Penggugat menandatangani akta perjanjian jual-beli, maka Penggugat seolah-olah telah kehilangan segala hak kepemilikan atas sebidang tanahnya tersebut, namun pada kenyataannya Penggugat tidak kunjung menerima uang pelunasan yang merupakan hak Penggugat yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp.5.000.000.000,- (tiga Milliar rupiah) sehingga Penggugat bersama dengan Alm.Ny.SRIE SUHARTININGSIH yang saat ini adalah ahli warisnya yang tidak bisa menikmati hasil penjualan sebidang tanah tersebut, hal itu setara dengan nilai uang sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milliar rupiah);

15. Bahwa dasar penerapan uang paksa (dwangsom) diatur Pasal 606 a R v. dan Pasal 606 b Rv. yang bunyinya sebagai berikut:

Pasal 606 a. Rv.:

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

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



Pasal 606 b Rv:

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

16. Bahwa Tergugat mempunyai kewajiban melakukan penyelesaian terhadap petitum gugatan ini, yang dimana agar Tergugat melakukan tindakan riil dengan menyerahkan seluruh asli Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut diatas kepada Penggugat diatas tanpa suatu halangan apapun, maka sangatlah wajar dan sudah sepatutnya Penggugat Mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bangil melalui hakim Pemeriksa Perkara Pengadilan Negeri Bangil untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Tergugat untuk membayar setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

17. Bahwa pasal 180 Ayat 1 HIR berbunyi sebagai berikut :

"Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan".

18. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan pertimbangan di atas, disertai bukti-bukti yang otentik yang tidak terbantahkan, maka sesuai dengan pasal 180 Ayat 1 HIR mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara a quo dapat menyatakan putusan dari perkara a quo dapat dilaksanakan eksekusinya serta merta, meskipun putusan itu belum memperoleh kekuatan hukum tetap karena adanya upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bangil melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Pengadilan Negeri Bangil berkenan memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat ;
2. Menghukum Tergugat dan/atau Turut Tergugat untuk segera menyerahkan barang milik Penggugat yang menjadi objek jual-beli berupa :

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 244/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00154, seluas 4.440 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 48, tertulis atas nama H.SOE BANDRI SANTOSO ;
- 2) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 245/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00155, seluas 1.490 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 49, tertulis atas nama H.SOE BANDRI SANTOSO ;
- 3) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 246/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00156, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 50, tertulis atas nama H.SOE BANDRI SANTOSO ;
- 4) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 247/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00157, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 51, tertulis atas nama H.SOE BANDRI SANTOSO ;
- 5) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 248/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00148, seluas 3.970 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 42, tertulis atas nama H.SOE BANDRI SANTOSO ;
- 6) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 01479/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12321105.01175, seluas 1.498 M², diuraikan Surat Ukur tertanggal 26-10-2018, Nomor : 01123/Tunggulwulung/2018, a/n.H.SOE BANDRI SANTOSO ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian jual-beli Nomor 23, tanggal 19-05-2022 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 24, tanggal 19-05-2022, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris / PPAT di Kota Pasuruan ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan atas sebidang tanah yang menjadi objek jual-beli kepada Penggugat tanpa syarat dan halangan suatu apapun, berupa :

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 244/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00154, seluas 4.440 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 48, tertulis atas nama H.SOEABANDRI SANTOSO ;
- 2) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 245/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00155, seluas 1.490 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 49, tertulis atas nama H.SOEABANDRI SANTOSO ;
- 3) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 246/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00156, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 50, tertulis atas nama H.SOEABANDRI SANTOSO ;
- 4) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 247/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00157, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 51, tertulis atas nama H.SOEABANDRI SANTOSO ;
- 5) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 248/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00148, seluas 3.970 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 42, tertulis atas nama H.SOEABANDRI SANTOSO ;
- 6) sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 01479/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12321105.01175, seluas 1.498 M², diuraikan Surat Ukur tertanggal 26-10-2018, Nomor : 01123/Tunggulwulung/2018, a/n.H.SOEABANDRI SANTOSO ;

yang kesemuanya terletak di Desa Tunggulwulung, Kecamatan Pandaan, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Denpasar atas :

- 1) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 244/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00154, seluas 4.440 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 48, tertulis atas nama H.SOEABANDRI SANTOSO ;
- 2) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 245/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00155, seluas 1.490 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 49, tertulis atas nama H.SOEABANDRI SANTOSO ;

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil

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)



3) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 246/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00156, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 50, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;

4) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 247/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00157, seluas 4.480 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 51, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;

5) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 248/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.32.11.05.00148, seluas 3.970 M², Gambar Situasi tertanggal 6-1-1994, Nomor : 42, tertulis atas nama H.SOEBANDRI SANTOSO ;

6) **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)** No.: 01479/Desa Tunggulwulung, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12321105.01175, seluas 1.498 M², diuraikan Surat Ukur tertanggal 26-10-2018, Nomor : 01123/Tunggulwulung/2018, a/n.H.SOEBANDRI SANTOSO ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat atas tindakan / perbuatannya tersebut sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua Milliar lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian materiil

1. Penggugat tidak dapat menyelesaikan pembayaran hutang kepada pihak lain sehingga menambah nilai denda / bunga keterlambatan hutang tersebut, kurang lebih sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milliar rupiah) ;

2. Penggugat telah mengeluarkan biaya sebagai honorarium sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada pihak lain yaitu Penasehat Hukum/Pengacara guna mengurus perkara / permasalahan di Pengadilan tingkat pertama sampai dengan perkara ini telah mempunyai keputusan hukum tetap.

- Kerugian Imateriil

Sejak Penggugat menandatangani akta perjanjian jual-beli, maka Penggugat seolah-olah telah kehilangan segala hak kepemilikan atas sebidang tanahnya tersebut, namun pada kenyataannya Penggugat tidak kunjung menerima uang pelunasan yang merupakan hak Penggugat yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp.5.000.000.000,-

Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga Milliar rupiah) sehingga Penggugat bersama dengan Alm.Ny.SRIE SUHARTININGSIH yang saat ini adalah ahli warisnya yang tidak bisa menikmati hasil penjualan sebidang tanah tersebut, hal itu setara dengan nilai uang sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila telah lalai dan tidak melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Banding, Kasasi (serta merta), perlawanan (Verset) ;
10. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

ATAU :

Ketua Pengadilan Negeri Bangil Cq.Hakim Pemeriksa Perkara Pengadilan Negeri Bangil berpendapat lain, maka kami mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan melalui panggilan elektronik atau *e-summon* Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil tanggal 4 Desember 2024 pukul 07.19 WIB dan tanggal 18 Desember 2024 pukul 07.36 WIB yang dibacakan di persidangan, sedangkan Tergugat tidak hadir menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan melalui panggilan Surat Tercatat pada hari Kamis tanggal 5 Desember 2024 dan Kamis tanggal 19 Desember 2024 dengan keterangan rumah kosong, serta dan Turut Tergugat tidak hadir menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan melalui panggilan Surat Tercatat pada hari Kamis tanggal 5 Desember 2024 telah diterima oleh mb. Ica (Diterima rekan kerja) dan Kamis tanggal 19 Desember 2024 dengan keterangan diterima rekan kerja, yang dibuat oleh Budi Hartono, Jurusita pada Pengadilan Negeri Bangil dan telah dibacakan di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena baik Kuasa Penggugat maupun Penggugat tidak pernah hadir di persidangan yang telah ditetapkan yaitu tanggal 17 Desember 2024 dan tanggal 7 Januari 2025, berdasarkan Pasal 124 HIR serta Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Bab II. Teknis Peradilan angka G. Perkara Gugur, menyatakan pada hari sidang pertama Penggugat tidak hadir, meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut dan juga tidak mengirim kuasanya yang sah, kemudian

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dipanggil sekali lagi, namun tetap tidak hadir, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidak hadirannya disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka terhadap Perkara Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil sudah sepatutnya dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa karena Perkara Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil dinyatakan gugur, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan, Pasal 124 HIR dan Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum, serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Penggugat tidak pernah hadir dipersidangan;
2. Menyatakan Perkara Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 3 Desember 2024, Gugur;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp205.800 (dua ratus lima ribu delapan ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil, pada hari Selasa tanggal 7 Januari 2025 oleh kami, Abang Marthen Bunga, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Indra Cahyadi, S.H., M.H. dan Graito Aran Saputro, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut di ucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh, Nova Indah S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Penggugat maupun Kuasanya, Tergugat dan Turut Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Indra Cahyadi, S.H., M.H.

Abang Marthen Bunga, S.H., M.Hum

Graito Aran Saputro, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bil





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK	: Rp	75.000,00;
3.....B	: Rp	16.800,00;
biaya Penggandaan		
4.....P	: Rp	30.000,00;
NBP		
5.....P	: Rp	34.000,00;
anggihan		
6.....M	: Rp	10.000,00;
eterai		
7. Redaksi	: Rp	10.000,00;
Jumlah	: Rp	205.800,00;

(dua ratus lima ribu delapan ratus rupiah)