



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 82 /Pdt.G/2024/PN Jbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jombang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **RUBIANTI** , NIK: 3517095206570002, Tempat tanggal lahir : Jombang, 12 Juni 1957, Umur : 67 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Pedagang, Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat : Jalan Hos Cokro Aminoto RT. 002 RW. 002 Desa Jombatan Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I** ;
2. **ANDRI PANCA PRAMONO** , NIK: 3517092712940001, Tempat tanggal lahir : Jombang, 27 Desember 1994, Umur : 29 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Jenis Kelamin : Laki-laki, Alamat : Dusun Slombok RT. 002 RW. 002 Desa Plemahan Kecamatan Sumobito Kabupaten Jombang, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II** ;
3. **YUNI TRI ASTUTIK** , NIK: 3517096506830002, Tempat tanggal lahir: Jombang, 25 Agustus 1983, Umur : 41 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat : Jalan Hos Cokro Aminoto 39 RT. 002 RW. 002 Desa Jombatan Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III** ;
4. **YULI PURWITA SARI** , NIK: 3517024907750002, Tempat tanggal lahir : Jombang, 09 Juli 1975, Umur : 49 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat :

Halaman 1 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. SINGGIH SETIYABUDI

Dusun Kemuning RT. 012 RW. 004

Desa Tanggungan Kecamatan Gudo

Kabupaten Jombang, selanjutnya

disebut sebagai **Penggugat IV** ;

, NIK : 3517090110840001, Tempat

tanggal lahir : Jombang, 01 Oktober

1984, Umur : 40 tahun, Agama : Islam,

Pekerjaan : Wiraswasta, Jenis Kelamin :

Laki-laki, Alamat : Jalan Hos Cokro

Aminoto 39 RT. 002 RW. 002 Desa

Jombatan Kecamatan Jombang

Kabupaten Jombang, selanjutnya

disebut sebagai **Penggugat V** ;

Dalam hal ini Penggugat I s/d

Penggugat V memberikan Kuasa

Kepada 1. Firda Mahayu

Kusumawardhani, S.H, 2. Indra

Mahawijaya, S.H.,C.C.D.,C.M.C, 3.

Muhammad Anang Humaidi, S.H, Para

advokat yang tergabung pada Firda

Mahayu Kusumawardani & Associates,

yang berkantor di jalan Kolonel Haji

Ismail, Nomor 31, Tugusumberjo,

Peterongan, Jombang, berdasarkan

surat kuasa Khusus tertanggal 4

Oktober 2024, yang telah di daftarkan di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Jombang, tanggal 3 Desember 2024,

dibawah register Nomor : 312/ BH.PA/

2024, selanjutnya disebut sebagai

PARA PENGGUGAT ;

Lawan

PT. SURYA UTAMA HANJAYA

yang dalam hal ini diwakili oleh

NUGRAHADI SUWANDARU , NIK :

1871050511870006, Tempat tanggal lahir :

Jombang, 05 November 1987, Umur : 36

tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Direktur

Utama PT. Surya Utama Hanjaya, Jenis

Kelamin : Laki - laki, Alamat : Dusun

Halaman 2 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg

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

Tengaran RT. 005 RW. 002 Desa Tengaran
Kecamatan Peterongan Kabupaten
Jombang, sebagaimana termuat dalam
anggaran dasar dalam Akta Pendirian
Nomor: 17 tertanggal 18 November 2022
dibuat dihadapan Notaris MERISA VIRDA
SILFANI, S.H., M.Kn. dan Nomor
Pengesahan Pendirian dari Menteri Hukum
dan Hak Asasi Manusia Republik
Indonesia tertanggal 19 November 2022
Nomor: AHU-0067423.AH.01.01 TAHUN
2022, selanjutnya disebut sebagai

**Indra Puspongoro Pictuna
Berlian, S.H., M.Kn.**

TERGUGAT ;
, Pekerjaan Notaris, dengan alamat kantor
di Jalan Tugu III, Ruko No.06, Kec.
Jombang, Desa Kepatihan, Kabupaten
Jombang, Jawa Timur, selanjutnya disebut
sebagai **TURUT TERGUGAT ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18
November 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri jombang
pada tanggal 20-11-2024 dengan Register perkara No. 82/ Pdt.G/ 2024/ PN
Jbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

I. KOMPETENSI PENGADILAN

1. Bahwa Berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR yang berbunyi "Jika ada suatu
tempat tinggal yang dipilih dengan suatu akta, maka penggugat, kalau
mau, boleh mengajukan tuntutananya kepada Ketua Pengadilan Negeri
yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu".
Merujuk kepada akta pengikatan jual beli No. 09 tertanggal 06 Oktober
2023 yang dibuat dihadapan notaris Indra Puspongoro Pictuna Berlian,
S.H., M.Kn. yang telah disepakati oleh para PENGUGAT dan juga
TERGUGAT dalam pasal 2 point 2 yang berbunyi : "apabila pihak kedua
mengalami keterlambatan pelunasan lahan, maka pihak kesatu
memberikan kompensasi waktu berdasarkan musyawarah mufakat.
Apabila tidak mencapai mufakat maka pihak pertama berhak
menyelesaikan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri

Halaman 3 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jombang". sesuai dengan Pasal 118 ayat (4) HIR maka pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri Jombang sudahlah tepat.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) (HIR) apabila objek gugatan yang dipersengketakan berupa barang tetap (barang tidak bergerak), maka gugatan diajukan kepada pengadilan negeri dimana barang tetap tersebut terletak (Asas Forum Rei Sitae). Dalam hal ini objek gugatan yang dipersengketakan adalah sebuah tanah yang terletak di Desa Tunggorono Kec. Jombang Kab. Jombang Provinsi Jawa Timur dalam hal ini sesuai dengan Asas Forum Rei Sitae maka pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri Jombang sudahlah tepat.

II. POKOK PERKARA

Adapun yang menjadi alasan diajukan Gugatan Wanprestasi ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa, adanya hubungan hukum antara TERGUGAT selaku pembeli dan PENGGUGAT selaku penjual, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 09 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat di dihadapan notaris Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn. yang selanjutnya disebut sebagai "PERJANJIAN";
- 2) Bahwa, adapun objek dalam PERJANJIAN ini adalah berupa sebidang tanah perkarangan dengan sertifikat hak milik nomor 2001 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten jombang dengan nomor NIB Letak Tanah 12.12.09.10.01896, yang diterbitkan tertanggal 15-11-2017 yang diuraikan dalam surat ukur nomor 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 m2 yang terletak di Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, Provinsi Jawa Timur dan terdaftar atas nama RUBIANTI (PENGUGAT 1), dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Perkaranga Hak Suci
Sebelah Timur : Tanah Perkarangan dengan Nomor SHM 01896
Sebelah Selatan : Tanah Perkarangan Hak Mustar
Sebelah Barat : Tanah Perkarangan Hak Suci
yang selanjutnya disebut sebagai "TANAH TUNGGORONO".
- 3) Bahwa, adapun inti dari PERJANJIAN tersebut ialah PENGUGAT bersama TERGUGAT bersepakat untuk melakukan jual beli TANAH TUNGGORONO dengan nominal sebesar Rp. 1.100.000.000,- (Satu Miliyar Seratus Juta Rupiah);
- 4) Bahwa pembayaran dengan nominal sebesar Rp Rp. 1.100.000.000,- (Satu Miliyar Seratus Juta Rupiah) dibayarkan secara diangsur merujuk

Halaman 4 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada ketentuan pasal 1 dalam PERJANJIAN dengan rincian sebagai berikut:

- a) Pembayaran uang muka senilai Rp.247.000.000 diayarkan mulai bulan Maret Tahun 2023 dan selesai pada bulan Juli 2023.
 - b) Pembayaran senilai Rp.50.000.000 diayarkan pada bulan Oktober Tahun 2023.
 - c) Pembayaran senilai Rp.85.000.000 diayarkan pada bulan Januari Tahun 2024.
 - d) Pembayaran senilai Rp.118.000.000 diayarkan pada bulan Mei Tahun 2024.
 - e) Pembayaran senilai Rp.300.000.000 diayarkan pada bulan Januari Tahun 2025.
 - f) Pelunasan senilai Rp.300.000.000 diayarkan pada bulan November Tahun 2025.
- 5) Bahwa, berdasarkan pasal 1 PERJANJIAN yang telah disepakati maka tertanggal gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jombang TERGUGAT sudah harus melakukan pembayaran kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).
- 6) Bahwa, ternyata sampai dengan gugatan ini diajukan, TERGUGAT hanya membayar kepada PENGGUGAT sebesar Rp.290.300.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah), dengan rekapitulasi pembayaran sebagai berikut:

N o	Tanggal	Keterangan Pembayaran	Nominal
1	30/11/2022	Transfer	10.000.000
2	30/11/2022	Transfer	5.000.000
3	16/12/2022	Transfer	6.000.000
4	26/12/2022	Transfer	-1.000.000
5	27/12/2022	Transfer	-2.000.000
6	16/01/2023	Transfer	15.000.000
7	24/01/2023	Cash	10.000.000
8	28/01/2023	Transfer	15.000.000
9	01/02/2023	Transfer	4.000.000
10	10/02/2023	Transfer	10.000.000
11	10/02/2023	Transfer	25.000.000
12	20/02/2023	Transfer	2.000.000
13	27/02/2023	Transfer	15.000.000
14	06/03/2023	Transfer	2.000.000
15	10/03/2023	Transfer	7.000.000
16	11/03/2023	Transfer	4.000.000
17	15/03/2023	Transfer	10.000.000
18	21/03/2023	Transfer	4.000.000
19	28/03/2023	Transfer	10.000.000
20	31/03/2023	Transfer	2.000.000
21	04/04/2023	Transfer	5.000.000

Halaman 5 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

N o	Tanggal	Keterangan Pembayaran	Nominal
22	10/04/2023	Transfer	8.000.000
23	19/04/2023	Cash	16.500.000
24	20/04/2023	Cash	3.500.000
25	20/04/2023	Cash	23.000.000
26	02/05/2023	Cash	23.500.000
27	/06/2023	Cash	4.000.000
28	/07/2023	Cash	2.000.000
29	/08/2023	Cash	23.500.000
30	/11/2023	Cash	12.500.000
31	/11/2023	Cash	3.800.000
32	26/11/2023	Cash	4.000.000
33	01/12/2023	Cash	4.000.000
34	08/02/2024	Cash	2.000.000
35	06/03/2024	Cash	2.000.000
Jumlah uang terbayar			290.300.000

- 7) Bahwa, berdasarkan posita nomor 4, posita nomor 5 dan posita nomor 6 TERGUGAT memiliki kewajiban yang belum terbayarkan yaitu sebesar Rp. 209.700.000,- (Dua Ratus Sembilan Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah);
- 8) Bahwa, atas kelalaian TERGUGAT tersebut berupa tidak dilaksanakannya kewajiban pada posita nomor 7 berupa pembayaran sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1 PERJANJIAN ini maka PENGUGAT 5 telah melakukan teguran- teguran secara lisan, melalui telepon maupun menemui langsung TERGUGAT untuk segera membayar kewajiban, akan tetapi TERGUGAT tidak mengindahkan dan berusaha selalu menghindar untuk bertemu dan beralasan akan segera membayarnya;
- 9) Bahwa, selain melakukan upaya peringatan sebagaimana dalam posita nomor 8 PENGUGAT 5 juga memberikan peringatan tegas berupa surat somasi dengan harapan TERGUGAT dapat segera menyelesaikan seluruh kewajibannya tersebut, yaitu dengan cara:
- teguran tertulis (somasi) pertama yang dibuat secara mandiri oleh PENGUGAT 5 pada tanggal 23 Juni 2024 yang pada intinya adalah berupa permintaan untuk melakukan mediasi di tempat Notaris Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn.terkait dengan keterlambatan pembayaran dan tentang kejelasan pengelolaan lahan Tunggorono.
 - teguran tertulis (somasi) kedua yang dibuat secara mandiri oleh PENGUGAT 5 pada tanggal 27 Juni 2024 yang pada intinya adalah berupa permintaan untuk melakukan mediasi di tempat Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn.terkait dengan keterlambatan pembayaran dan tentang kejelasan pengelolaan lahan Tunggorono.

Halaman 6 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) teguran tertulis (somasi) ketiga yang dibuat secara mandiri oleh PENGUGAT 5 tanggal 03 Juli 2024 yang pada intinya adalah berupa permintaan untuk melakukan mediasi di Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn. terkait dengan keterlambatan pembayaran dan tentang kejelasan pengelolaan lahan Tunggorono.
- 10) Bahwa, dari somasi (somasi 1, 2 dan 3) yang sudah PENGUGAT 5 kirimkan hanya somasi ketiga yang direspon oleh TERGUGAT.
- 11) Bahwa, TERGUGAT membalas somasi ketiga PENGUGAT 5 melalui surat dengan nomor 005/SUH/Jombang/VII/2024 yang dikeluarkan oleh PT. Surya Utama Hanjaya pada tanggal 06 Juli 2024 dengan ditanda tangani langsung TERGUGAT akan tetapi perihal yang dicantumkan tidak untuk menjawab somasi 3 melainkan perihal permohonan konfirmasi.
- 12) Bahwa, adapun isi surat permohonan konfirmasi tersebut berisikan bahwa pertama TERGUGAT per tanggal 05 Juli 2024 tidak dapat melaksanakan mediasi di tempat Notaris Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn dengan PENGUGAT 5 dan kedua pada tanggal 27 Juni 2024 telah terpasang banner di lokasi Lahan Tunggorono yang berisikan tulisan Tanah Dan Bangunan Ini Dalam Pengawasan PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Kantor Unit Jombang dan meminta konfirmasi dan penjelasan secara tertulis dari PENGUGAT 5.
- 13) Bahwa, pada tanggal 19 Juli 2024 TERGUGAT kembali mengirimkan surat dengan nomor 010/SUH/Jombang/VII/2024 yang dikeluarkan oleh PT. Surya Utama Hanjaya dengan perihal surat permohonan konfirmasi ke-2 dengan ditanda tangani langsung TERGUGAT yang isinya adalah terkait dengan meminta penjelasan secara tertulis dari PENGUGAT 5 terkait dengan adanya pemasangan banner sebagaimana yang tertulis pada posita nomor 12.
- 14) Bahwa, dikemudian hari posita nomor 12 dan posita nomor 13 ini dijadikan alasan bagi TERGUGAT untuk tidak bisa membayar dikarenakan sulit untuk memasarkan tanah kavling karena adanya pemasangan banner tersebut yang berdampak tidak ada pembeli yang melakukan pembelian tanah kavling.
- 15) Bahwa, PENGUGAT 5 tidak memberikan jawaban tertulis sebagaimana yang diminta oleh TERGUGAT dikarenakan terkait dengan pemasangan banner sebagaimana dimaksud pada surat dengan nomor surat dengan nomor 005/SUH/Jombang/VII/2024 dan surat dengan nomor

Halaman 7 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

010/SUH/Jombang/VII/2024, dikarenakan banner yang dimaksud hanya terpasang 1 hari saja yaitu pada tanggal 27 Juni 2024 dan besoknya pada tanggal 28 Juni 2024 sudah tidak ada lagi banner yang dimaksud terpasang di atas TANAH TUNGGORONO.

- 16) Bahwa, terkait dengan pemasangan banner oleh PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Kantor Unit Jombang, antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT sama-sama mengetahui bahwa saat ini sertifikat dan objek tanah yang dimaksud dalam PERJANJIAN dijamin kepada PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Kantor Unit Jombang dan juga telah diketahui dan diberikan persetujuan oleh Bpk. TOTOK selaku Kepala Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Kantor Unit Jombang dalam rangka sebagai solusi agar PARA PENGGUGAT dapat membayarkan kewajiban kreditnya dengan cara memperoleh pembayaran dari TERGUGAT.
- 17) Bahwa, karena masih belum ada kejelasan terkait dengan pembayaran kewajiban oleh TERGUGAT maka pada hari Jumat tanggal 09 Agustus 2024 antara PENGGUGAT 5 dan TERGUGAT bertemu untuk melakukan musyawarah terkait dengan penyelesaian permasalahan ini bertempat di Masjid Gading Mangu Perak Jombang yang kemudian diperoleh hasil berupa surat pernyataan yang isinya adalah bahwa TERGUGAT memberikan pernyataan kesanggupan untuk tetap melanjutkan pengelolaan tanah pekarangan milik ibu rubianti serta kesanggupan untuk kembali melakukan pembayaran lahan selambat-lambatnya pada tanggal 30 Agustus 2024 dengan besaran sesuai dengan kekurangan pada PERJANJIAN. Surat pernyataan ini dibuat dan ditandatangani langsung oleh TERGUGAT.
- 18) Bahwa, pada tanggal 30 Agustus 2024 sama sekali tidak ada niat TERGUGAT untuk melakukan pembayaran sebagaimana yang telah disanggupi oleh TERGUGAT dalam surat pernyataan sebagaimana pada posita nomor 17, PENGGUGAT 5 sudah melakukan upaya untuk mengingatkan melalui telepon dan whats'app akan tetapi tidak dihiraukan.
- 19) Bahwa, karena tidak ada itikad baik dari TERGUGAT untuk membayar kewajiban berupa pembayaran sisa angsuran sebagaimana dalam PERJANJIAN. Maka PARA PENGGUGAT kembali melakukan teguran dan peringatan, yaitu dengan mengirimkan surat somasi ke-empat yang

Halaman 8 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan dikirimkan oleh kuasa hukum PARA PENGGUGAT tertanggal 06 Oktober 2024.

- 20) Bahwa, walaupun somasi ke-empat sudah dikirimkan oleh kuasa hukum PARA PENGGUGAT dan sudah diterima oleh TERGUGAT hingga saat gugatan ini diajukan masih belum ada jawaban dan belum ada itikad baik untuk melakukan pembayaran kewajiban sebagaimana dalam PERJANJIAN.
- 21) Bahwa, dengan demikian tindakan TERGUGAT yang tidak mau melaksanakan kewajibannya, walaupun telah di berikan somasi hingga 4 kali oleh PARA PENGGUGAT, membuktikan bahwa TERGUGAT memiliki itikad tidak baik dan telah melakukan wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT;
- 22) Bahwa, adapun kerugian-kerugian PARA PENGGUGAT yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT terhitung sejak tidak dibayarnya utangnya, dapat Penggugat perinci sebagai berikut:
 - a) Kerugian Meteriil, berupa upaya-upaya riil yang telah ditempuh untuk memberikan peringatan atau upaya kepada TERGUGAT untuk melaksanakan kewajibannya yaitu salah satunya adalah dengan menyewa pengacara dengan honor sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);
 - b) Kerugian Imateriil, bahwa PARA PENGGUGAT merasa terganggu pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat dari permasalahan ini karena sering didatangi oleh pembeli kavling yang merupakan konsumen dari TERGUGAT dan juga ikut dipanggil oleh pihak kepolisian sebagai saksi, yang mana kerugian ini tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- 23) Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi PARA PENGGUGAT untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut (vide: Pasal 1243 KUH Perdata), sehingga karenanya cukup alasan bagi PARA PENGGUGAT untuk kemeduian meminta hal tersebut dalam gugatan ini;
- 24) Bahwa, pada tanggal 14 November 2024 ada surat panggilan dari kepolisian dengan Nomor: S.Pgl/456/XI/RES.1.11/2024/Satreskrim dan Nomor: S.Pgl/457/XI/ RES.1.11/2024/Satreskrim yang memanggil

Halaman 9 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT 1 dan PENGUGAT 5 untuk datang memberikan kesaksian sebagai saksi atas dugaan perkara tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada pembeli tanah kavling.

- 25) Bahwa, berdasarkan kondisi pada posita nomor 22 menjadikan salah satu alasan yang tegas bahwa kondisi TERGUGAT saat ini jauh dari kata mampu untuk memenuhi prestasi yaitu berupa kewajiban membayar kewajiban yang belum terbayarkan yaitu sebesar Rp. 209.700.000,- (Dua Ratus Sembilan Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah);
- 26) Bahwa, mengingat kembali pada pasal 1 PERJANJIAN, dimana pembayaran pada posita nomor 25 akan kembali ditambahkan dengan kewajiban pembayaran sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang akan jatuh tempo pada bulan Januari Tahun 2025.
- 27) Bahwa, berdasarkan posita nomor 24, posita nomor 25 dan posita nomor 26 PARA PENGUGAT memiliki sangkaan yang kuat dan beralasan bahwa TERGUGAT sudah tidak mampu lagi untuk melanjutkan pembayaran kewajiban yang berujung kepada perbuatan wanprestasi, sehingga PARA PENGUGAT meminta kepada majelis hakim pemeriksa a quo untuk menyatakan PERJANJIAN antara PARA PENGUGAT dan TERGUGAT dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan.
- 28) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PARA PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara A quo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
- 29) Bahwa dengan telah secara sah dan meyakinkan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka telah patut dan adil apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jombang untuk memanggil TERGUGAT pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

Primair :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya;

Halaman 10 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;
- 3) Menyatakan Perjanjian Pengikatan jual beli No. 09 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan notaris Indra Pusponegoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn. antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan;
- 4) Menyatakan PENGGUGAT 1 adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah perkarangan dengan sertifikat hak milik nomor 2001 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dengan nomor NIB Letak Tanah 12.12.09.10.01896, yang diterbitkan tertanggal 15-11-2017 yang diuraikan dalam surat ukur nomor 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 m2 yang terletak di Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, Provinsi Jawa Timur dan terdaftar atas nama RUBIANTI;
- 5) Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika sebesar Rp. 300.000.000- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
- 6) Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mematuhi putusan yang telah diucapkan;
- 7) Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
- 8) Memerintahkan TERGUGAT membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat menghadap kuasa nya, Tergugat hadir sendiri sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara Para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bagus Sumanjaya, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jombang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Desember 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 11 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat selanjutnya tidak ada mengajukan jawaban terhadap gugatan dan selanjutnya untuk agenda pembuktian berupa bukti surat maupun saksi saksi, Tergugat juga tidak pernah hadir di persidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Foto kopi sesuai dengan aslinya KTP Atas nama RUBIANTI NIK : 3517095206570002, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi KTP atas nama ANDRI PANCA PRAMONO NIK : 351709650683002, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi KTP atas nama YUNI TRI ASTUTIK, NIK : 3517096506830002, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi KTP atas nama YULI PURWITA SARI NIK : 3517024907750002, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi KTP atas nama SINGGIH SETIYABUDI NIK : 3517090110840001, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Legalisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang Nomor : 34/Leg/IP/II/2023 Tanggal 08 Februari 2023 dihadapan notaris Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Salinan Akta Persetujuan dan Kuasa No. 09 Tertanggal 20 September 2023 yang dibuat di dihadapan notaris Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 09 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat di dihadapan notaris . Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Pembatalan Perjanjian Jual beli dan Perjanjian Kesepakatan bersama Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang Nomor : 64/Leg/IP/X/2023 tertanggal 12-10-2023, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi SHM nomor 2001 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten jombang, yang diterbitkan tertanggal 15-11-2017 yang diuraikan dalam surat ukur nomor 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 m2 yang terletak di Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, Provinsi Jawa Timur dan terdaftar atas nama RUBIANTI, diberi tanda bukti P-10;

Halaman 12 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi bukti Roya Berdasarkan Surat Roya No. 074 Tanggal 19/09/2024 dari PT. Permodalan Nasional Madani Mojokerto, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi foto handphone 1 Bendel Bukti TF Cicilan Pembayaran Objek Tanah SHM nomor 2001 Yang Dilakukan Oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi hasil foto handphone brosur Pemasaran Tanah Kavling Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, Provinsi Jawa Timur Oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA, divberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi handphone 1 Bendel Bukti Chat Whats'app Sdr. Singgih Setiyabudi (0858-0607-2234) Ke Nomor: 0856-4856-6429 A/n Nugrahad Suwandaru Alias Wanda, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi handphone 1 Bendel Bukti Chat Whats'app Sdr. Singgih Setiyabudi (0858-0607-2234) Ke Nomor: 0857-0878-3629 A In Anita Rini Agustin Alias Mba Anita Pro, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Somasi Pertama, yang dibuat Di Jombang tertanggal 23 Juni 2024 dengan tujuan Penqiriman Nugrahad, Suwandaru Direktur Utama PT. Surya Utama Hanjaya yang dibuat dan ditandatangani oleh Singgih Setiyabudi, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Somasi Kedua, yang dibuat Di Jombang tertanggal 27 Juni 2024 dengan tujuan Pengiriman Nugrahad Suwandaru Direktur Utama PT. Surya Utama Hanjaya yang dibuat dan ditandatangani oleh Singgih Setiyabudi, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Somasi Ketiga, yang dibuat Di Jombang tertanggal 03 Juli 2024 dengan tujuan Pengiriman Nugrahad Suwandaru Direktur Utama PT. Surya Utama Hanjaya yang dibuat dan ditandatangani oleh Singgih Setiyabudi, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Jawaban Somasi Dengan Nomor :005/SUH/Jombang/ VII/2024, Perihal Surat Permohonan Konfirmasi dengan tujuan Pengiriman Singgih Setiyabudi yang dibuat dan ditandatangani oleh Nugrahad Suwandaru Selaku Direktur Utama PT. Surya Utama Hanjaya, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Panggilan Kepolisian POLRES Jombang tertanggal 04 Oktober 2024 Nomor : B/ 1787/ IX/ RES.1.11/ 2024/Satreskrim, Perihal Undangan Permintaan Keterangan yang ditujukan kepada Sdr. Rubianti, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Surat Panggilan Kepolisian POLRES Jombang tertanggal 14 November 2024 Nomor : S.Pgl/ 457/ XII/ RES.1.11/ 2024/Satreskrim Perihal Undangan Sdr. SINGGIH SETIYABUDI, sebagai saksi, diberi tanda bukti P-21;

Halaman 13 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg

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

22. Fotokopi Surat Panggilan Kepolisian POLRES Jombang tertanggal 14 November 2024 Nomor : S.Pgl/ 458/ XI/ RES.1.11/ 2024/Satreskrim perihal Undangan Sdr. RUBIANTI sebagai saksi, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi foto handphone Foto Kantor Pemasaran PT. Surya Utama Hanjaya, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi hasil foto handphone Foto Objek Lahan SHM nomor 2001, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi Surat Pernyataan di Bawah Tangan Kesanggupan Pembayaran yang di buat di Jombang Tanggal 09 Agustus 2024 dan TTD oleh Nugrahadhi Suwrandu Selaku Direktur Utama PT. Surya Utama Hanjaya, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi Surat pernyataan di bawah tangan kesanggupan pembayaran tanggal 09 Agustus 2024, diberi tanda bukti P-26 a.
26. Video yang menerangkan Sdr. Nugrahadhi Suwrandu Selaku Direktur Utama PT. Surya Utama Hanjaya saat TTD Surat Pernyataan di Bawah Tangan Kesanggupan Pembayaran yang di buat di Jombang Tanggal 09 Agustus 2024, diberi tanda bukti P- 26 b;
27. Fotokopi Somasi ke- 4 (terakhir) dengan nomor:03102/FMK/SM/X/2024, yang dibuat oleh pengacara para penggugat di Jombang Tertanggal 06 Oktober 2024 dan ditujukan kepada Bpk. Nugrahadhi Suwrandu Selaku Direktur Utama PT. Surya Utama Hanjaya, diberi tanda bukti P- 27;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti P-2, P-4, P-12, P-13, P-23, P-24, Foto copy dari Print, dan P-14,P-15 Berupa fotokopi dari screnshoot, P- 16 Fotokopi dari Handphone sedangkan P-16 Berupa Video berupa CD ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan 4 (Empat) orang saksi, masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji dalam persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Hari Setiawan, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah/ janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah ada nya masalah jual beli tanah yang terletak di Tunggorono Kabupaten Jombang dimana sebagai penjual Ibu RUBIYANTI sedangkan sebagai pembeli PT SURYA UTAMA HANJAYA ;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tanah tersebut dari surat perjanjian yang ditunjukkan oleh Pak SINGGIH;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga jual tanah tersebut;

Halaman 14 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut cerita Pak SINGGIH belum dibayar lunas dan baru dibayar kurang lebih 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sementara batas akhir jatuh tempo tahun 2025 untuk tanggal dan bulan saksi tidak tahu;
- Bahwa untuk pembayaran tanah disepakat antara penjual dan pembeli secara termin sampai dengan tahun 2025;
- Bahwa saat jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tanah tersebut adalah tanah sawah ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut akan tetapi batas-batas tanah tersebut saksi tahu ;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa adalah PT SURYA UTAMA HANJAYA, dan PT SURYA UTAMA HANJAYA membeli tanah milik RUBIYANTI untuk dibangun Perumahan;
- Bahwa saksi pernah bersama dengan Pak SINGGIH menagih ke PT. SURYA UTAMA HANJAYA sebanyak 5 (lima) kali baik di Kantor Pemasaran ataupun diRumahnya akan tetapi selalu dijanjikan saja;
- Bahwa saksi tahu siapa ANITA merupakan istri dari Pak WANDA direktur PT.SURYA UTAMA HANJAYA;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Para Penggugat mengatakan bahwa akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Sunarni, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah/ janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan masalah Para Penggugat dengan Tergugat awalnya saksi tidak tahu, saksi tahu ketika dilokasi tanah tersebut ada tulisan sengketa;
- Bahwa saksi membeli sebanyak 2 (dua) kavling yang terletak didepan dengan uang muka sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dimana saksi membeli kavlingan tanah tersebut pada PT. SURYA UTAMA HANJAYA dengan jangka waktu 1 (satu) tahun;
- Bahwa yang menerima uang pembayaran saksi yaitu Ibu ANITA yang merupakan istri dari Direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA ;
- Bahwa saksi tahu pada saat pembayaran DP dimana Pak SINGGIH memperlihatkan fotokopi sertifikat obyek tersebut atas nama pemilik RUBIYANTI;
- Bahwa saksi sudah membayar sebesar Rp. 79.150.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa setelah saksi mengetahui obyek tersebut bermasalah selanjutnya saksi menghubungi PT. SURYA UTAMA HANJAYA dikantornya dan juga

Halaman 15 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghubungi Bu ANITA istri dari Direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA untuk meminta mengembalikan uang saksi yang pada saat itu hanya dijanjikan saja;

- Bahwa saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 79.150.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa selama 2 (dua) tahun masih operasional sekarang sudah tidak dan dimana alamat keberadaan kantor PT tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa benar fotokopi SHM (bukti P-10) yang pernah diperlihatkan Pak SINGGIH Kepada saksi ;
- Bahwa diatas tanah (bukti P-24) tanah milik RUBIYANTI tidak ada bangunannya;
- Bahwa benar brosur penjualan tanah kavlingan ini yang ditawarkan kepada saksi (bukti P-13) ;
- Bahwa benar ini nomor HP dari Pak Wanda sebagai Direktur PT SURYA UTAMA HANJAYA dan Bu ANITA (bukti P-14 dan P-15) dan sesuai dan saksi simpan ;
- Bahwa kantor baru PT tersebut yang sudah tidak aktif sekarang ditempat oleh Rumah tangga;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Para Penggugat mengatakan bahwa akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Arlinah, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah/ janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan saksi sebagai mertua Pak singgih ;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu orang yang beli tanah datang kerumah untuk meminta tanahnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Para Penggugat mengatakan bahwa akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi Eka Arfia Pupita Sari, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah/ janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Singgih karena saksi merupakan Istri dari Pak Singgih;
- Bahwa yang saksi ketahui antara RUBIYANTI dengan PT. SURYA UTAMA HANJAYA melakukan perikatan jual beli tanah yang obyek terletak di Tunggorono dengan kesepakatan harga Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi ketahui sudah dibayar oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA Januari 2025 sebesar Rp. 290.000.000,00 (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa kewajiban yang harus di bayar sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa waktu berakhirnya perjanjian tersebut pada November 2025;
- Bahwa pernah dilakukan somasi sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa Terakhir kali bertemu awal bulan Agustus 2024 dan Tergugat membuat surat pernyataan sanggup untuk melakukan pembayaran (bukti P-25) ;
- Bahwa saat itu pernah akan dilakukan mediasi tetapi Tergugat dalam hal PT SURYA UTAMA HANJAYA tidak ada respon;
- Bahwa SHM tersebut sekarang ada pada saksi ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Para Penggugat mengatakan bahwa akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, selanjutnya Tergugat juga tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi saksi di dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini menyangkut tentang objek nya berupa bangunan, maka agar tidak terjadi kesalahan baik mengenai letak dan batas-batas obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (plaatsopneming) obyek sengketa, pada hari Jumat tanggal 7 Februari 2025 dengan hasil dan gambar situasi selengkapya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini ;

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 18 November 2024 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah disampaikan sebelumnya dimana agar suatu gugatan tidak cacat formil maka gugatan tersebut haruslah disusun secara sempurna, cacat formil dalam gugatan dapat terjadi jika gugatan

Halaman 17 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memenuhi syarat syarat formil yang ditetapkan, beberapa contoh cacat formil yang dapat terjadi dalam gugatan adalah : gugatan ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat, gugatan tidak memiliki dasar hukum, gugatan eror in persona, gugatan mengandung cacat obcuur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (Kompetensi) absolut dan relatif, gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum, gugatan Prematur, gugatan di luar kompetensi, gugatan daluarsa, gugatan di sampaikan dan dialamatkan kepada Pengadilan Negeri Yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa ;

Menimbang, menurut M. Yahya Harahap dalam hukum acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan Putusan pengadilan menyatakan gugatan Prematur diartikan sebagai gugatan yang masih diajukan masih terlampau dini (Hal.457), sifat dan keadaan prematur melekat pada : 1. Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau 2. Batas waktu menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara Kreditur atau debitur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat tertanggal 18 November 2024, di dalam posita nya mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Tergugat selaku pembeli dan Penggugat I selaku penjual, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 09 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat di dihadapan notaris Indra Pusponegoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) yang selanjutnya disebut sebagai "PERJANJIAN", adapun objek nya adalah berupa sebidang tanah perkarangan dengan sertifikat hak milik nomor 2001 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dengan nomor NIB Letak Tanah 12.12.09.10.01896, yang diterbitkan tertanggal 15-11-2017 yang diuraikan dalam surat ukur nomor 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 m2 yang terletak di Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, Provinsi Jawa Timur dan terdaftar atas nama RUBIANTI (Penggugat I), inti dari PERJANJIAN tersebut ialah Penggugat I bersama Tergugat bersepakat untuk melakukan jual beli TANAH TUNGGORONO dengan nominal sebesar Rp. 1.100.000.000,- (Satu Miliar Seratus Juta Rupiah), selanjutnya pembayaran dengan nominal sebesar Rp Rp. 1.100.000.000,- (Satu Miliar Seratus Juta Rupiah) dibayarkan secara diangsur merujuk pada ketentuan pasal 1 dalam PERJANJIAN tersebut, ternyata sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat hanya membayar kepada Penggugat I sebesar Rp.290.300.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) ;

Halaman 18 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, sebelum nya Tergugat pernah hadir didalam agenda sidang pertama maupun acara mediasi, namun selanjutnya untuk penyampaian jawaban dari Tergugat, Tergugat tidak hadir serta tidak ada mengajukan bukti bukti surat maupun saksi saksi di dalam persidangan, walaupun pihak Tergugat sudah di panggil kembali oleh Majelis Hakim secara patut dan sah untuk hadir kembali di persidangan ;

Menimbang, berdasarkan Posita dalam gugatan Para Penggugat yang dimaksud dalam gugatan tersebut yang melakukan hubungan hukum antara Tergugat selaku Pembeli dan Penggugat I selaku penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No 09 tertanggal 06 Oktober 2023 adalah Penggugat I selaku penjual adalah Penggugat I Yaitu sdr RUBIANTI, sedangkan Tergugat adalah PT Surya Utama Hanjaya yang diwakili oleh direktur nya Nugrahadhi Suwandaru, dibuktikan dengan bukti surat bertanda P-6 berupa Fotokopi Legalisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang Nomor : 34/Leg/IP/II/2023 Tanggal 08 Februari 2023 dihadapan notaris Indra Puspongoro Pictuna Berlian, S.H., M.Kn,(Turut Tergugat), selanjutnya pada hari Rabu tanggal 20-09-2023 Penggugat I bersama sama dengan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V menghadap Notaris (Turut Tergugat), Penggugat I mendapatkan persetujuan dari anak anak nya yaitu Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV (Pemberi kuasa) kepada Penggugat V sebagai Penerima kuasa dalam akta persetujuan dan kuasa (Vide bukti P-7), lalu pada tanggal 12-10-2023 Penggugat I nyonya RUBIANTI selaku pihak kesatu dan tuan Nugrahadhi suwandaru sebagai pihak kedua menyatakan bahwa berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang telah di legalisasi oleh Indra Puspongoro Pictuna Berlian, sarjana hukum, magister Konotariatan, (Turut Tergugat) menyatakan perjanjian jual beli Nomor 34/ Leg /IP/II/2023 tertanggal 08-02-2023 dibatalkan (Vide bukti P-9) ;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat tersebut dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-6, P-7, P-8 dan P-9 yang kaitan nya dengan adanya kesepakatan perjanjian Pengikatan jual beli, khusus nya dalam bukti bertanda P-6 tercantum dalam Pasal 1 yang menjelaskan jual beli dilakukan dan disepakati para pihak nilai total Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) dengan cara pembayaran yaitu termin ketiga atau pelunasan senilai 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada bulan November 2025, sedangkan dalam bukti P-8 tercantum dalam Pasal 1, bahwa harga jual beli tanah tersebut sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah), dengan cara pembayaran

Halaman 19 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu nya dalam termin keenam yakni pelunasan senilai 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) *dibayarkan pada bulan November tahun 2025*, sedangkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat didaftarkan pada tanggal 20 bulan November tahun 2024 ;

Menimbang, selain itu dalam bukti P-9 berupa Fotokopi Pembatalan Perjanjian Jual beli dan Perjanjian Kesepakatan bersama Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang Nomor : 64/Leg/IP/X/2023 tertanggal 12-10-2023, hanya mencabut dan membatalkan isi perjanjian untuk Nomor 34 -35/ Leg /IP/II/2023 tertanggal 08-02-2023 (bukti P-6) ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, termin yang termuat didalam kesepakatan jual beli tersebut antara Penggugat I dan Tergugat tersebut merupakan pembayaran yang tanggal jatuh tempo sesuai dengan kesepakatan secara berkala yang termuat di dalam bukti surat bertanda P-6, P-7 dan P-8 tersebut, dan telah jelas menyebutkan jika pembayaran akhir masih di bulan November tahun 2025, maka pihak Tergugat belum memenuhi syarat untuk diajukan ke Pengadilan atas wanprestasi dan belum bisa dinyatakan lalai sepenuhnya karena batas waktu dalam perjanjian masih ada, oleh karena nya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi prematur sehingga akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan menjadi dianggap tidak memenuhi syarat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan materi pokok perkara lain nya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal - Pasal dalam HIR dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*) ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.405.000.00,- (satu juta empat ratus lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang pada hari **Kamis** tanggal **13 Maret 2025** oleh kami

Halaman 20 dari 21 Putusan No 82/ Pdt.G/2024//PN Jbg

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

Putu Wahyudi, S.H.M.H, selaku Hakim Ketua Majelis, didampingi **Luki Eko Andrianto, S.H.M.H** dan **Satrio Budiono, S.H.M.Hum** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, Tanggal **19 Maret 2025** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, didampingi para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Mudjiman, S.H** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri jombang, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Luki Eko Andrianto, S.H,M.H

Putu Wahyudi, S.H., M.H

Satrio Budiono . S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

Mudjiman,S.H

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
Biaya ATK	:	Rp.	75.000,00
Biaya Panggilan	:	Rp.	240.000,00
Biaya PNBP Panggilan	:	Rp.	30.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	950.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	10.000,00
Biaya Sumpah	:	Rp.	50.000,00
Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,00
Biaya Materai	:	Rp.	10.000,00

Jumlah : Rp. 1.405.000,00

(Satu juta empat ratus lima ribu rupiah) ;