



PUTUSAN

Nomor 36 / Pdt.G / 2023 / PN Btg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ENDANG PUJIHARTUTI, Pekerjaan: Mengurus rumah tangga
Alamat: Dukuh Pesalakan RT.003/ RW.001 Desa Clapar
Kecamatan Subah, Kabupaten Batang Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut **PENGGUGAT**

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Bagus Nursito,S.H**
Advokat pada kantor advokat "Bagus Nursito,S.H & Rekan" yang
beralamat di Jalan Pemuda No.3A Kalisalak Asri, Kauman,
Kecamatan Batang Kabupaten Batang berdasarkan surat kuasa
khusus tertanggal 04 Mei 2023;

LAWAN

RENNY DAMAYANTI, Pekerjaan: Karyawan Swasta Alamat:
Jl.P.Diponegoro 15 RT.005/RW.003 Kelurahan Proyonanggan
Tengah, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Mochamad Zamroni,S.H**
Advokat yang beralamat di Jalan Pemuda RT 04 RW.04
Kelurahan Kauman, Kecamatan Batang Kabupaten Batang
berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 03 Oktober 2023;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang pada tanggal 22 September 2023 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Btg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Perlu kami sampaikan **PENGGUGAT** adalah istri sah dari almarhum Tuan Mudakir alias Haji Muhamad Mudzakir selaku **PIHAK PERTAMA** dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk



Melakukan Jual-Beli Nomor: 06, tertanggal **20 September 2017**. Perkawinan antara **PENGGUGAT** (Endang Pujihartuti selaku Istri SAH) dengan almarhum Tuan Mudakir alias Haji Muhamad Mudzakir selaku PIHAK PERTAMA dikaruniai 4 (empat) orang anak yaitu Edi Hermawan, Handy Irawan, Happy Ratnasari dan Putri Kartika Sari, dibuktikan dengan **kutipan Buku Nikah Nomor: 519/1983**;

2. Bahwa **PENGGUGAT** beserta 4 orang anak yaitu Edi Hermawan, Handy Irawan, Happy Ratnasari dan Putri Kartika Sari adalah ahli waris SAH dari almarhum Tuan Mudakir alias Haji Muhamad Mudzakir selaku PIHAK PERTAMA dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 *a quo*;
3. Bahwa pada tanggal **20 September 2017**, antara almarhum Tuan Mudakir alias Haji Muhamad Mudzakir selaku **PIHAK PERTAMA** dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli **Nomor: 06 a quo** dan **TERGUGAT** sepakat membuat Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli **Nomor: 06 a quo** di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Poppy Ratna Dewi, S.H.**, berkantor di Jl. Dr. Cipto No. 10 - 12 Batang, sesuai dengan **Pasal 1320 ayat (1)**;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan yang ada di halaman 2 Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli **Nomor: 06 a quo**, **PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang Sah dan yang berhak atas sebagian tanah yaitu** seluas 6.030 m² (enam ribu tiga puluh meter persegi) dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 221/Clapar yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Batang, Kecamatan Subah, Desa Clapar seluas ± 7.030 m² (tujuh ribu tiga puluh meter persegi) terdaftar atas nama Mudakir (PIHAK PERTAMA) bermaksud menjualnya kepada TERGUGAT, TERGUGAT membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 410.040.000,- (empat ratus sepuluh juta empat puluh ribu rupiah);
5. Bahwa berdasarkan ketentuan yang ada di halaman 2 huruf a **Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo** pada pokoknya telah disepakati, TERGUGAT membayar uang panjar sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada PIHAK PERTAMA di hadapan notaris **Poppy Ratna Dewi, S.H.**, secara tunai dan untuk



menerima jumlah uang tersebut PIHAK PERTAMA memberikan bukti pembayaran berupa **kuitansi** sehingga TERGUGAT memiliki kekurangan bayar atau gagal bayar sebesar Rp. 275.040.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) kepada PIHAK PERTAMA dihitung dari keseluruhan harga jual Tanah sebesar Rp. 410.040.000,- (empat ratus sepuluh juta empat puluh ribu rupiah);

6. Bahwa berdasarkan ketentuan yang ada di halaman 3 huruf b Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo, kekurangan bayar sebesar Rp. 275.040.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) akan dibayar oleh TERGUGAT kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo ditandatangani oleh kedua belah pihak, akan tetapi TERGUGAT tidak ada iktikad baik untuk melunasi kekurangan pembayaran tersebut sesuai **Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo**;
7. Bahwa selang waktu 2 (dua) tahun hingga wafatnya Tuan Mudakir alias Haji Muhamad Mudzakir (PIHAK PERTAMA) pada tanggal **23 September 2019** tidak ada iktikad baik dari TERGUGAT, meskipun telah berulang kali ditagih atau diingatkan oleh PIHAK PENGGUGAT untuk MELUNASI KEKURANGAN PEMBAYARAN sesuai ketentuan yang ada pada halaman 3 huruf b Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo yang berbunyi: "**kekurangan bayar sebesar Rp. 275.040.000,- (DUA RATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA EMPAT PULUH RIBU RUPIAH)** akan dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah akta ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.";
8. Bahwa **7 (tujuh) hari** setelah meninggalnya Tuan Mudakir alias Haji Muhamad Mudzakir (PIHAK PERTAMA), telah terjadi pertemuan antara PENGGUGAT dengan saudara Moch. Zamroni yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT di Balai Desa Clapar, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang dihadiri oleh Kepala Desa Clapar sekaligus saksi **Sudarnoto** untuk membahas penyelesaian permasalahan hutang berupa kekurangan



pembayaran jual-beli tanah sebesar Rp. 275.040.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo;

9. Bahwa hasil pertemuan tersebut saudara Moch. Zamroni yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT menyampaikan akan **melunasi kekurangan pembayaran pembelian tanah sebesar Rp. 275.040.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah)** seminggu setelah pertemuan itu terjadi (**proses mediasi) di Balai Desa Clapar;**
10. Bahwa saksi Sudarnoto selaku Kepala Desa Clapar, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang juga disebut Tuan Sudarnoto bertindak sebagai saksi yang menyaksikan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo;
11. Bahwa berdasarkan pemberitahuan saksi Sudarnoto selaku Kepala Desa Clapar, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang, pada tanggal 24 November 2020 tanah objek perjanjian a quo terlewati jaringan transmisi Rekonduktoring SUTT 150 kV Weleri – Batang diantara span Tower T.70 – T.71 Desa Clapar, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang seluas 2.786,12 m² merupakan proyek dari PT. PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Jawa Bagian Tengah;
12. Bahwa PT. PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Jawa Bagian Tengah memberikan uang kompensasi atas tanah dan tanaman yang terlewati jaringan transmisi Rekonduktoring SUTT 150 kV Weleri – Batang diantara span Tower T.70 – T.71 tersebut sebesar Rp. 149.505.100,- (seratus empat puluh sembilan juta lima ratus lima ribu seratus rupiah) sesuai surat pemberitahuan yang dikeluarkan oleh PT. PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Jawa Bagian Tengah kepada Kelurahan Clapar, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang;
13. Bahwa sampai pada tanggal **4 MEI 2023** TERGUGAT tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk melunasi kekurangan bayar sebesar Rp. 275.040.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) kepada PENGGUGAT sebagaimana yang tertera pada halaman 3 huruf b **Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo**, sehingga PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya melayangkan **Somasi**



Pertama pada tanggal 12 juni 2023 kepada TERGUGAT untuk segera melaksanakan kewajibannya;

14. Bahwa setelah dilayangkannya Somasi Pertama, TERGUGAT tidak merespon, sehingga pada tanggal **26 Juni 2023 PENGGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya melayangkan **Somasi Kedua** untuk mengingatkan kembali TERGUGAT agar segera menyelesaikan kewajibannya;

15. Bahwa setelah dilayangkan Somasi Kedua, TERGUGAT juga tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, sehingga pada tanggal **10 juli 2023 PENGGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya melayangkan **Somasi Ketiga** sekaligus kesempatan terakhir bagi TERGUGAT yang diberikan oleh PENGGUGAT agar TERGUGAT menunjukkan iktikad baik, sebelum **PENGGUGAT** mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batang;

16. Bahwa sampai 20 September 2023 TERGUGAT juga tidak menunjukkan iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;

17. Bahwa menurut **Pasal 1338 KUHPerdara** menerangkan: "***semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.***";

Ketentuan **Pasal 1338 KUHPerdara a quo** mengandung asas **Pacta Sunt Servanda** yang juga disebut dengan asas **kepastian hukum**. Asas ini menerangkan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan tidak boleh ada intervensi terhadap substansi perjanjian *a quo* sebagaimana layaknya sebuah undang-undang;

18. Dengan berdasarkan uraian di atas, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban untuk menyelesaikan kekurangan bayar sebesar Rp. 275.040.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana tertera pada halaman 3 huruf b Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 *a quo* merupakan tindakan



(WANPRESTASI) yang merugikan **PENGGUGAT** sesuai Pasal 1234 KUHPerdata yaitu “**TERGUGAT** tidak memberikan sesuatu” jo. Pasal 1238 KUHPerdata, yaitu “*debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.*”;

19. Bahwa menurut Pasal 5 halaman 5 Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 a quo disebutkan: “*perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, tetapi temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu.*”;

20. Oleh karena itu, **TERGUGAT** wajib **MEMBAYAR KEWAJIBANNYA DALAM PERJANJIAN** sebagaimana yang telah disepakati bersama antara kedua belah pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06, tertanggal 20 September 2017 yang dilakukan di hadapan **Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Poppy Ratna Dewi, S.H., berkantor di Jl. Dr. Cipto No. 10 - 12 Batang;**

21. Selanjutnya **TERGUGAT** Wajib untuk **melunasi pembayaran pembelian tanah** seluas 6.030 m² (enam ribu tiga puluh meter persegi) tahun **2017 disetarakan nilainya dengan harga tanah tahun 2023** dikurangi uang panjar (DP) sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar **TERGUGAT** sesuai ketentuan **Pasal 1243 KUHPerdata;**

22. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Sudarnoto selaku Kepala Desa Clapar, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang pada tanggal 8 September 2023, harga tanah (tanah objek perjanjian) per m² (meter persegi) saat ini paling rendah Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

23. Bahwa selain penjelasan pada poin 21 (posita gugatan), **PENGGUGAT** berhak untuk menuntut **TERGUGAT**, sesuai ketentuan Pasal 1246 KUHPerdata terdiri dari 2 (dua) unsur, yaitu:

Kerugian yang nyata-nyata diderita (damnum emergens) meliputi biaya dan rugi yang ditanggung PENGGUGAT, yaitu dengan rincian sebagai berikut:



- Membayar ganti rugi untuk pengurusan SURAT-SURAT, keseluruhan sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);**
- Mengganti ongkos pembuatan surat-surat mulai dengan surat somasi sampai administrasi untuk proses perkara persidangan sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);**
- Mengganti ongkos jasa kuasa hukum PENGGUGAT sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);**
- Mengganti ongkos biaya perjalanan pulang pergi selama persidangan berlangsung PENGGUGAT beserta tim sebesar **Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);**

Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*) oleh **PENGGUGAT**, yaitu dengan rincian sebagai berikut:

- Penyesuaian harga jual tanah saat ini seluas 6.030 m² (enam ribu tiga puluh meter persegi) dikalikan harga terendah tanah per m² (meter persegi) sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) nilainya sejumlah Rp. 1.809.000.000,- (satu miliar delapan ratus sembilan juta rupiah) dikurangi uang panjar yang telah dibayar TERGUGAT sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 1.674.000.000,- (satu miliar enam ratus tujuh puluh empat juta ribu rupiah);
- Uang kompensasi tanah dan tanaman yang terlewat jaringan transmisi Rekonduktoring SUTT 150 kV Weleri – Batang diantara span Tower T.70 – T.71 Desa Clapar, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang seluas 2.786,12 m² dengan total nilai kompensasi sebesar Rp. 149.505.100,- (seratus empat puluh sembilan juta lima ratus lima ribu seratus rupiah);

Jadi total yang harus dibayar TERGUGAT kepada PENGGUGAT akibat **Kerugian yang nyata-nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi serta Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*)** oleh PENGGUGAT adalah sebesar **Rp. 1.913.505.100,- (satu miliar sembilan ratus tiga belas juta lima ratus lima ribu seratus rupiah);**



24. Bahwa guna menjamin Gugatan **PENGGUGAT** serta adanya kekhawatiran iktikad tidak baik dari TERGUGAT atas dipindah tangankannya hutang pokok dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 yaitu sebesar **Rp. 275.040.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah)** kepada pihak lain, sehingga akan lebih mempersulit dan merugikan **PENGGUGAT**, oleh karenanya sudah sepantasnya bila Pengadilan Negeri Batang Melakukan **Sita Jaminan (conservatoir beslag)** terhadap objek perjanjian yaitu **1 (satu) bidang tanah Nomor 221 seluas ± 7.030 m² atas nama Yuanika Pasadena** yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menjadi objek perjanjian *a quo*;
25. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan ganti kerugian ini tidak menjadi sia-sia (**illusoir**) dan agar TERGUGAT mematuhi dan atau melaksanakan putusan perkara *a quo*, maka **PENGGUGAT** memohon agar diletakkan **sita jaminan (conservatoir beslag)** atas harta di tangan TERGUGAT berupa:
Sertipikat Tanah Hak Milik atas nama Yuanika Pasadena Nomor 221/Clapar, Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Batang, Kecamatan Subah, Nomor 11.32.09.19.1.00221 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) seluas ± 7.030 m² (objek perjanjian).
Dengan batasan:
Sebelah Utara dengan Tanah Ruly;
Sebelah Selatan dengan Tanah Hj. Puji;
Sebelah Timur dengan Jalan;
Sebelah Barat dengan Tanah Kismoyo, Rukyah;
26. Bahwa oleh karena Gugatan **PENGGUGAT** dalam perkara **in casu**, didukung oleh bukti-bukti otentik dan sah menurut hukum, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batang / Ketua dan Anggota Majelis Hakim dalam perkara ini agar menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit voerbaar bij voorraad**) walaupun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
27. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi dilakukan oleh TERGUGAT, maka sepantasnya TERGUGAT dihukum membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06**, tertanggal 20 September 2017 yang dilakukan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Poppy Ratna Dewi, S.H., berkantor di Jl. Dr. Cipto No. 10 - 12 Batang adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan secara hukum SAH dan berharga **sita jaminan (*conservatoir beslag*)** yang diletakan atas sebidang tanah objek perjanjian dalam hal ini Sertipikat Tanah Hak Milik atas nama Yuanika Pasadena Nomor 221/Clapar, Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Batang, Kecamatan Subah, Nomor 11.32.09.19.1.00221 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan luas $\pm 7.030 \text{ m}^2$. Dengan batasan:
Sebelah Utara dengan Tanah Ruly;
Sebelah Selatan dengan Tanah Hj. Puji;
Sebelah Timur dengan Jalan;
Sebelah Barat dengan Tanah Kismoyo, Rukyah;
4. Menyatakan tindakan / perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajiban MEMBAYAR kekurangan sebesar Rp. 275.040.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana yang tertera pada halaman 3 huruf b Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06 *a quo* merupakan **PERBUATAN INGKAR JANJI/WANPRESTASI**;
5. Melarang TERGUGAT selama pemeriksaan perkara ini berlangsung atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya memindah tangankan, mengalihkan hutang TERGUGAT dan jaminan hutang kepada orang lain, dengan ancaman membayar **uang paksa (*dwangsom*)** sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** per hari;
6. Menghukum TERGUGAT untuk melaksanakan kewajibannya untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh **PENGGUGAT** yaitu **kerugian yang nyata-nyata diderita (*damnum emergens*)** meliputi biaya dan rugi serta **keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*)** total sebesar **Rp.**



1.913.505.100,- (satu miliar sembilan ratus tiga belas juta lima ratus lima ribu seratus rupiah);

- Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding maupun Kasasi (***Uit voerbaar bij voorrad***);
- Menghukum TERGUGAT membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan begitu pula Tergugat datang menghadap kuasanya di persidangan,;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kristiana Ratna Sari Dewi S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Batang sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan secara elektronik (E-Litigasi);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang diajukan perbaikan gugatan pada posita maupun dalam petitum perihal kesalahan penulisan atas nama dalam sertipikat yang sebelumnya Elli Kusumawati diperbaiki menjadi Yuanika Pasadena;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat** memberikan jawaban sekaligus eksepsinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Bahwa Penggugat tidak memahami sama sekali obyek sengketa perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli No. 06 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Poppy Ratna Dewi, SH., Jl. Dr. Cipto No. 11-12 yang dibuat pada tanggal 20-09-2017 pukul 11.05 WIB yang dihadiri oleh:

- Nama : Mundakir



Tempat tanggal lahir: Batang, 11-12-1957

NIK : 3325091112570001

Pekerjaan : Dagang

Alamat : Desa Clapar RT. 03 RW. 01 Kec.

Subah Kab. Batang

Untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama.

2. Nama : Renny Damayanti

Tempat tanggal lahir: Batang, 08-08-1973

NIK : 3325114808730008

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Jl. P. Diponegoro No. 15 RT. 05 RW.

03 Proyonanggan Tengah Kec. Batang Kab. Batang

Untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama

3. Bahwa Mundakir telah menawarkan sebidang tanah SHM No. 221 seluas 7030 m² yang terletak di Desa Clapar Kec. Subah Kab. Batang, bahwa sertifikat asli tidak dapat ditunjukkan oleh Mundakir;

4. Bahwa dari pengakuan Mundakir sertifikat asli yaitu SHM No. 221 sedang dijaminkan di Koperasi Simpan Pinjam Intidana;

5. Bahwa Pihak Pertama menawarkan sebidang tanah SHM No. 221 kepada Pihak Kedua dengan harga Rp 410.040.000,- (empat ratus sepuluh juta empat puluh ribu rupiah);

6. Bahwa Pihak Kedua rencana akan memberi panjar kepada Pihak Pertama dengan catatan apabila SHM No. 221 tidak sedang dijaminkan di bank atau tidak bersengketa serta tidak sedang dijual ke orang lain melalui lelang;

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) atau tidak jelas antara posita dengan petitum, sehingga gugatan Penggugat sulit untuk dipahami maksud gugatannya;

1. Dalam pokok perkara posita poin 21 Penggugat memohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta di tangan Tergugat SHM No. 221 atas nama Elli Kusumawati yang telah dirubah atau direnvoi atas nama Yurike, dalam hal ini Penggugat tidak mengetahui atau



melihat langsung SHM No. 221 tersebut atas nama siapa. Dalam hal ini Penggugat tidak jelas atau kabur dalam menentukan SHM No. 221 atas nama yang tidak jelas dan Tergugat sampai sekarang tidak pernah melihat dan memegang SHM No. 221;

2. Gugatan Penggugat maksud dan tujuannya tidak jelas, karena isi gugatannya campur aduk, Penggugat tidak menjelaskan mana obyek sengketa yang digugat apakah perjanjian pengikatan atau obyek tanah SHM No. 221, maka sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 195k/AG/1994 yang menyebutkan menghadapi surat gugatan yang kabur atau tidak jelas maka hakim menurut hukum acara seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima oleh pengadilan;
3. Bahwa Penggugat Endang Pujihartuti selaku istri dari Mundakir (alm) tidak jelas kedudukan hukumnya (legitia pesona standi in gudicio) untuk mengajukan gugatan perkara ini karena semestinya ahli waris Mundakir tidak hanya satu Endang Pujihartuti karena masih ada ahli waris yang lainnya yaitu anak-anak dari Mundakir:
 - 1) Edi Hermawan
 - 2) Handy Irawan
 - 3) Happy Ratnasari
 - 4) Putri Kartikasari

Adalah ahli waris yang sah yang semestinya dijadikan sebagai Penggugat. Dalam hal ini gugatan Penggugat adalah kurang pihak.

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan eksepsi Tergugat, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa No. 36/Pdt.G/2023/PN.Btg dalam putusan sela gugatan wanprestasi Penggugat mohon ditolak atau tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 1 s/d 2 adalah benar;



3. Bahwa teguran melalui surat somasi sebanyak tiga kali oleh pihak Penggugat melalui kuasanya yaitu Bagus Nurseto, SH. terhadap Tergugat yaitu Somasi I tanggal 12-06-2023, Somasi II tanggal 26-06-2023, dan Somasi III tanggal 10-07-2023 adalah benar, akan tetapi pihak Tergugat tidak membalasnya karena Tergugat setelah membaca perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli dari Notaris dan PPAT Poppy Ratna Dewi, SH. dalam pasal 1 dijelaskan bahwa Pihak Pertama menjaminkan tanah tersebut :

- Tidak dalam sengketa dengan pihak manapun;
- Tidak dikenakan suatu sitaan;
- Tidak menjadi jaminan suatu hutang;
- Adalah miliknya/haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.

Bila ternyata ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi oleh Pihak Pertama, maka akta pengikatan diri dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum dan dalam hal demikian kedua belah pihak sepanjang perlu dan tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 1266 UU Hukum Perdata

4. Bahwa mengingat alasan tersebut di atas Tergugat setelah membaca pasal 1 perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli, Tergugat mengecek kepada warga setempat Dukuh Sijo Desa Clapar Kec. Subah Kab. Batang apakah obyek tanah yang diperjanjikan masih dalam jaminan bank atau sengketa dengan pihak lain. Dari hasil pengecekan yang dilakukan oleh Tergugat ternyata obyek tanah SHM No. 221 sedang dijaminkan di Koperasi Intidana Parakan Temanggung dan sebagian tanah tersebut sudah dijual ke 7 orang pembeli berupa kaplingan;

5. Bahwa setelah Tergugat mengetahui obyek SHM No. 221 sedang dijaminkan di Intidana, maka Tergugat meminta tolong saudaranya yang bernama Mochamad Zamroni, SH. untuk mengecek SHM No. 221 tersebut di Koperasi Intidana Kec.



Parakan Kab. Temanggung. Dari hasil pengecekan Sdr. Mochamad Zamroni, SH. melaporkan kepada Tergugat atas hasil pengecekannya ternyata obyek tanah SHM No. 221 telah dilelang oleh Koperasi Intidana pada tahun 2008, bukti risalah lelang No. 101/2008 tanggal 05-08-2008 dan sebagai pemenang lelang yaitu Yuanika Pasadena (bukti fotokopi dan asli risalah lelang akan kami ajukan dalam sidang pembuktian tertulis);

6. Bahwa dalil Penggugat poin 4 adalah benar;
7. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 5, 6, 7, 8, 9, 10 adalah tidak benar;
8. Bahwa dalil Penggugat posita poin 11, 12, Tergugat tidak paham dan tidak mengetahui;
9. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 13, 14, 15 Tergugat sudah tidak ada hubungan apapun dengan pihak Penggugat dan Tergugat tidak pernah memberikan uang panjar sebesar Rp 135.000.000,- secara tunai di hadapan Notaris Poppy Ratna Dewi, SH. dan tidak pernah mengeluarkan bukti kwitansi atas uang panjar tersebut kepada Mundakir;
10. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 Tergugat menganggap gugatan poin tersebut di atas Penggugat telah berhalusinasi dan mengada-ada karena Tergugat sudah tidak ada hubungan hukum apapun dengan Mundakir berdasarkan pasal 1 hal 3 dalam perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli No. 06 yang dibuat di Notaris/PPAT Poppy Ratna Dewi, SH

Bahwa dengan uraian-uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim dan anggota Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel);
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat seluruhnya;



2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik atas jawaban Tergugat tersebut dan atas replik tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik yang semuanya dilaksanakan melalui persidangan elektronik (E-Litigasi);;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 221 Desa Clapar Kecamatan Subah atas nama pemegang hak Mudakir tertanggal 03 Desember 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (bukti P-1);
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 3325-KM-27022020-0011 tertanggal 27 Februari 2020 yang menerangkan di Batang pada tanggal 23 September 2019 telah meninggal dunia Muh.Mudzakir yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Batang, (bukti P-2);
3. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Mei 2023 dari Endang Pujihartuti kepada Bagus Nursito,S.H, (bukti P-3);
4. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 06 Tanggal 20 September 2017, (bukti P-4);
5. Fotokopi Kutipan Akta Nikah No.519/1983 tertanggal 15 Desember 1983 yang menerangkan pada tanggal 15 Desember 1983 telah berlangsung akad nikah antara Mundakir dengan Endang Puji Hartuti yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama Kecamatan Subah Kabupaten Batang, (bukti P-5);
6. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2017 atas nama wajib pajak H.Mundakir, (bukti P-6);
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama wajib pajak H.Mundakir; (bukti P-7);
8. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2019 atas nama wajib pajak H.Mundakir, (bukti P-8);
9. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2020 atas nama wajib pajak H.Mundakir, (bukti P-9);



10. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2021 atas nama wajib pajak H.Mundakir, (bukti P-10);
11. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2022 atas nama wajib pajak H.Mundakir, (bukti P-11)
12. Fotokopi bukti setoran KSP Inti Dana jumlah 142.000.000 tertanggal 22 September 2017, (bukti P-12);
13. Fotokopi Somasi 1 tertanggal 12 Juni 2023 dari Advokat Bagus Nursito,S.H atas nama klien Endang Pujihartuti kepada Renny Damayanti, (bukti P-13);
14. Fotokopi Somasi 2 tertanggal 26 Juni 2023 dari Advokat Bagus Nursito,S.H atas nama klien Endang Pujihartuti kepada Renny Damayanti, (bukti P-14);
15. Fotokopi Somasi 2 tertanggal 10 Juli 2023 dari Advokat Bagus Nursito,S.H atas nama klien Endang Pujihartuti kepada Renny Damayanti, (bukti P-15);
16. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3325094107650102 atas nama Endang Pujihartuti tertanggal 06-01-2023 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Batang, (bukti P-16);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 dan telah dicocokkan dengan aslinya (kecuali P-1, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11 dan P-12 tanpa aslinya, hanya fotokopi dari fotokopi) serta dibubuhi meterai ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Sudarnoto

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga, dan saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi adalah kepala desa dimana Penggugat adalah warganya;
- Bahwa suami Penggugat yaitu almarhum Mudakir bersama Zamroni dan Eli pernah menghadap ke kantor balai desa untuk minta dilakukan mediasi terkait permasalahan pembelian tanah yang mana tanah tersebut telah dijaminkan di Koperasi Inti Dana namun pembayarannya macet sehingga tanah tersebut akan dipasang plang lelang oleh pihak koperasi;



- Bahwa pada waktu pertemuan dibalai desa, selain almarhum Mudakir dan zamroni, hadir pula pihak koperasi, dan ada kesepakatan yaitu Mudakir diijinkan untuk menjual tanahnya kepada Zamroni yang mana akan melunasi sisa kreditnya sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa almarhum Mudakir, Zamroni serta saksi datang ke koperasi Intidana dan yang membawa uang Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) adalah Zamroni dan berdasarkan keterangan Zamroni, uang tersebut digunakan untuk melunasi hutang Mudakir di koperasi dan mengambil sertifikat tanah;
- Bahwa setelah pelunasan di koperasi, sertifikat tanah dibawa oleh Zamroni;
- Bahwa saksi pernah diajak oleh Mudakir ke Notaris Poppy hanya untuk menanyakan sertifikat, namun sertifikat tersebut belum diserahkan oleh Zamroni;
- Bahwa ketika di kantor notaris, pada saat itu tidak pernah dibacakan pengikatan jual beli dan saksi pun tidak menandatangani apapun;
- Bahwa setelah meninggalnya Mudakir, Zamroni pernah mendatangi saksi untuk mengurus perubahan nama di SPPT namun saksi menolak karena Zamroni tidak bisa menunjukkan pelunasan tanah tersebut;

2. Poppy Ratna Dewi

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Notaris dan PPAT di Batang;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pembuatan akta pengikatan jual beli tanah antara suami Penggugat yaitu Mudakir dan Tergugat;
- Bahwa akta pengikatan jual beli tanah tersebut yaitu Akta No.6 tanggal 20 September Tahun 2017;
- Bahwa pada saat perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibuat, dihadiri oleh Penggugat, suami Pengugat Mudakir dan Tergugat;



- Bahwa para pihak dalam perjanjian menyampaikan jika tanah yang dijual tersebut, sertifikatnya sedang dijaminkan di koperasi, sehingga sertifikat asli tidak diperlihatkan kepada saksi;
 - Bahwa saksi mau membuat akta pengikatan jual beli tanah meskipun tidak diperlihatkan sertipikat aslinya karena mendapatkan jaminan dari Sudarnoto yang merupakan kepala desa, jika benar tanah tersebut adalah tanah warganya;
 - Bahwa tanah yang dijual oleh Mudakir kepada Tergugat sebagaimana dalam sertipkat, tidak seluruhnya namun hanya sebagian saja yaitu seluas 6.030 M² dari total keseluruhan seluas 7.030 M²
 - Bahwa terdapat kesepakatan harga mengenai DP pembelian tanah tersebut yaitu sejumlah Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa sebelum akta pengikatan jual beli tanah tersebut ditandatangani oleh para pihak, dibacakan terlebih dahulu oleh saksi;
 - Bahwa yang menjadi salah satu saksi dalam pengikatan jual beli tanah tersebut yang hadir adalah Sudarnoto dan ikut tanda tangan dalam akta pengikatan jual beli tersebut;
 - Bahwa para pihak memaksa saksi agar tanah tersebut dibuat terlebih dahulu pengikatan jual belinya segera karena tanah tersebut akan dilelang oleh pihak koperasi dan pembayaran DP tersebut dipergunakan untuk menebus sertifikat di koperasi;
- Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalan dalam jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3325114808730008 atas nama Renny Damayanti tertanggal 01-03-2012 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Batang (bukti T-1);
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 06 Tanggal 20 September 2017, (bukti T-2);
3. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 101/2008 tertanggal 05 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan, (bukti T-3);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 dan telah dicocokkan dengan aslinya (T-2 dan T-3 tanpa aslinya hanya fotokopi dari fotokopi) serta dibubuhi meterai;



Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat maupun telah mengajukan kesimpulannya secara E-Litigasi;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi serta mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) atau tidak jelas antara posita dengan petitum karena isi gugatannya campur aduk, Penggugat tidak menjelaskan mana obyek sengketa yang digugat apakah perjanjian pengikatan atau obyek tanah SHM No. 221;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut tersebut, Majelis Hakim berpendapat ada beberapa hal yang menjadikan gugatan kabur yaitu bilamana tidak jelasnya peristiwa yang mendasari gugatan atau tidak jelasnya hubungan fundamentum petendi/posita dengan petitum. Setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan, Penggugat telah cukup jelas menguraikan peristiwa yang menjadi dasar gugatan yaitu adanya pengikatan jual beli tanah antara suami Penggugat Mudakir dan Tergugat yang mana adanya kekurangan bayar atas tanah tersebut. Dalil tersebut memiliki hubungan dengan petitum yang diminta oleh Penggugat yaitu agar dinyatakan pengikatan jual beli tersebut sah menurut hukum dan Tergugat dinyatakan wanprestasi sehingga antara posita dan petitum gugatan memiliki korelasi yang jelas. Oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;



Bahwa Penggugat tidak jelas kedudukan hukumnya, gugatan Penggugat kurang pihak karena semestinya ahli waris Mundakir tidak hanya satu Endang Pujihartuti selaku istri dari Mudakir (alm), masih ada ahli waris yang lainnya yaitu anak-anak dari Mundakir yaitu Edi hermawan, Handy irawan, Happy Ratnasari dan Putri Kartikasari;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut tersebut, Majelis Hakim berpendapat kedudukan hukum seseorang untuk mengajukan gugatan didasarkan atas kepentingan/hak yang dimilikinya. Oleh karena Penggugat sebagai istri dan ahli waris dari Mudakir merasa memiliki suatu kepentingan dan ingin mempertahankannya maka itu adalah hak Penggugat untuk mengajukan gugatan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI N0.294K/Sip/1971 disebutkan pihak yang mengajukan gugatan hanyalah pihak yang memiliki hubungan hukum atau kepentingan atas haknya. Jadi tidak semua ahli waris harus diikutkan mengajukan gugatan karena belum tentu seluruhnya merasa memiliki kepentingan atas haknya. Oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatan pada pokoknya mengenai adanya pengikatan jual beli sebagian tanah antara almarhum suami Penggugat Mudakir sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli atas tanah sebagaimana dalam SHM No.221/ Desa Clapar, Subah, Batang yang mana panjar pembayarannya sejumlah Rp.135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) sehingga masih ada kurang bayar dari harga keseluruhan Rp. 410.040.000,00 (empat ratus sepuluh juta empat puluh ribu rupiah). Oleh karenanya Penggugat merasa dirugikan atas hal tersebut dan meminta agar pengikatan jual beli dinyatakan sah menurut hukum dan Tergugat dinyatakan wanprestasi.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, telah disangkal oleh Tergugat sebagaimana dalam jawabannya pada pokoknya tanah yang didallilkan oleh Penggugat yaitu SHM No.221/ Desa Clapar, Subah, Batang menjadi jaminan di Koperasi Intidana dan telah dilelang oleh pihak koperasi pada tahun 2008 dan sebagai pemenang lelang adalah Yuanika Pasadena, Tergugat tidak pernah memberikan uang panjar sejumlah Rp.135.000.000,00 (seratus tiga



puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat sehingga sudah tidak ada hubungan hukum apapun dengan Mudakir dalam pengikatan jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menyangkal gugatan Penggugat tersebut, maka Penggugat diwajibkan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya sehingga pembuktian dibebankan kepada kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 dan mengajukan dua orang saksi yaitu saksi Sudarnoto dan Poppy Ratna Dewi sedangkan Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat tidak berdasarkan urutan tetapi lebih dahulu akan mempertimbangkan petitum pokok dan dinilai penting serta keterkaitan antara petitum satu dengan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang pertama perlu dipertimbangkan adalah **petitum angka 2** yang merupakan petitum pokok dalam gugatan ini yaitu pada pokoknya menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor: 06, tertanggal 20 September 2017 yang dilakukan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Poppy Ratna Dewi, S.H., adalah sah menurut hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta disebutkan syarat sahnya perjanjian yaitu, adanya kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal.
- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat, telah terjadi pengikatan jual beli sebagian tanah antara almarhum suami Penggugat bernama Mudakir sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli atas tanah sebagaimana dalam SHM No.221/ Desa Clapar, Subah, Batang yang mana panjar pembayarannya sejumlah Rp.135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yaitu dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli



Nomor: 06 Tanggal 20 September 2017 sebagaimana bukti P-4 yang bersesuaian dengan bukti T-2 ;

- Bahwa dalam akta pengikatan jual beli tersebut, disebutkan sertipikat asli yaitu SHM No.221/ Desa Clapar, tidak diserahkan kepada notaris karena sedang dijaminkan di Koperasi Simpan Pinjam Intidana, dan hal tersebut diperkuat oleh keterangan saksi Notaris Poppy Ratna Dewi, S.H;
- Bahwa ada keterangan yang tidak bersesuaian dan kontradiktif dari saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu antara saksi Notaris Poppy Ratna Dewi, S.H dan saksi Sudarnoto yaitu saksi Poppy Ratna Dewi, S.H menyatakan mau membuat akta pengikatan jual beli tanah meskipun tidak diperlihatkan sertipikat aslinya karena mendapatkan jaminan dari Sudarnoto yang merupakan kepala desa, jika benar tanah tersebut adalah tanah warganya, bahkan saksi Sudarnoto menjadi salah satu saksi dalam pengikatan jual beli tanah dan ikut tanda tangan dalam akta pengikatan jual beli tersebut sedangkan saksi Sudarnoto menyatakan pernah diajak oleh Mudakir ke Notaris Poppy Ratna Dewi, S.H hanya untuk keperluan menanyakan sertipikat, pada saat itu tidak pernah dibacakan pengikatan jual beli dan saksi Sudarnoto pun tidak menandatangani apapun;
- Bahwa dalam akta pengikatan jual beli tersebut dalam pasal 1 angka 1 huruf c terdapat klausula yaitu "*segera setelah royalti... dst... pihak pertama dalam hal ini Mudakir menjamin tanah tersebut tidak menjadi jaminan suatu hutang*"... "*bilamana ketentuan-ketentuan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh pihak pertama maka akta pengikatan jual beli ini dengan sendirinya menjadi batal demi hukum*";
- Bahwa sebagaimana bukti T-3 yaitu Kutipan Risalah Lelang Nomor 101/2008 tertanggal 05 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan, diketahui tanah sebagaimana dalam SHM No.221/ Desa Clapar telah dijual lelang oleh Koperasi Simpan Pinjam Intidana sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I Nomor: 00180/2007 melalui pejabat lelang Yulianto,S.H, S.A.P pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan yang mana diketahui sebagai pemenang lelang adalah Yuanika



Pasadena dan telah dibayar lunas sejumlah Rp177.608.500,00 sebagaimana kuitansi yang dikeluarkan oleh KPKNL Pekalongan tertanggal 07 Agustus 2008 yang terlampir dalam risalah lelang tersebut;

- Bahwa Pengugat sebagaimana dalam posita maupun petitum gugatan mencantumkan nama dalam SHM No.221/ Desa Clapar adalah Yuanika Pasadena. Oleh karenanya Majelis Hakim menilai secara fakta memang Penggugat sendiri sudah mengetahui jika tanah tersebut sudah beralih melalui lelang kepada orang lain dan bukan lagi milik Mudakir dan hal tersebut diperkuat bukti T-3;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara disebutkan suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Dalam perkara ini, Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 06 Tanggal 20 September 2017 yang dibuat suami Penggugat Mudakir dan Tergugat di hadapan Notaris Poppy Ratna Dewi, S.H didasarkan pada keterangan yang tidak benar mengenai kepemilikan yang menjadi objek jual beli tersebut. Tanah sebagaimana SHM No.221/ Desa Clapar bukanlah milik dari suami penggugat Mudakir tetapi telah beralih kepada pihak lain yaitu Yuanika Pasadena pada tahun 2008 jauh sebelum pengikatan jual beli itu dibuat. Oleh karenanya pengikatan jual beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai petitum pada angka 2 tersebut tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya sepatutnya ditolak

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang selanjutnya perlu dipertimbangkan adalah **petitum angka 4** dan **angka 6** yang pada pokoknya. menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban membayar kekurangan sebesar Rp.275.040.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu kerugian total sebesar Rp1.913.505.100,00 (satu miliar sembilan ratus tiga belas juta lima



ratus lima ribu seratus rupiah). Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana dalam uraian pertimbangan petitum pada angka 2 dimana Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 06 Tanggal 20 September 2017 sebagaimana bukti P-4 dan T-2 tidak memiliki kekuatan hukum, maka tidak lagi mengikat para pihak dan tidak ada dasar bagi Penggugat untuk menuntut kewajiban Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai petitum pada angka 4 dan angka 6 tersebut tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya sepatutnya juga ditolak

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang selanjutnya perlu dipertimbangkan adalah **petitum angka 5** yang pada pokoknya melarang Tergugat selama pemeriksaan perkara ini berlangsung atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya memindahtangankan, mengalihkan hutang Tergugat dan jaminan hutang kepada orang lain, dengan ancaman membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari. Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak memahami sistematika petitum dalam gugatan, dimana Penggugat dalam petitum angka 5 mencampur adukan tuntutan provisi dengan petitum pokok perkara berupa *dwangsom* ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 185 HIR dan Pasal 53 Rv. Putusan atas tuntutan provisi dijatuhkan oleh Hakim bilamana dalam proses perkara sedang berjalan memerlukan penanganan segera dan mendesak yang harus segera diputus yang mana tuntutan tersebut tidak termasuk ke dalam ruang lingkup pokok perkara. Putusan provisi hanya terbatas tindakan sementara saja seperti larangan melakukan kegiatan tertentu agar tidak mendatangkan kerugian atau akibat yang dapat mengganggu proses penyelesaian perkara sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.1788K/Sip/1976. Oleh karenanya Hakim dalam menjatuhkan putusan atas tuntutan provisi harus menilai secara objektif adanya urgensi untuk



melakukan tindakan sementara sebelum materi pokok perkara tersebut diputus.

- Bahwa berdasarkan Pasal 606a RV menyatakan sepanjang putusan Hakim mengandung hukuman selain dari pada membayar uang, maka dapat ditentukan setiap kali tidak dipenuhinya hukuman tersebut, yang besar jumlah diserahkan dalam putusan Hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa (*dwangsom*);
- Bahwa dalam perkara ini, tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas karena dicampuradukan dengan *dwangsom*. Selain itu, oleh karena petitum pokok dari gugatan Penggugat adalah bentuknya bukan perbuatan, melainkan pembayaran uang ganti rugi sebagaimana petitum pada angka 6 yang mana telah ditolak oleh Majelis Hakim sehingga terhadap Tergugat tidak dapat dikenakan hukuman *dwangsom*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai petitum pada angka 5 tersebut tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya sepatutnya juga ditolak

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang selanjutnya perlu dipertimbangkan adalah **petitum angka 3** yang pada pokoknya menyatakan secara hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas sebidang tanah objek perjanjian dalam hal ini Sertipikat Tanah Hak Milik atas nama Yuanika Pasadena Nomor 221/Clapar, Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Batang, Kecamatan Subah, Nomor 11.32.09.19.1.00221 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan luas $\pm 7.030 \text{ m}^2$ Oleh karena tidak pernah diletakkan sita jaminan dalam perkara ini, Majelis Hakim menilai terhadap petitum tersebut sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang selanjutnya perlu dipertimbangkan adalah **petitum angka 7** yang pada pokoknya menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding maupun Kasasi (*Uit voerbaar bij voorrad*). Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Majelis Hakim senantiasa memperhatikan ketentuan sebagaimana dalam Pasal 180 ayat (1) HIR yang diperluas oleh



SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Jo SEMA Nomor 4 Tahun 2001 yang mana beberapa syarat diantaranya yaitu adanya pembayaran uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan pengadilan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dari gugatan ditolak juga tidak memenuhi syarat untuk dijatuhkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, maka Majelis Hakim menilai terhadap petitum angka 7 sepatutnya ditolak;

Menimbang bahwa, petitum gugatan Penggugat yang selanjutnya perlu dipertimbangkan adalah petitum pada angka 8 yaitu menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. Oleh karena Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah dengan sendirinya terhadap **petitum angka 8** juga ditolak dan berdasarkan Pasal 181 HIR, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan, maka Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1320, Pasal 1335, KUHPerdara, Pasal 163 dan Pasal 181 HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp187.000,00 (seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang, pada hari Senin tanggal 22 Januari 2024, oleh kami, **Nurachmat, S.H** sebagai Hakim Ketua, **Harry Suryawan,S.H,M.Kn** dan **Dr.Dirgha Zaki Azizul, S.H.M.H** masing-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh **Suparti,S.H**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Selasa tanggal 23 Januari 2024.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Harry Suryawan,S.H,M.Kn

Nurachmat,,S.H

HAKIM ANGGOTA

Dr.Dirgha Zaki Azizul, S.H.M.H

PANITERA PENGGANTI

Suparti,S.H,

Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
Biaya Proses	: Rp	75.000,00
Panggilan	: Rp	42.000,00
PNBP	: Rp.	20.000,00
Redaksi	: Rp.	10.000,00
Meterai	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	187.000,00

(seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat pada setiap dokumen yang diterbitkan. Kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan informasi yang terdapat dalam dokumen ini. 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)