



P U T U S A N

Nomor42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jepara mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan yang diperiksa secara sederhana antara :

Nama : Taufik Hidayat, NIK : 3320092405750007, Tempat tanggal lahir : Pasuruan, 24 Mei 1975, Umur : 48 tahun, Tempat Tanggal Lahir: Desa Kelet RT.16 RW.03 Kecamatan Keling, Jenis Kelamin : Laki-laki, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, Nomor HP/WA : 08122726832, Email: oephixkltjpr@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

L A W A N

Nama Agus Sumarno, NIK 3320070808650005, Tempat Tanggal Lahir Jepara, 08 Agustus 1965, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Dk. Tlingsing desa Jambu Timur RT.08 RW.02 Kecamatan, Mlonggo Kabupaten Jepara, Nomor HP/WA 081228239497 Email dianfatimaassahra@gmail.com selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak berperkara;

Setelah mencermati alat bukti yang diajukan oleh Pihak Pengugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara dalam Register Nomor: 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT dan PENGUGAT pada tanggal 18 Maret 2023 telah sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya sebuah rumah dengan nomor bukti kepemilikan SHM nomor: 583 / Jambu Timur atas nama Agus Sumarno, nomor NOP 33.20.070.008.003-0111.0 dengan luas 362 M2 yang terletak di Jalan Raya Jepara-Bangsri desa Jambu Timur RT.08 RW.02 Kecamatan Mlonggo Kabupaten Jepara dengan harga Rp 610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah) dengan ketentuan pajak jual beli ditanggung oleh masing-masing Penjual dan

Halaman 1 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli (waktu itu sertifikat masih dijadikan agunan/jaminan utang di BRI Capem Mlonggo);

2. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2023 PENGUGAT melakukan pembayaran DP (Down Payment atau uang muka) melalui Transfer BRIMO dari Rekening BRI atas nama Taufik Hidayat ke Rekening BRI atas nama Agus Sumarno sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang kemudian uang tersebut digunakan oleh TERGUGAT untuk melunasi hutang di BRI Capem Mlonggo dan mengambil sertifikat (Bukti transfer BRIMO terlampir);
3. Bahwa pada tanggal 21 April 2023 PENGUGAT melakukan pembayaran kedua kepada TERGUGAT melalui transfer BRIMO dari Rekening BRI atas nama Vika Amalia Hidayat (Anak dari Taufik Hidayat) ke Rekening BRI atas nama Dian Fatimah Azzahra (Anak dari Agus Sumarno) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan transfer lagi BRIMO dari Rekening BRI atas nama Taufik Hidayat ke Rekening BRI atas nama Dian Fatimah Azzahra (Anak dari Agus Sumarno) sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (bukti transfer BRIMO terlampir);
4. Bahwa setelah PENGUGAT membayar sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 21 April 2023, sehingga total uang yang sudah dibayarkan sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), maka PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati dan menyerahkan sertifikat asli sebagai jaminan kepada PENGUGAT;
5. Bahwa karena PENGUGAT menganggap proses jual beli tidak ada masalah, maka PENGUGAT meminta seorang notaris untuk mempersiapkan akta jual beli dan hitungan pajaknya, dengan harapan ketika pelunasan prosesnya bisa cepat;
6. Bahwa setelah dihitung oleh notaris ternyata estimasi sementara besarnya BPHTB Rp 9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ditanggung oleh Pembeli dan PPh Rp 6.250.000,- (enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ditanggung oleh Penjual, sehingga pada tanggal 20 Juli 2023 PENGUGAT membayar BPHTB agar proses balik nama sertifikatnya lebih cepat (bukti bayar BPHTB terlampir);
7. Bahwa Pada hari Minggu tanggal 30 Juli 2023, PENGUGAT bersama istri mendatangi rumah TERGUGAT untuk memberitahukan jadwal pelunasan dan penandatanganan akta jual beli, tetapi TERGUGAT tidak mau membayar PPh yang sudah disepakati, sehingga terjadi perdebatan. PENGUGAT menawarkan kepada TERGUGAT untuk membayar

Halaman 2 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa



separuhnya saja, tetapi TERGUGAT tetap tidak mau, bahkan TERGUGAT mengatakan menyesal karena keluarga dan saudara TERGUGAT sering cekcok sebab tidak setuju dengan jual beli tanah tersebut, sehingga PENGUGAT merasa kasihan karena TERGUGAT dan istrinya terlihat sangat sedih dan TERGUGAT minta jual beli dibatalkan, Akhirnya PENGUGAT setuju jual beli dibatalkan dengan konsekwensi TERGUGAT harus mengembalikan uang PENGUGAT sebesar Rp 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Uang yang sudah ditransfer oleh PENGUGAT Rp 300.000.000,-
BPHTB yang sudah dibayar PENGUGAT Rp 9.500.000,-
Ganti transport dan materai PENGUGAT Rp 500.000,-
Jadi Total Rp 310.000.000,-

(Terbilang: Tiga ratus sepuluh juta rupiah);

8. Bahwa TERGUGAT waktu itu menyanggupi secara meyakinkan untuk mengembalikan uang PENGUGAT tersebut secepatnya dengan cara mengajukan pinjaman di BRI sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan nanti akan ditutup dengan cara menjual tanah milik TERGUGAT yang baru saja dibeli terletak di belakang balai desa Jambu Timur;
9. Bahwa karena janji TERGUGAT yang meyakinkan tersebut akhirnya PENGUGAT mencari tanah pengganti, dan menemukan tawaran tanah di dukuh Krasak desa Bangsri Kecamatan Bangsri seluas kurang lebih 300 M2 dengan harga Rp 610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah)
10. Bahwa sebelum melakukan transaksi dengan pemilik tanah Krasak Bangsri, pada tanggal 1 Agustus 2023 (dua hari setelah pembatalan secara lisan) PENGUGAT menanyakan kepastian batal atau tidaknya jual beli kepada TERGUGAT melalui pesan whatsapp dengan kata-kata **"Gimana pak marno, saya butuh kepastian jual belinya dilanjut apa tidak"** **"kalo jadi ya saya bayar lunas, kalo tidak ya uang saya 300jt + pajak yg sdh terlanjur sy bayar hrs sampean kembalikan secepatnya, krn sy sdh ada pandangan tanah lagi"** dan TERGUGAT menjawab **"ngapunten pak boten dilanjut"** (print out pesan WA terlampir);
11. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2023 PENGUGAT menagih TERGUGAT melalui pesan whatsapp, tetapi TERGUGAT tidak memberi jawaban yang pasti, tapi hanya menjawab akan mengembalikan uang PENGUGAT jika tanahnya yang di belakang balai desa Jambu Timur

Halaman 3 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah laku. Akhirnya PENGUGAT memberi tempo waktu 2 (dua) minggu kepada TERGUGAT untuk mengembalikan uang PENGUGAT karena uang akan digunakan untuk membayar tanah Krasak (print out pesan WA terlampir);

12. Bahwa dengan kepastian jawaban TERGUGAT yang membatalkan jual beli tersebut, dan kesanggupan untuk mengembalikan uang secepatnya, maka pada tanggal 5 Agustus 2023 PENGUGAT melakukan transaksi pembelian tanah Krasak Bangsri dengan membayar DP sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan perjanjian pembayaran kedua tanggal 15 Agustus 2023 dan pelunasan awal Oktober 2023 (PENGUGAT berharap bisa dibayar dengan uang pengembalian dari TERGUGAT);
13. Bahwa karena PENGUGAT hanya mempunyai waktu 2 bulan untuk melunasi tanah Krasak Bangsri, maka PENGUGAT menagih terus kapan uang bisa dikembalikan, tetapi TERGUGAT terkesan santai-santai dan tidak peduli, bahkan menfitnah PENGUGAT dengan melaporkan ke Petinggi/Kepala Desa Jambu Timur bahwa PENGUGAT lah yang membatalkan jual beli karena sudah membeli tanah lagi di Krasak;
14. Bahwa karena kasus ini dan adanya kebutuhan untuk melunasi tanah Krasak Bangsri, maka terpaksa PENGUGAT mengambil kredit pinjaman ke Bank BPD Jateng sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk melunasi tanah Krasak Bangsri;
15. Bahwa agar ada kepastian waktu pengembalian uang dan konsekwensinya jika tidak mampu mengembalikan dalam tempo waktu tertentu, maka PENGUGAT membuat perjanjian baru, tetapi TERGUGAT tidak mau menandatangani dan terkesan berbelit-belit;
16. Bahwa PENGUGAT juga menawarkan untuk meneruskan jual beli sesuai perjanjian awal jika TERGUGAT tidak mampu mengembalikan uang, tetapi TERGUGAT malah minta harga baru yaitu sebesar Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
17. Bahwa pada hari Senin tanggal 25 September 2023 PENGUGAT menghadap Petinggi/Kepala Desa Jambu Timur dan terjadi mediasi dengan TERGUGAT disaksikan Petinggi/Kepala Desa dan 2 (dua) orang perangkat desa Jambu Timur yaitu sdr. Abdullah Muiz dan sdr. Eko Utomo, tetapi TERGUGAT tetap tidak mau menandatangani perjanjian pengembalian uang dan juga tidak mau meneruskan jual beli sesuai perjanjian awal yang sudah ditandatangani;

Halaman 4 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa

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)



18. Bahwa atas masalah ini PENGGUGAT merasa dibohongi dan dipermainkan oleh TERGUGAT dengan kerugian Rp 310.00.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) ditambah bunga pinjaman Bank yang harus ditanggung selama 4 tahun dan kerugian immaterial karena terganggunya psikis dan pekerjaan PENGGUGAT selama 2 (dua) bulan;
19. Bahwa PENGGUGAT sudah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 27 September 2023 dengan Nomor Perkara: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa dan telah diputuskan pada hari Jumat, tanggal 27 Oktober 2023, oleh Joko Ciptanto, S.H., M.H sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Puryanto, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan bunyi putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi)
3. Menyatakan bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka, perjanjian jual beli rumah tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dinyatakan batal dan menyatakan TERGUGAT harus mengembalikan uang PENGUGAT secara keseluruhan beserta pajak yang telah dibayarkan serta kerugian-kerugian lainnya dengan rincian sebagai berikut:

| | |
|---|-------------------|
| - Uang yang sudah ditransfer oleh PENGGUGAT | Rp 300.000.000,00 |
| - BPHTB yang sudah dibayar PENGGUGAT | Rp 9.500.000,00 |
| - Ganti transport dan materai PENGGUGAT | Rp 500.000,00 |

Jumlah Total

Rp 310.000.000,00

(Tiga ratus sepuluh juta rupiah)

Maka sudah sepatutnya TERGUGAT agar melunasi hutangnya tersebut **secara seketika dan sekaligus**

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp 168.750,00 (seratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)
 5. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya;
20. Bahwa setelah putusan sebagaimana tersebut pada poin 19 berkekuatan hukum tetap (BHT) pada tanggal 6 November 2023, PENGGUGAT mengajukan Permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 5 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jepara pada tanggal 7 November 2023 dan PENGGUGAT diminta untuk menunggu proses telaah berkas;

21. Bahwa pada tanggal 22 November 2023 PENGGUGAT menghadap Panitera Perdata dan mendapatkan penjelasan bahwa putusan sebagaimana tersebut pada poin 19 tidak bisa dilakukan eksekusi karena amar putusan nomor 3 tidak terdapat kata-kata **"menghukum"** tetapi hanya **"menyatakan"**, sehingga PENGGUGAT merasa perlu untuk mengajukan gugatan perbaikan amar putusan agar bisa dilakukan eksekusi riil;

Berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah diuraikan diatas, maka tidaklah berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya PENGGUGAT mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Jepara c.q Majelis Hakim yang menerima, memeriksa, mengadili, dan memutus perkara perdata gugatan Perbaikan Amar Putusan a quo sependapat dengan PENGGUGAT yang kemudian berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Memperbaiki Amar Putusan Perkara Nomor: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa sehingga berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi)
3. **Menghukum** oleh karena TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka, perjanjian jual beli rumah tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dinyatakan batal dan **menghukum** TERGUGAT untuk mengembalikan uang PENGUGAT secara keseluruhan beserta pajak yang telah dibayarkan serta kerugian-kerugian lainnya dengan rincian sebagai berikut:

| | |
|---|-------------------|
| - Uang yang sudah ditransfer oleh PENGGUGAT | Rp 300.000.000,00 |
| - BPHTB yang sudah dibayar PENGGUGAT | Rp 9.500.000,00 |
| - Ganti transport dan materai PENGGUGAT | Rp 500.000,00 |

Jumlah Total Rp 310.000.000,00

(Tiga ratus sepuluh juta rupiah)

Maka sudah sepatutnya TERGUGAT agar melunasi hutangnya tersebut **secara seketika dan sekaligus**

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp 168.750,00 (seratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

Halaman 6 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa



5. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya

Demikian Gugatan Perbaikan Amar Putusan ini diajukan, atas perhatian serta bantuannya, PENGGUGAT mengucapkan terima kasih;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Hakim telah menyampaikan dan menjelaskan kepada para pihak yang hadir bahwa oleh karena perkara ini merupakan perkara yang tergolong dalam gugatan sederhana maka penyelesaiannya akan dilakukan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana sudah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 Tentang tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, maka Hakim telah mengupayakan upaya perdamaian diantara kedua belah pihak hingga sebelum putusan ini dibacakan, namun upaya perdamaian tersebut tidak ada kata sepakat karena para pihak tetap pada pendiriannya semula;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan jawaban secara lisan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp. 300.000.000.00(Tiga Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat;
- Bahwa Tergugat sanggup membayar/mengembalikan uang yang telah diterima Tergugat namun menunggu hasil dari menjual tanah, karena uang yang diperoleh Tergugat dari Penggugat di belikan tanah;
- Bahwa apabila Penggugat bersedia maka tanah yang Tergugat beli dari uang Penggugat tersebut akan Tergugat serahkan kepada Penggugat untuk membayar utang Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Salinan Putusan nomor 35/Pdt.G.S/2023/PN Jpa, tanggal 27 Oktober 2023, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3320092405750007, tanggal 25-08-2012, atas nama Taufik Hidayat, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3320070808650005, tanggal 29-03-2021, atas nama Agus Sumarno, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy transaksi BRI Mo atas nama antara Taufik Hidayat dan Agus Sumarno, tanggal 18 Maret 2023, tanggal 21 April 2023, dan tanggal 21 April 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy bukti keterangan saksi penerimaan daerah online, tanggal 20 Juli 2023, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy perjanjian jual beli tanah, tanggal 21 April 2023 antara Agus Sumarno dengan Taufik Hidayat, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy sertifikat hak milik nomor 583 Desa Jambu Timur, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara atas nama pemegang hak Agus Sumarno, diberi tanda P-7;

Fotocopi bukti surat-surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dipersidangan sesuai dengan aslinya, kecuali pada bukti surat bertanda P-3 adalah fotokopi dari fotokopi sedangkan P-4 dan P-5 sesuai dengan hasil Print selanjutnya bukti surat-surat tersebut oleh Hakim dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak mengajukan saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan tidak mengajukan bukti surat dan saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena tidak ada lagi mengajukan bukti-buktinya kemudian para pihak mohon untuk putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang, dianggap telah tercantum dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa seperti telah dijelaskan di atas tentang perkara ini diselesaikan dengan pemeriksaan gugatan sederhana, maka untuk hal-hal yang

Halaman 8 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui oleh para pihak tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut kecuali hal-hal yang menjadi pertentangan diantara para pihak;

Menimbang, bahwa pokok sengketa dalam perkara ini telah diperiksa dan diputusan dalam Putusan Nomor: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa tanggal 27 Oktober 2023, dan juga Tergugat dalam Jawabannya membenarkan gugatan Penggugat dan mengakui benar telah menerima uang sejumlah Rp. 300.000.000.00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat, maka apa yang telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa tanggal 27 Oktober 2023 menjadi bukti sempurna dan tidak perlu dipertimbangkan kembali;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan hingga timbulnya gugatan sederhana ini ialah sebagaimana posita angka 21 yaitu putusan sebagaimana tersebut pada poin 19 tidak bisa dilakukan eksekusi karena amar putusan nomor 3 tidak terdapat kata-kata **"menghukum"** tetapi hanya **"menyatakan"**, sehingga PENGGUGAT merasa perlu untuk mengajukan gugatan perbaikan amar putusan agar bisa dilakukan eksekusi riil;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya secara lisan menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa benar Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp. 300.000.000.00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat;
- Bahwa Tergugat sanggup membayar/mengembalikan uang yang telah diterima Tergugat namun menunggu hasil dari menjual tanah, karena uang yang diperoleh Tergugat dari Penggugat di belikan tanah;
- Bahwa apabila Penggugat bersedia maka tanah yang Tergugat beli dari uang Penggugat tersebut akan Tergugat serahkan kepada Penggugat untuk membayar utang Tergugat

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Hakim pemeriksa memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam amar putusan perkara perdata, dikenal 3 jenis amar putusan yaitu putusan *condemnatoir*, putusan *constitutief* dan putusan *declaratoir*;

Menimbang, bahwa Putusan *condemnatoir* adalah putusan bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi, Putusan *constitutief* adalah putusan yang menciptakan suatu keadaan hukum baru, sedangkan Putusan *declaratoir* adalah putusan yang menyatakan keadaan sebagai suatu keadaan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa putusan yang memerlukan pelaksanaan (*executie*) hanyalah putusan akhir yang bersifat *condemnatoir*, sedangkan putusan akhir lainnya hanya mempunyai kekuatan mengikat (*binding*);

Halaman 9 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa



Menimbang, bahwa ciri khas dari putusan *declaratoir* adalah diawali dengan kata “Menyatakan”, sedangkan ciri khas putusan *condemnatoir* adalah diawali dengan kata “Menghukum”;

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa tanggal 27 Oktober 2023, atas pokok sengketa hanya bersifat *declaratoir* karena hanya menyatakan suatu keadaan dari Tergugat, yang mana dalam putusan tersebut sesuai dengan petitum Penggugat dalam gugatan perkara Nomor: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa tanggal 27 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa tanggal 27 Oktober 2023 telah menyatakan Tergugat Wanprestasi dan Tergugat membenarkannya, akan tetapi faktanya sampai persidangan ini berlangsung, Tergugat belum memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah dinyatakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa tanggal 27 Oktober 2023, maka sudah sepatutnya dikabulkan untuk menambahkan amar yang bersifat *condemnatoir*;

Menimbang, bahwa untuk mempermudah dalam pelaksanaan eksekusi, maka amar Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 35/Pdt.G.S/PN.Jpa tanggal 27 Oktober 2023 akan dimuat Kembali dalam putusan ini dengan menambahkan amar *condemnatoir* sebagaimana petitum Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas petitum Penggugat dalam Poin 3 yang berbunyi “**Menghukum** oleh karena TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka, perjanjian jual beli rumah tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT dinyatakan batal dan **menghukum** TERGUGAT untuk mengembalikan uang PENGUGAT secara keseluruhan beserta pajak yang telah dibayarkan serta kerugian-kerugian lainnya dengan rincian”, Hakim menilai atas petitum ini haruslah dipecah karena maksud petitum ini memiliki 2 sifat yaitu sifat *declaratoir* dan *condemnatoir*, yang mana amar untuk menyatakan Perjanjian Batal haruslah dinyatakan dalam bentuk *Declaratoir*, sedangkan amar untuk pemenuhan prestasi tergugat berupa pengembalian sejumlah uang haruslah dinyatakan dalam bentuk *Condemnatoir*, oleh karena itu, Hakim akan memisah petitum ini menjadi dua amar sesuai dengan kaidah hukum acara Perdata yang benar;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh para pihak yang belum dipertimbangkan oleh Hakim, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara a quo, namun demikian Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara a quo telah terjawab dengan bukti-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana dimuka, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Hakim;

Menimbang, bahwa terkait biaya perkara, oleh karena gugatan sederhana ini mempunyai nomor register tersendiri, dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Tergugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Memperhatikan, Perma Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, Perma Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, ketentuan-ketentuan dalam HIR, KUHPdata, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka, perjanjian jual beli rumah tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dinyatakan batal
4. Menghukum TERGUGAT harus mengembalikan uang PENGGUGAT secara keseluruhan beserta pajak yang telah dibayarkan serta kerugian-kerugian lainnya dengan rincian sebagai berikut:

| | |
|---|--------------------------|
| - Uang yang sudah ditransfer oleh PENGGUGAT | Rp 300.000.000.00 |
| - BPHTB yang sudah dibayar PENGGUGAT | Rp 9.500.000.00 |
| - Ganti transport dan materai PENGGUGAT | <u>Rp 500.000.00</u> |
| Jumlah Total | Rp 310.000.000.00 |

(tiga ratus sepuluh juta rupiah);

maka sudah sepatutnya Tergugat agar melunasi hutangnya tersebut secara seketika dan sekaligus;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp148.750,00 (seratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2023, oleh Joko Ciptanto, S.H., M.H sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara,

Halaman 11 dari 12 Putusan Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Agus Kuswoyo, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jepara pada hari itu juga;

Panitera Pengganti,

Hakim Tunggal,

Ttd

Ttd

Agus Kuswoyo, S.H.,

Joko Ciptanto, S.H., M.H

Rincian biaya perkara:

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Pendaftaran | : Rp 30.000,00 |
| Biaya Proses | : Rp 50.000,00 |
| Biaya Penggandaan Berkas | : Rp 8.750,00 |
| Biaya Panggilan Tergugat | : Rp 20.000,00 |
| PNBP | : Rp 20.000,00 |
| Materai | : Rp 10.000,00 |
| <u>Redaksi</u> | <u>: Rp 10.000,00 +</u> |
| Total | Rp 148.750,00 |

(seratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);