



PUTUSAN
Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1 Maryani** : Bertempat tinggal di Gesingan RT 02 RW 09, Luwang, Gatak, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Sebagai **Penggugat I**;
- 2 Supriyadi** : Bertempat tinggal di Gesingan RT 02 RW 09, Luwang, Gatak, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Sebagai **Penggugat II**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Nafiul Falah, S.H. M.H.** Advokat yang beralamat di Jalan Aster Raya No.03 Ngronggah, Sanggrahan, Grogol, Sukoharjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2024 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 7 Agustus 2024 dengan register Nomor 327/SK/2024/PN Skh;

Melawan:

- 1 Radifan Wisnu Fadhillah.** : Bertempat tinggal di Dk. Kateguhan RT 002 RW 001 Desa Kateguhan Kecamatan Tawangsari Kabupaten Sukoharjo (KTP) domisili di Jalan Wijaya Kusuma No. 07, Tipes, Serengan, Kota Surakarta, Jawa Tengah. Sebagai **Tergugat I**;
- 2 Ir. Setyo Wisnu Broto.** : Bertempat tinggal di Dk.. Kateguhan RT 002 RW 001, Kateguhan, Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Sebagai **Tergugat II**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. Arif Sahudi, S.H., M.H., Georgius Limart Siahaan, S.H., Utomo Kurniawan, S.H., dan Dwi Nurdiansyah Santoso, S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada "Kartika Law Firm" yang beralamat di Jl. Solo-Baki No 50 Kwarasan Grogol Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2024 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukoharjo pada tanggal 13 Agustus 2024 dengan register Nomor 337 dan 338/SK/2024/PN Skh;

3 Kepala Kantor : Berkedudukan di Jalan Perintis
Pertanahan Kabupaten Kemerdekaan No. 252, Madumulyo,
Boyolali. Pulisen, Boyolali, Kabupaten Boyolali,
Jawa Tengah. Dalam hal ini diwakili oleh
Agus Widodo, S.H., M.H., dkk
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
7 Agustus 2024 yang telah terdaftar pada
Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Sukoharjo pada tanggal 13 Agustus 2024
dengan register Nomor 339/SK/2024/PN
Skh. Sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 30 Juli 2024 dalam Register Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2019 di Surakarta Tergugat II yang merupakan orang tua dari Tergugat I membuat Surat Pernyataan yang pada intinya akan melakukan pembelian tanah milik Penggugat I seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Maryani (Penggugat I), dengan harga Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi. Pelunasan terhadap pembelian tanah tersebut akan dilakukan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak penandatanganan surat pernyataan tersebut;
2. Bahwa sebagai tindak lanjut atas Surat Pernyataan Tergugat II tertanggal 31 Juli 2019, antara Penggugat I yang telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat II selaku suaminya dengan Tergugat I yang merupakan anak dari Tergugat II telah melakukan hubungan hukum berupa Jual Beli tanah terhadap Sertifikat Hak Milik nomor 2551, dengan tanah seluas 3650 m²

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah atas nama Maryani (Penggugat I) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan DPU
- Timur : Suroto
- Selatan : Tanah 0.0
- Barat : Pekaranagan NIB 00799

Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Marla Dwi Annisa (daerah kerja boyolali);

3. Bahwa jual-beli tersebut disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I dengan harga sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah);

4. Bahwa setelah disepakati dan ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut, langsung ditindaklanjuti dengan proses peralihan Hak Sertifikat Hak Milik nomor 2551 menjadi atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I);

5. Bahwa penting kiranya untuk kami sampaikan dan jelaskan, jika secara faktual pembayaran tanah sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) belum dilaksanakan atau dibayarkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat;

6. Bahwa pernyataan belum dibayarkannya pembayaran tanah sebesar Rp 3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat tersebut, berdasarkan atas Pengakuan dari Tergugat I melalui Surat Pernyataan yang dibuat di Solo tertanggal 20 Maret 2021 dan telah di waarmerking oleh Drajad Uripno, S.H. selaku notaris di solo dengan nomor 1059/W/IV/2021 tertanggal 4 April 2021, pada pokoknya Tergugat I mengakui jika jual-beli tanah seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, belum selesai proses pembayarannya. Tergugat I menyatakan akan melakukan Pembayaran selambat-lambatnya pada bulan Desember 2021. Apabila sampai dengan akhir Desember 2021 tersebut Tergugat I belum bisa menyelesaikan pembayaran, maka sertifikat akan dikembalikan ke pemilik semula atas nama Maryani atau Penggugat I. Pada Surat Pernyataan tersebut, Tergugat II ikut memberikan tanda tangan sebagai saksi;

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh

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)



7. Bahwa namun sampai dengan tenggat waktu akhir Desember 2021 Tergugat I tidak menunaikan kewajibannya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik nomor 2551 atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I) ke pemilik semula atas nama Maryani atau Penggugat I, maka Tergugat I membuat Surat Pernyataan lagi tertanggal 1 Agustus 2023 di Sukoharjo yang pada pokoknya Tergugat I menyatakan akan menyelesaikan dengan mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 2551 atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I) dan akan dilakukan penandatanganan akta jual beli atas tanah dengan Ibu Maryani (Penggugat I). Penandatanganan akta jual beli tersebut akan diselesaikan pada hari Kamis, 17 Agustus 2023 dan selambat-lambatnya pada awal bulan September 2023. Selain daripada itu Tergugat I juga bersedia bertanggung jawab atas segala biaya yang timbul dari proses pengembalian Sertifikat Hak Milik nomor 2551 atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I). Pada Surat Pernyataan tersebut, Tergugat II mengetahui seluruh isinya dengan memberikan tanda tangan;

8. Bahwa Para Penggugat dengan penuh kesabaran menunggu realisasi dari janji yang dinyatakan oleh Tergugat I melalui Surat Pernyataan tertanggal 1 Agustus 2023, namun kembali Para Penggugat harus kecewa dan bersabar untuk kesekian kalinya dikarenakan Tergugat I tetap belum bisa menunaikan kewajibannya kepada Para Penggugat sebagaimana tenggat waktu yang dinyatakan sendiri oleh Tergugat I. Oleh karenanya Tergugat I kembali membuat Surat Pernyataan tertanggal 21 Februari 2023 di Sukoharjo yang pada intinya Tergugat I menyatakan akan menyelesaikan dengan mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 2551 atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I) dan akan dilakukan penandatanganan akta jual beli atas tanah dengan Ibu Maryani (Penggugat I). Penandatanganan akta jual beli tersebut akan diselesaikan selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan (21 Mei 2023) setelah Surat Pernyataan ini ditandatangani oleh Tergugat I. Selain daripada itu Tergugat I juga bersedia bertanggung jawab atas segala biaya yang timbul dari proses pengembalian Sertifikat Hak Milik nomor 2551 atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I). Pada Surat Pernyataan tersebut, Tergugat II mengetahui seluruh isinya dengan memberikan tanda tangan;

9. Bahwa Para Penggugat dengan penuh kesabaran dan penuh harap menanti tanggal 21 Mei 2023 untuk menunggu Tergugat I menunaikan janji



dan kewajibannya, namun senyatanya Tergugat I tetap tidak dapat merealisasikan pengembalian dan penyerahan Sertifikat Hak Milik nomor 2551 atas nama Radifan Wisnu Fadhillah dan akan dilakukan penandatanganan akta jual beli atas tanah dengan Ibu Maryani (Penggugat I). Tentunya sebagai manusia yang memiliki hati nurani, Para Penggugat merasa telah sangat berbaik hati dan telah memberikan kesempatan yang sangat cukup kepada Tergugat I untuk dapat merealisasikan janjinya tersebut. Pada akhirnya Para Penggugat memberikan kesempatan yang terakhir kepada Tergugat I, dengan Tergugat I membuat Surat Pernyataan tertanggal 22 Mei 2023 di Sukoharjo yang pada intinya tetap sama dengan Surat Pernyataan sebelumnya, yang membedakan hanya pada tenggat waktu mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 2551 atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I) serta tenggat waktu dilakukannya penandatanganan akta jual beli atas tanah dengan Ibu Maryani (Penggugat I). Penyerahan Sertifikat Hak Milik nomor 2551 atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I) dan Penandatanganan akta jual beli tersebut akan diselesaikan selambat-lambatnya hingga bulan Juli 2023. Pada Surat Pernyataan tersebut, Tergugat II mengetahui seluruh isinya dengan memberikan tanda tangan;

10. Bahwa sesuai dengan praduga dari Para Penggugat, sampai dengan batas tenggat waktu bulan Juli 2023 Tergugat I tetap tidak menunjukkan itikad baik dan tidak mampu menyelesaikan permasalahan ini. Oleh karena itu Penggugat I melakukan upaya hukum pidana dengan melakukan Aduan atau Laporan Polisi kepada Para Tergugat pada bulan Oktober 2023 di Polresta Surakarta yang teregister dengan nomor STBP/751/X/2023/Reskrim;

11. Bahwa terhadap aduan/laporan polisi tersebut telah dilakukan penyelidikan oleh penyidik Polresta Surakarta, dengan hasil Pengadu atau Penggugat I dengan Para Teradu atau Para Tergugat dipertemukan untuk dimediasi dan menghasilkan sebuah penyelesaian, jika Pengadu atau Penggugat I dengan Para Teradu atau Para Tergugat setuju untuk membuat Surat Kesepakatan pada hari senin, tertanggal 22 Januari 2024 di Surakarta;

12. Bahwa di dalam Surat Kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024, Para Tergugat bertindak sebagai Pihak Pertama sedangkan Para Penggugat bertindak sebagai Pihak Kedua, yang pada intinya tertera pada Pasal 2 dan Pasal 3. Pasal 2 menjelaskan “Bahwa Pihak Pertama (Para Tergugat) akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan tanah beserta Sertipikat Nomor 2551/Gagak Sipat seluas 3650 m² beserta balik nama ke atas nama Pihak Kedua (Para Penggugat) paling lama 5 (lima) bulan (22 Juni 2024) sejak ditandatanganinya Perjanjian Kesepakatan ini". sedangkan Pasal 3 menjelaskan jika Pihak Pertama (Para Tergugat) harus mengganti kerugian yang diderita oleh Pihak Kedua (Para Penggugat) selama 5 (lima) tahun sebesar 10 % (sepuluh persen) dari Nilai harga jual tanah pertahunnya atau senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);

13. Bahwa senyatanya sampai dengan tenggat waktu tertanggal 22 Juni 2024 Para Tergugat justru telah diduga melakukan wanprestasi dengan tidak kunjung menunaikan kewajibannya sebagaimana yang tercantum di dalam surat kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024 pada Pasal 2 dan Pasal 3, maka melalui kuasa hukumnya Para Penggugat telah mengirimkan 2 (dua) kali somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II yang dialamatkan pada alamat domisili Tergugat I yaitu Jalan Wijaya Kusuma No. 07, Kel Tipes, Kec. Serengan, Kota Surakarta. Surat Somasi I (pertama) tertanggal 27 Juni 2024 yang diterima oleh Sdr. Eko tertanggal 29 Juni 2024. Atas Somasi I (pertama) dari Para Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan respon mengadakan pertemuan dengan Kuasa Hukum Para Penggugat pada hari Selasa tanggal 2 Juli 2024 di Jakarta. Hasil dari pertemuan tersebut Tergugat II menyatakan akan bertanggung jawab namun tidak dapat memastikan waktu pelaksanaannya. Atas jawaban atau pernyataan dari Tergugat II tersebut tentunya tidak memberikan kepastian atas terselesaikannya masalah ini. Oleh karenanya Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Somasi II (kedua) tertanggal 22 Juli 2024 yang diterima oleh Tergugat I sendiri pada tanggal 23 Juli 2024. Secara faktual, Kedua Somasi dari Para Penggugat yang dikirimkan kepada Para Tergugat tidak dapat menyelesaikan permasalahan dan memulihkan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat yang diakibatkan oleh tindakan Para Tergugat;

14. Bahwa atas tindakan dari Para Tergugat yang tidak melaksanakan dan tidak memenuhi kewajibannya kepada Para Penggugat sebagaimana Pasal 2 dan Pasal 3 Surat Kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024, sudah sepatutnya dan sewajarnya, serta berdasar menurut hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara *a quo* menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan jika *"debitur dinyatakan lalai*

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



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” dan pada Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;

15. Bahwa sebagaimana peristiwa yang telah Para Penggugat sampaikan dan jelaskan, jika akibat dari dugaan tindakan wanprestasi yang telah Para Tergugat lakukan kepada Para Penggugat, senyatanya Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) sebagai akibat dari tidak dibayarnya jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat I Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Marla Dwi Annisa (daerah kerja boyolali) ditambahkan dengan kerugian materiil lainnya senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana Pasal 3 Surat Kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024 sehingga apabila diakumulasikan menjadi sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah). Serta kerugian immateriil yang telah dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sebagai akibat dari biaya yang timbul di dalam kepengurusan perkara ini dari *non litigasi* sampai dengan *litigasi*, serta hilangnya kesempatan keuntungan yang sedianya dapat didapatkan oleh Para Penggugat atas nilai ekonomi dari objek tanah Sertifikat Hak Milik nomor 2551 seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah;

16. Bahwa oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara *a quo* untuk menghukum Para Tergugat membayar seluruh kerugian yang dialami dan diderita oleh Para Penggugat akibat dari dugaan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut. Penggantian seluruh kerugian yang diderita oleh Para Penggugat sedianya telah sesuai dengan akibat atau sanksi wanprestasi yang termuat di dalam Pasal 1239 KUH Perdata yang menerangkan “tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan



memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”;

17. Bahwa untuk menjamin dibayarkannya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat dan agar gugatan tidak sia-sia serta memiliki hak eksekutorial, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara *a quo* berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) terhadap objek tanah perkara *a quo* yaitu:

- Tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik nomor 2551, seluas 3650 m² yang terletak di Desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah atas nama RADIFAN WISNU FADHILLAH (Tergugat I), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan DPU
- Timur : Suroto
- Selatan : Tanah 0.0
- Barat : Pekarangan NIB 00799

18. Bahwa sekiranya penting untuk Para Penggugat sampaikan dan jelaskan, jika alasan kami mengajukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik nomor 2551, seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah yang saat ini atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I), dahulunya adalah merupakan milik dari Penggugat I dan memang secara faktual yang telah diakui sendiri oleh Tergugat I melalui Surat Pernyataannya yang dibuat di Solo tertanggal 20 Maret 2021 dan telah di waarmerking oleh Drajad Uripno, S.H. selaku notaris di solo dengan nomor 1059/W/IV/2021 tertanggal 4 April 2021, yang pada pokoknya Tergugat I mengakui jika jual-beli tanah seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, belum selesai proses pembayarannya. Oleh karenanya dengan kerendahan hati Para Penggugat, dengan ini kami mengetuk pintu hati nurani dari Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara *a quo* untuk berkenan mengabulkan dan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) terhadap objek tanah perkara *a quo* yaitu berupa Tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik nomor 2551, seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I);

19. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan, maka untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat untuk mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan perkara *a quo*, berdasarkan pasal 180 HIR Para Penggugat mohon putusan di dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet*, ataupun kasasi;

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) per harinya kepada Para Tergugat apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

21. Bahwa adapun alasan Para Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat di dalam Gugatan perkara ini adalah demi terciptanya kelengkapan pihak di dalam perkara mengingat objek Sertifikat Hak Milik nomor 2551, atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I), seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah berada pada wilayah hukum Turut Tergugat serta nantinya Turut Tergugat tunduk serta patuh terhadap isi putusan di dalam perkara *a quo*;

22. Bahwa adapun prinsipal utama yang menjadi pihak di dalam gugatan ini, baik Para Penggugat maupun Para Tergugat kesemuanya memiliki kedudukan hukum sebagaimana Surat Kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024;

23. Bahwa untuk gugatan keperdataan, pengajuan gugatan dapat didasarkan pada asas *Actor Sequitur Forum Rei*. Asas tersebut diatur dalam Pasal 118 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR") yang menentukan bahwa "yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat". Sebagaimana hal tersebut, berdasarkan pada Kartu Tanda Penduduk terkait dengan alamat tempat tinggal Para Tergugat yang kami ketahui informasinya dari Akta Jual Beli Nomor 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 (informasi identitas Tergugat I sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Marla Dwi Annisa (daerah kerja boyolali) serta Surat Pernyataan tertanggal 31 Juli

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 di Surakarta yang dibuat oleh Tergugat II (informasi identitas Tergugat II sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk), beralamat pada Dk. Kateguhan Rt.002 Rw.001 Desa Kateguhan, Kec. Tawang Sari, Kab. Sukoharjo. Oleh karena itu sangat beralasan menurut hukum apabila gugatan perkara *a quo* di daftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Para Penggugat sampaikan tersebut, Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Terhormat Majelis Hakim memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sukoharjo berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Surat Kesepakatan yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Para Tergugat pada hari senin, tertanggal 22 Januari 2024 di Surakarta;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) terhadap Surat Kesepakatan yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Para Tergugat pada hari senin, tertanggal 22 Januari 2024 di Surakarta;
5. Menyatakan total kerugian yang dialami dan diderita oleh Para Penggugat sebagai akibat tindakan wanprestasi dari Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) sebagai akibat dari tidak dibayarnya jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat I Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Marla Dwi Annisa (daerah kerja boyolali) ditambahkan dengan kerugian materiil lainnya senilai Rp. 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana Pasal 3 Surat Kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024 sehingga apabila diakumulasikan menjadi sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah);

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



b. Kerugian Immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sebagai akibat dari biaya yang timbul di dalam pengelolaan perkara ini dari *non litigasi* sampai dengan *litigasi*, serta hilangnya kesempatan keuntungan yang sedianya dapat didapatkan oleh Para Penggugat atas nilai ekonomi dari objek tanah Sertifikat Hak Milik nomor 2551 seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar keseluruhan kerugian yang diderita dan dialami oleh Para Penggugat yang meliputi kerugian materiil maupun kerugian immateriil yaitu sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah) + Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) = Rp. 11.700.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus juta rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) terhadap objek tanah perkara *a quo* yaitu:

- Tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik nomor 2551, seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I), dengan batas-batas sebagai berikut:

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - Utara : Jalan DPU | - Selatan : Tanah 0.0 |
| - Timur : Suroto | - Barat : Pekaranagan NIB 00799 |

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara *a quo* dan Mencatatkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) pada Buku Tanah terhadap objek tanah perkara *a quo* yaitu: Tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik nomor 2551, seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah atas nama Radifan Wisnu Fadhillah (Tergugat I), dengan batas-batas sebagai berikut:

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - Utara : Jalan DPU | - Selatan : Tanah 0.0 |
| - Timur : Suroto | - Barat : Pekaranagan NIB 00799 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per harinya kepada Para Tergugat apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

10. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet*, ataupun kasasi;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara *a quo*.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Sonny Eko Andrianto, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Sukoharjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Para Tergugat:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Para Penggugat kecuali yang dinyatakan secara tegas dan diakui kebenarannya oleh hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terkait dalil ke 1 s/d dalil ke 4 dalam surat gugatan, Para Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Bahwa memang benar Tergugat II membuat Surat Pernyataan yang pada intinya akan melakukan pembelian tanah milik Penggugat I seluas 3650 M2 yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak , Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah atas nama Maryani.
- Bahwa untuk menunjukkan keseriusan dan itikad baik , maka Para Tergugat bersama Para Penggugat meneruskan kesepakatan jual beli dan dibuatlah Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Maria Dwi Annisa, dengan obyek jual beli berupa :

Tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik nomor 2551 dengan luas 3650 M2 yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali Jawa Tengah atas nama Maryani dengan batas - batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan DPU
- Timur : Suroto
- Selatan : Tanah 0.0
- Barat : Pekarangan NIB 00799

3. Bahwa terkait dalil ke 5 dalam surat gugatan, Para Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat I tersebut terjadi atas dasar kesepakatan yang telah dicapai antara Penggugat I selaku pemilik dan penjual tanah dengan Tergugat I sebagai pihak pembeli. Kesepakatan tersebut dicapai secara transparan dan dengan sepengetahuan penuh dari Para Penggugat, di mana Para Penggugat memahami dan menyetujui bahwa pembayaran atas tanah tersebut akan dilakukan dalam kurun waktu yang telah disepakati bersama, dengan mempertimbangkan kondisi serta kesepakatan tertentu yang mungkin berpengaruh terhadap proses transaksi tanah.
- Penggugat I dengan sepersetujuan Penggugat II, sebagai pihak yang memiliki hak penuh atas tanah yang dijual, telah secara sadar memberikan persetujuan mengenai penundaan pembayaran tersebut,

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



dan dengan demikian, Para Tergugat tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya. Dengan adanya persetujuan ini, Para Penggugat sepenuhnya menyadari bahwa meskipun proses jual beli telah berjalan, pembayaran secara penuh belum terealisasi pada saat itu, namun hal ini dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak

4. Bahwa terkait dalil ke 6, dalil ke 7 dan dalil ke 8 dalam surat gugatan, Para Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Bahwa benar adanya Para Tergugat telah membuat surat pernyataan tersebut, yang merupakan perwujudan itikad baik Para Tergugat terhadap Para Penggugat dalam rangka menjaga kelangsungan proses jual beli yang sedang berlangsung. Surat pernyataan tersebut dengan tegas mengindikasikan bahwa Para Tergugat tetap berpegang teguh pada niat mereka untuk melanjutkan dan menyelesaikan transaksi sebagaimana telah disepakati sebelumnya, tanpa ada niatan untuk mengubah keputusan, menarik diri, atau menghindari tanggung jawab atas kewajiban yang telah disepakati para pihak.

- Bahwa adanya pandemi Covid-19, memberikan dampak signifikan terhadap berbagai sektor usaha, berakibat pertumbuhan ekonomi melambat termasuk usaha yang dijalankan oleh Tergugat II. Kondisi ini menyebabkan adanya kendala dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan jadwal yang semula direncanakan, namun Para Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa komitmen untuk melanjutkan proses transaksi tetap ada, dan permintaan perpanjangan waktu ini diajukan semata-mata sebagai upaya untuk menyesuaikan diri dengan situasi yang tidak terduga tersebut. Dengan demikian, Para Tergugat tetap bertindak dalam semangat keterbukaan dan tanggung jawab untuk menyelesaikan kewajiban mereka kepada Para Penggugat secara baik dan tepat, dengan memperhitungkan kondisi yang memengaruhi usaha mereka pada masa awal pandemi.

5. Bahwa terkait dalil ke 9 dan dalil ke 10 dalam surat gugatan, Para Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Bahwa Para Tergugat menyadari kekhawatiran Para Penggugat, karena itu untuk menunjukkan itikad baik , Para Tergugat memenuhi



permintaan Para Penggugat untuk membuat surat pernyataan baru sebagaimana yang didalilkan dalam surat gugatan.

- Bahwa namun pasca pandemi Covid - 19 masih berdampak pada usaha yang digeluti Tergugat II, pertumbuhan ekonomi Indonesia melambat sehingga target usaha menjadi tidak tercapai yang hal ini berpengaruh dalam kemampuan Para Tergugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Para Penggugat.

6. Bahwa terkait dalil ke 11 dan dalil ke 12 dalam surat gugatan, Para Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Bahwa memang benar Para Tergugat pernah dilaporkan ke Polisi oleh Para Penggugat namun hal tersebut dapat diselesaikan secara damai karena Para Tergugat dapat memberikan pemahaman dan situasi kondisi yang saat ini dialami Para Tergugat.

- Bahwa sekali lagi Para Tergugat menyatakan sampai saat ini tetap memegang komitmen awal untuk meneruskan proses jual beli sampai selesai sesuai kesepakatan awal antara Para Penggugat dengan Para Tergugat.

7. Bahwa terkait dalil ke 13 dan dalil ke 14 dalam surat gugatan, Para Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Bahwa memang benar Para Penggugat pernah mengirimkan Surat Somasi yang ditujukan kepada Para Tergugat.

- Bahwa atas surat somasi itu, Para Tergugat menanggapi baik dengan menemui Para Penggugat untuk memberikan penjelasan mengenai kondisi dan situasi karena tertundanya pemenuhan kewajiban.

- Bahwa Para Tergugat selalu menanggapi dengan baik setiap permintaan pertemuan dan atau undangan dari Para Penggugat. Para Tergugat selalu datang dan dalam pertemuan tersebut selalu menyampaikan tetap akan berpegang teguh pada kesepakatan awal dan pasti akan melunasi jual beli tanah sebagaimana telah disebutkan di atas, karena itu Para Tergugat tidak melakukan wanprestasi kepada Para Penggugat.

- Bahwa dengan demikian tuduhan Para Penggugat terbukti tidak benar karena Para Tergugat masih tetap berniat melanjutkan prose jual beli atas tanah tersebut.



8. Bahwa Para Tergugat menolak dalil ke 15 dan dalil ke 16 dalam surat gugatan , karena sudah terbukti Para Tergugat tidak melakukan wanprestasi kepada Para Penggugat.

9. Bahwa Para Tergugat menolak dalil ke 17 dan dalil ke 18 dalam surat gugatan mengenai Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk meletakkan sita jaminan atau sita persamaan atas Tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik nomor 2551 dengan luas 3650 M2 yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak , Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah karena Para Tergugat tidak pernah menghindari apabila mendapat undangan dari Para Penggugat untuk melakukan mediasi, Para Tergugat tidak pernah berusaha menghindari dari Para Penggugat dan selalu memenuhi undangan musyawarah dari Para Penggugat.

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalam gugatan Rekonpensi ini, Penggugat Konpensi I mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi I, Penggugat Konpensi II mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi II, dan , Tergugat Konpens I mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi I, Tergugat Konpens II mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi II.

2. Bahwa seluruh dalil-dalil jawaban Konpensi mohon secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat kembali dalam gugatan Rekonpensi.

3. Bahwa Tergugat Rekonpensi I dengan Penggugat Rekonpensi I mempunyai hubungan hukum jual beli atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 , yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Maria Dwi Annisa, dengan obyek jual beli berupa :

Tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik nomor 2551 dengan luas 3650 M2 yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak , Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah atas nama Maryani dengan batas - batas sebagai berikut :

- ✓ Utara : Jalan DPU
- ✓ Timur : Suroto
- ✓ Selatan : Tanah 0.0



✓ Barat : Pekarangan NIB 00799

Selanjutnya mohon disebut sebagai obyek jual beli.

4. Bahwa Tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik nomor 2551 dengan luas 3650 M2 yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah telah dibalik nama ke atas nama Penggugat Rekonvensi I, karena itu secara formil obyek tanah sudah merupakan milik Penggugat Rekonvensi I.

5. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi I dengan Penggugat Rekonvensi I sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

a. Dalam perjanjian tersebut terdapat tandatangan dari Tergugat Rekonvensi I dengan Penggugat Rekonvensi I dimana hal tersebut merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak.

b. Bahwa pada saat perjanjian dibuat, kedua belah pihak sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Bahwa kedua belah pihak melakukan perjanjian untuk suatu hal tertentu yaitu jual bel tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik nomor 2551 dengan luas 3650 M2 yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak , Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah atas nama Maryani .

d. Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.

6. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 dibuat berdasarkan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, serta memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian oleh karena itu sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak- pihak yang terikat dalam Perjanjian tersebut.

7. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi masih tetap mempunyai itikad baik untuk meneruskan proses jual beli ini sampai semua urusan selesai.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa proses jual beli disepakati pada bulan Juli 2019, dengan Harga Rp 3.200.000.000,00 (Tiga Miliar duaratus juta Rupiah);

9. Bahwa Nilai Rp3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) tersebut menjadi utang piutang dengan bunga disepakati bersama oleh para pihak sebesar 10% / tahun (sepuluh persen per tahun);

10. Bahwa Para Penggugat bersedia membayar bunga keterlambatan 10%/tahun;

11. Bahwa berdasarkan hitungan dari Para Penggugat Rekonvensi, total bunga dari 31 Juli 2019 sampai dengan 31 Juli 2024 adalah :

$Rp3.200.000.000,00 \times 10\% \times 5 \text{ tahun} = Rp1.600.000.000,00$ (satu milyar enam ratus juta rupiah)

12. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi juga bersedia membayar kepada Para Tergugat Rekonvensi berupa Denda kemunduran sebesar Rp 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah).

13. Bahwa dengan demikian Total Yang Akan dibayar oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar :

$Rp3.200.000.000,00 + Rp1.600.000.000,00 + Rp1.900.000.000,00 = Rp6.700.000.000,00$ (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) .

14. Bahwa mengenai tata cara pembayaran total Dana Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) Para Penggugat Rekonvensi sanggup menyelesaikan dengan cara diangsur selama 6 bulan dimana pembayaran dimulai pada bulan pertama mulai dihitung ketika putusan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonvensi yang telah disebutkan diatas, perkenankanlah dengan ini Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa dan memutus :

PRIMAIR;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI;

Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 , yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Maria Dwi Annisa sah dan berkekuatan hukum serta mengikat para pihak.
3. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar :
$$\text{Rp}3.200.000.000,00 + \text{Rp}1.600.000.000,00 + \text{Rp}1.900.000.000,00 = \text{Rp}6.700.000.000$$
 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) ;
dengan cara diangsur selama 6 Bulan dimana pembayaran dimulai pada bulan pertama mulai dihitung ketika putusan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Memeriksa dan mengadili dengan seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Jawaban Turut Tergugat;

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai obyek sengketa atau sesuai dengan Tupoksi Turut Tergugat;
3. Bahwa obyek sengketa sebagaimana gugatan Penggugat, sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 2551/Gagaksipat, luas 3.650 m², terletak di Desa Gagaksipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, atas nama Radifan Wisnu Fadhillah;
 - Sesuai Buku Tanah Hak Milik Nomor 2551/Gagaksipat terakhir telah tercatat Hak Tanggungan Nomor 07223/2021 Peringkat 1 APHT PPAT Sri Mahyani Nomor 624/2021 tanggal 27/10/2021 untuk atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK di Jakarta Pusat;
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 Ayat (1) yang menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, maka atas dasar ketentuan tersebut, terhadap obyek tanah sertipikat hak milik akan dilakukan pemeliharaan data peralihan hak selain lelang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT;

5. Bahwa tuntutan untuk meletakkan sita jaminan yang berkaitan dengan keperluan untuk proses pemindahan hak adalah mengada-ada karena tanpa didasari oleh alasan dan dasar hukum yang jelas, sehingga tuntutan tersebut patut untuk ditolak;

6. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat, dan dengan ini Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena tidak relevan;

Berdasarkan alasan sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini dibayar dan ditanggung oleh Penggugat;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Para Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 24 September 2024 dan atas Replik dari Para Penggugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 1 Oktober 2024;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Maryani, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Supriyadi, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 31 Juli 2019 yang dibuat oleh Setyo Wisnu Broto, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat oleh Marla Dwi Annisa, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Boyolali, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 20 Maret 2021 yang dibuat oleh Radifan Wisnu Fadhlillah, selanjutnya diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 01 Agustus 2023 yang dibuat oleh Radifan Wisnu Fadhlillah, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 21 Februari 2023 yang dibuat oleh Radifan Wisnu Fadhlillah, selanjutnya diberi tanda bukti **P-7**;
8. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 22 Mei 2023 yang dibuat oleh Radifan Wisnu Fadhlillah, selanjutnya diberi tanda bukti **P-8**;
9. Fotokopi Surat Kesepakatan yang dilakukan Para Penggugat dengan Para Tergugat tertanggal 22 Januari 2024 yang disaksikan oleh Fais Wisnu, Ismail dan Erfan Andrianto, selanjutnya diberi tanda bukti **P-9**;
10. Fotokopi Surat Somasi I tertanggal 27 Juni 2024 yang telah diterima pada tanggal 29 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti **P-10**;
11. Fotokopi Surat Somasi II tertanggal 22 Juli 2024 yang telah diterima pada tanggal 23 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti **P-11**;
12. Print foto Dokumentasi foto, selanjutnya diberi tanda bukti **P-12**;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti **P-3**, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga kekuatan pembuktiannya masih digantungkan pada alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Para Penggugat juga telah mengajukan alat bukti saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Erfan Andrianto, S.H.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga serta tidak ada hubungan pekerjaan dengan Para Pihak;



- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat setelah adanya jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, jual beli tanah antara Para Penggugat dengan para Tergugat sudah dibuatkan akta jual beli namun belum ada pelunasan;
- Bahwa saksi tidak tahu letak tanah yang menjadi objek jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terkait dengan jual beli tanah karena saksi diminta oleh Para Penggugat untuk bertindak sebagai mediator dalam perkara jual beli tanah tersebut;
- Bahwa mediasi pertama pada bulan Januari 2023 di Diamond Resto. Dalam mediasi pertama tersebut Para Tergugat bersedia mengembalikan tanah yang sudah dibalik nama lagi menjadi atas nama Para Penggugat, dan dibuatkan Surat Pernyataan dari Tergugat tertanggal 21 Pebruari 2023 yang pada intinya Tergugat I (Radifan Wisnu Fadhillah) bersedia mengembalikan objek sengketa selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatangani objek sengketa;
- Bahwa setelah 3 (tiga) bulan berlalu tidak ada realisasai dari Radifan Wisnu Fadhillah, kemudian diadakan mediasi lagi pada tanggal 22 Mei 2023, dan dibuat surat pernyataan lagi dari Radifan Wisnu Fadhillah yang isinya pada intinya selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatangani surat pernyataan, Radifan Wisnu Fadhillah akan mengembalikan tanah kepada Para Penggugat;
- Bahwa setelah 3 (tiga) bulan berlalu tidak ada realisasai lagi dari Radifan Wisnu Fadhillah, kemudian diadakan mediasi lagi pada tanggal 1 Agustus 2023, dan dibuat surat pernyataan lagi dari Radifan Wisnu Fadhillah yang isinya pada intinya selambat-lambatnya pada awal bulan September 2023 setelah ditandatangani surat pernyataan, Radifan Wisnu Fadhillah akan mengembalikan tanah kepada Para Penggugat;
- Bahwa sampai dengan September 2023 ternyata tanah tidak dikembalikan kepada para Penggugat;
- Bahwa setelah sampai bulan September 2023 tanah belum dikembalikan, kemudian pada bulan Januari 2024, para Penggugat melaporkan dugaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Radifan Wisnu Fadhillah ke Polres Surakarta;

- Bahwa setelah adanya laporan ke Polres Surakarta, Polres Surakarta mencoba mendamaikan Para Penggugat dan Radifa Wisnu Fadhillah melalui mekanisme restorative justice dan tercapai kesepakatan dengan dituangkan dalam Surat Kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024;
- Bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut kemudian surat laporan dicabut oleh Para Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai dengan saat ini tanah belum dikembalikan kepada Para Penggugat dan juga belum dibayar;
- Bahwa saksi mengenali bukti P-6, P-7, P-8 dan P-9;

2. Saksi Ismanto Yuwanto;

- Bahwa saksi adalah penyidik pada Polres Surakarta yang menangani laporan pidana dugaan tindak pidana penipuan jual beli tanah;
- Bahwa yang melaporkan adalah Maryani dan Supriyadi dan yang dilaporkan adalah Radifan Wisnu Fadhillah dan Ir. Setyo Wisnu Broto;
- Bahwa setelah adanya laporan tersebut saksi mencoba mendamaikan antara pelapor dengan terlapor melalui mekanisme RJ (restorative justice) dan diantara para pihak tercapai kesepakatan yang dituangkan dalam surat kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024;
- Bahwa setelah adanya surat kesepakatan tersebut, laporan dicabut dan proses pidana dihentikan;
- Bahwa ternyata sampai sekarang pihak terlapor belum melakukan pembayaran jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengenali alat bukti surat P-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 43/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Marla Dwi Annisa, S.H., M.Kn. tertanggal 21 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti **T-1**;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor : 2551 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali, selanjutnya diberi tanda bukti **T-2**;

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-3132/PHTB/WPJ.32/ KP.1003/2019 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak tertanggal 16 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti **T-3**;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti **T-2** dan **T-3** berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga kekuatan pembuktiannya masih digantungkan pada alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor : 2551/Gagaksipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, selanjutnya diberi tanda bukti **TT-1**;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 29 Oktober 2024;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah berkaitan dengan Perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Para Tergugat;

DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa dari hasil jawab-jinawab yang dituangkan oleh para pihak dalam surat gugatan, jawaban, replik dan duplik, Majelis Hakim

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyimpulkan dalil-dalil tetap yang menjadi fakta hukum dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

1. Bahwa benar pada tanggal 21 Agustus 2019 antara Para Penggugat dengan Para Tergugat telah terjalin hubungan hukum jual beli tanah seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Maryani (Penggugat I), dengan harga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi, sehingga harga total yang disepakati adalah Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah);
2. Bahwa benar jual beli tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut telah dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Marla Dwi Annisa (**vide bukti P-4**);
3. Bahwa benar dalam Akta Jual Beli Nomor 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 dinyatakan bahwa akta jual beli ini sebagai bukti pelunasan, namun secara faktual pembayaran harga tanah sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat (**vide bukti P-5 sampai dengan P-9**);
4. Bahwa benar untuk menyelesaikan persoalan hukum terkait dengan jual beli tanah tersebut, Tergugat I telah membuat surat pernyataan yang isinya pada pokoknya, Tergugat I mengakui belum melakukan pembayaran tanah sejumlah Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) dan berjanji untuk membayar seluruhnya (**vide bukti P-5 sampai dengan P-8**);
5. Bahwa benar sampai dengan tanggal 22 Januari 2024, Para Tergugat belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran harga tanah sejumlah Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah), oleh karena itu Para Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat untuk menyelesaikan pembayaran harga tanah tersebut dengan membuat surat kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024, yang pada intinya tertera pada Pasal 2 dan Pasal 3. Pasal 2 menjelaskan "Bahwa Pihak Pertama (Para Tergugat) akan mengembalikan tanah beserta Sertipikat Nomor 2551/Gagak Sipat seluas 3650 m² beserta balik nama ke atas nama Pihak Kedua (Para Penggugat) paling lama 5 (lima) bulan (22 Juni 2024) sejak ditandatanganinya Perjanjian Kesepakatan ini". Sedangkan Pasal 3 menjelaskan jika Pihak Pertama (Para Tergugat) harus mengganti kerugian

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh

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

yang diderita oleh Pihak Kedua (Para Penggugat) selama 5 (lima) tahun sebesar 10 % (sepuluh persen) dari Nilai harga jual tanah pertahunnya atau senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) (**vide bukti P-9**);

6. Bahwa benar sampai dengan tanggal 22 Juni 2024 Para Tergugat belum menunaikan kewajibannya sebagaimana yang tercantum di dalam surat kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024 pada Pasal 2 dan Pasal 3;

7. Bahwa benar karena Para Tergugat belum melaksanakan kewajibannya Para Penggugat telah mengirimkan 2 (dua) kali somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II, yaitu Surat Somasi I (pertama) tertanggal 27 Juni 2024 yang diterima oleh Sdr. Eko tertanggal 29 Juni 2024 dan Surat Somasi II (kedua) tertanggal 22 Juli 2024 yang diterima oleh Tergugat I pada tanggal 23 Juli 2024;

8. Bahwa benar karena tidak dilaksanakannya kesepakatan tanggal 22 Januari 2024 maka dalam surat gugatannya Para Penggugat meminta ganti rugi materiil sejumlah Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

9. Bahwa benar dalam jawabannya Para Tergugat mengakui telah lalai tidak memenuhi kewajibannya melaksanakan kesepakatan tanggal 22 Januari 2024, dan sanggup untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sejumlah Rp6.700.000.000 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan cara diangsur selama 6 (enam) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa benar Para Tergugat mengakui adanya kewajiban hutang yang harus dibayar oleh Para Tergugat akibat tidak dilaksanakannya kesepakatan tanggal 22 Januari 2024, namun Para Penggugat dan Para Tergugat tidak bersepakat tentang nominal jumlah ganti kerugian dan mekanisme pembayarannya;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat mengakui adanya sejumlah hutang yang harus dibayar maka sesuai dengan Pasal 1925 KUHperdata dan 174-176 HIR, dimana alat bukti pengakuan dihadapan hakim merupakan alat bukti yang sempurna, karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya perbuatan wanprestasi dari Para Tergugat atas surat kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024 merupakan dalil tetap yang tidak bantah oleh Para Tergugat,

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh

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)



sehingga Para tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024. Dengan demikian terhadap **petitum nomor 3 (tiga) dan 4 (empat)** patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata “jika didepan hakim salah satu pihak sudah mengakui fakta tertentu maka hakim tidak dapat dibenarkan untuk memberi pendapat tentang masalah atau objek pengakuan tersebut atau dengan kata lain hakim tidak boleh lagi menyelidiki kebenaran pengakuan itu”;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1925 KUHperdata jo pasal 174 HIR dan pendapat dari Yahya Harahap tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok perselisihan diantara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah bukanlah pada Perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat melainkan tentang berapa jumlah ganti kerugian yang harus dibayar oleh Para Tergugat akibat perbuatan wanprestasinya tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam posita dan petitumnya meminta sejumlah ganti kerugian kepada Para Tergugat akibat tidak dilaksanakannya surat kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024, yaitu kerugian materiil sejumlah Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), sehingga jumlah total ganti kerugian yang diminta oleh Para Penggugat adalah Rp11.700.000.000,00 (sebelas milyar tujuh ratus juta rupiah), sedangkan dalam jawabannya Para Tergugat menyatakan sanggup untuk membayar ganti kerugian sejumlah Rp6.700.000.000 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan cara diangsur selama 6 (enam) bulan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Para Penggugat dipertimbangkan sebagai berikut:

A. Tentang Kerugian Materiil;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya kerugian materiil yang di tuntut oleh Para Penggugat adalah berupa harga tanah yang belum dibayar yaitu Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) dan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat selama 5 (lima) tahun sebesar 10 % (sepuluh persen) dari nilai harga jual tanah pertahunnya atau senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) sehingga apabila diakumulasikan menjadi sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah);



Menimbang, bahwa terhadap kerugian materiil berupa harga tanah yang belum dibayar yaitu Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah), dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-9** (akta jual beli tanah) yang bersesuaian dengan keterangan para saksi didapatkan fakta bahwa benar pada tanggal 21 Agustus 2019 antara Para Penggugat dengan Para Tergugat telah terjalin hubungan hukum jual beli tanah seluas 3650 m² yang terletak di desa Gagak Sipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Maryani (Penggugat I), dengan harga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi, sehingga harga total yang disepakati adalah Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-5** sampai dengan **P-8** (surat pernyataan) yang bersesuaian dengan keterangan para saksi dihubungkan dengan jawaban Para Tergugat, didapatkan fakta bahwa benar secara faktual pembayaran harga tanah sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa karena secara faktual harga tanah sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) belum dibayarkan oleh Para Tergugat, maka hal itu menjadi hutang yang wajib dibayar oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat, dengan demikian terhadap kerugian materiil berupa harga tanah yang belum dibayar yaitu sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian materiil berupa kerugian yang diderita oleh Para Penggugat selama 5 (lima) tahun sebesar 10 % (sepuluh persen) dari nilai harga jual tanah pertahunnya atau senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah), dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa **Pasal 1246 KUHPerdata** menerangkan apabila salah satu pihak telah melakukan Wanpretasi maka dimungkinkan timbulnya kerugian dalam peristiwa tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1239 KUHPerdata ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 komponen yaitu;

- **Biaya**, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh Pihak;
- **Rugi**, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.



- **Bunga**, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian materiil berupa 10 % (sepuluh persen) dari nilai harga jual tanah pertahunnya atau senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) diklasifikasikan oleh Majelis Hakim sebagai komponen rugi yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat karena Para Tergugat telah lalai tidak membayar harga tanah sehingga Para Penggugat telah kehilangan tanah miliknya dan tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut selama 5 (lima) tahun terhitung sejak kesepakatan jual beli tanah ditandatangani oleh para pihak yaitu pada tanggal 31 Juli 2019 sampai dengan gugatan didaftarkan, yaitu pada tanggal 29 Juli 2024;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 surat kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024 (bukti P-9) ditentukan Pihak Pertama (Para Tergugat) harus mengganti kerugian yang diderita oleh Pihak Kedua (Para Penggugat) selama 5 (lima) tahun sebesar 10 % (sepuluh persen) dari Nilai harga jual tanah pertahunnya atau senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya (dalam rekonvensinya), Para Tergugat menyatakan sanggup membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sejumlah Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan komponen ganti kerugian meliputi:

- Nilai jual harga tanah sejumlah Rp3.200.000.000,00 (Tiga Miliar dua ratus juta Rupiah);
- Bunga keterlambatan 10%/tahun, jadi total bunga sebesar $(Rp3.200.000.000,00 \times 10\%) \times 5 \text{ tahun} = Rp1.600.000.000,00$ (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Denda kemunduran sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan tuntutan ganti kerugian materiil dari Para Penggugat dikomparasikan dengan kesanggupan Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang nilainya sama yaitu sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah), maka menurut Majelis Hakim sudah patut dan adil terhadap tuntutan ganti kerugian materiil yang diminta oleh Para Penggugat dikabulkan sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah). Dengan demikian terhadap **petitum gugatan nomor 5 (lima) huruf a** patut untuk dikabulkan;

B. Tentang Kerugian Immateriil;



Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat meminta tuntutan ganti kerugian sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sebagai akibat dari biaya yang timbul di dalam kepengurusan perkara ini dari non litigasi sampai dengan litigasi, serta hilangnya kesempatan keuntungan yang sedianya dapat didapatkan oleh Para Penggugat atas nilai ekonomi dari objek tanah;

Menimbang, bahwa kaedah hukum dalam putusan Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 menentukan *"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim tidak melihat adanya suatu bentuk kematian, penghinaan maupun luka berat yang diderita Para Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga dengan demikian tidak ada cukup pertimbangan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan tuntutan ganti rugi berdasarkan kerugian immateriil sebagaimana diminta oleh Para Penggugat dalam **petitum angka 5 (lima) huruf b**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap tuntutan ganti kerugian yang dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim hanyalah tuntutan ganti kerugian yang bersifat materiil yaitu sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus. Dengan demikian terhadap **petitum nomor 5 (lima) dan 6 (enam)** patut untuk dikabulkan sepanjang berkaitan dengan jumlah ganti kerugian secara materiil;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 2 (dua) tentang menyatakan Pengadilan Negeri Sukoharjo berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam jawabannya Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah mengajukan jawaban yang berisi kompetensi absolut maupun relatif;
- Bahwa sepanjang persidangan berlangsung Majelis Hakim juga tidak pernah mengeluarkan putusan sela terkait dengan kewenangan mengadili perkaraa *quo*;
- Bahwa dengan tidak dikeluarkannya putusan sela tentang kewenangan mengadili dan Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan pokok perkaranya maka secara tidak langsung Majelis Hakim telah menyatakan Pengadilan



Negeri Sukoharjo berwenang mengadili perkara *a quo* namun hal tersebut tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada urgensinya dan berlebihan untuk mencantumkan kewenangan mengadili dalam amar putusan, dengan demikian terhadap petitum gugatan nomor 2 (dua) tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) terhadap objek tanah parkara *a quo*, sebagaimana dalam petitum angka 7, dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa pengajuan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) harus diajukan secara tertulis dan terpisah dengan surat gugatan;
- Bahwa sepanjang persidangan, Para Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan secara tertulis yang terpisah dengan surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;
- Bahwa sepanjang persidangan tidak ada persangkaan yang kuat bahwa Para Tergugat akan mengalihkan barang-barangnya guna menghindari pelaksanaan putusan;
- Bahwa berdsarkan bukti TT-1 atas objek yang dimintakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) telah dibebani dengan Hak Tanggungan periingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka terhadap petitum gugatan nomor 7 (tujuh) tentang peletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena terhadap petitum gugatan nomor 7 (tujuh) tidak dikabulkan maka secara *mutatis mutandis* terhadap petitum nomor 8 (delapan) tentang supaya Turut Tergugat mencatatkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan (*Virgilijkend Beslag*) pada Buku Tanah yang berlaku juga tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum uang paksa (*dwangsom*) yang di mintakan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam petitum angka 9 (sembilan), Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 RV, dwangsom tidak dapat dikenakan pada hukuman yang bersifat pembayaran sejumlah uang;



Menimbang, bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) pada dasarnya berkaitan dengan pelaksanaan putusan yang menghukum Tergugat untuk melakukan suatu prestasi berupa melakukan suatu perbuatan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR/259 Rbg, sebab pada dasarnya seseorang tidak dapat di paksa untuk melakukan suatu prestasi berupa melaksanakan suatu perbuatan, sehingga untuk menjamin pihak yang dimenangkan agar tidak dirugikan dapat dinilai dengan uang paksa;

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Penggugat tersebut tidak terdapat tuntutan yang menghukum Para Tergugat untuk melakukan suatu prestasi berupa melaksanakan suatu perbuatan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 225 HIR/259 Rbg. Tuntutan yang diminta oleh Para Penggugat adalah berupa pembayaran sejumlah uang kepada Para Tergugat, oleh karena itu dengan mendasarkan pada Pasal 606 RV, terhadap tuntutan pembayaran uang paksa haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya verzet, banding, kasasi serta upaya hukum lainnya sebagaimana dalam petitum angka 10, Majelis Hakim berpendapat bahwa, karena tidak ada hal-hal yang bersifat eksepsional dan mendesak serta tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR/191 ayat (1) Rbg dan SEMA No. 3 tahun 2000 tanggal 21 juli 2000 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, maka terhadap petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan Dalam Konvensi dianggap terulang kembali dan termasuk atau merupakan satu kesatuan dalam pertimbangan Dalam Rekonvensi, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;

Menimbang, bahwa dalam ilmu hukum gugatan Rekonvensi mempunyai 2 (dua) sifat yaitu *accesor* (apabila ada hubungan erat antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi) dan *tidak accesor* yaitu apabila (tidak ada hubungannya erat antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi);

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensinya pada pokoknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan dua hal yaitu:

1. Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 sah dan berkekuatan hukum serta mengikat para pihak;



2. Kesanggupan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan cara diangsur selama 6 (enam) bulan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tentang supaya Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 sah dan berkekuatan hukum serta mengikat para pihak, maka terhadap tuntutan ini, dinilai oleh Majelis Hakim bukan sebagai gugatan balik terhadap Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi karena pada dasarnya Penggugat konvensi tidak mempersoalkan sah tidaknya Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 dan tidak meminta supaya Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 untuk dibatalkan serta tetap mendasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 43/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 dalam menuntut pelunasan harga tanah yang telah disepakati oleh Para Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tentang kesanggupan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan cara diangsur selama 6 (enam) bulan, maka terhadap tuntutan ini, dinilai oleh Majelis Hakim bukan sebagai gugatan balik terhadap Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi karena hanya berisi pernyataan kesanggupan/tawaran kepada Para Penggugat Konvensi atas Tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi pada substansi bukan merupakan gugatan rekonvensi karena tidak memuat tuntutan balik kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun hanya berisi kesanggupan untuk meneruskan poses jual beli dan kesanggupan untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena sudah wanprestasi dalam melakukan pembayaran harga tanah;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak mencantumkan gugatan balik kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi maka gugatan rekonvensi tersebut tidak memenuhi syarat formil gugatan rekonvensi, oleh karena itu terhadap gugatan rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Konvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, sedangkan terhadap gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*), maka kepada Para Tergugat Dalam konvensi/para Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1238, 1243 dan 1338 KUHPdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Surat Kesepakatan yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Para Tergugat pada hari Senin, tanggal 22 Januari 2024 di Surakarta;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan *Wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Surat Kesepakatan tertanggal 22 Januari 2024;
4. Menyatakan total kerugian yang dialami Para Penggugat sejumlah Rp 6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat secara Tanggung Renteng untuk membayar keseluruhan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp328.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, pada hari **Rabu** tanggal **30 Oktober 2024**, oleh kami, **Ari Prabawa, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dyah Retno Yuliarti**,

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh



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

S.H. dan Prasetio Utomo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 81/Pdt.G/2024/PN Skh tanggal 30 Juli 2024, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **5 November 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada aplikasi *E-court* oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Warsidi, S.H.**, Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dyah Retno Yuliarti, S.H.

Ari Prabawa, S.H., M.H.

Prasetio Utomo, S.H.

Panitera Pengganti,

Warsidi, S.H.

Perincian Biaya:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp 30.000,00 |
| 2. Pemberkasan/ATK | : Rp 90.000,00 |
| 3..... | : Rp 148.000,00 |
| Panggilan | |
| 4..... | : Rp 40.000,00 |
| PNBP Panggilan | |
| 5..... | : Rp 10.000,00 |
| Redaksi | |
| 6..... | : Rp 10.000,00 |
| Materai | |

Jumlah : Rp328.000,00;
(tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah)