



P U T U S A N

Nomor: 19/Pdt.G.S/2021/PN Bbs.

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Brebes, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

Endah Pramiasih, S.Pd,

Tempat/Tanggal Lahir : Brebes / 3 Maret 1974
Alamat : Jl. Akasia Barat No. 14 RT.003
RW.013, Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan
Brebes, Kabupaten Brebes, dalam hal ini
diwakili oleh **AHMAD TORIKIN, SH. MH.**
Advokat/Penasehat Hukum, pada Kantor
Hukum AHMAD TORIKIN AZMIYANSYAH &
REKAN, beralamat di jalan P. Diponegoro
Komplek Ruko Pasar Bawang Lama No. 4
Pesantun, Brebes, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor 43/SK/KH-ATA/VI/2021
tanggal 23 Juni 2021, Telah didaftarkan
dikepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes
tanggal 6 Agustus 2021 dengan Nomor
125/SK/HK.02.02/8/2021;
Selanjutnya disebut sebagai -----**Penggugat;**

MELAWAN

H.Suporo

Tempat/Tanggal Lahir : 9 Agustus 1957
Alamat : Jl. Kepodang No. 2 RT.006 RW.002 Desa
Janegara, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten
Brebes, dalam hal ini diwakili oleh
**HASCARYO WIMBO. SH DAN YUNI NUR
SHOBAN. SH** keduanya Advokat/Penasehat
Hukum, beralamat di Perkantoran Pasar Induk
Brebes Lt. 2 Jalan Jendral Soedirman no. 47,

Halaman 1 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Brebes, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2021, telah didaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 16 Agustus 2021 dengan Nomor 128/HK.02.02/8/2021;

Selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat** ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana Gugatan Sederhana sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk mengikat diri dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli pada hari senin tanggal 27 Agustus 2018 atas sebidang tanah kavling nomor 8 dari sebelah barat pada sebidang tanah yang diuraikan dalam nomor sertifikat tanah: 11.33.16.21.1.02304 (02304), yang berlokasi di Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes;
2. Bahwa sebagaimana dalam perjanjian tersebut Tergugat menjual tanah kavling tersebut dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat telah memberikan uang kepada Tergugat sebagai pembayaran tanah kavling tersebut sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 27 Agustus 2018 Penggugat memberikan uang Rp 70.000.000,- ;
 - b. Pada tanggal 04 Desember 2018 Penggugat memberikan uang Rp 4.000.000,- ;
 - c. Pada tanggal 21 Desember 2018 Penggugat memberikan uang Rp 6.000.000,- ;
 - d. Pada tanggal 17 April 2019 Penggugat memberikan uang Rp 10.000.000,- ;
 - e. Pada tanggal 16 Agustus 2019 Penggugat memberikan uang Rp 10.000.000,- ;
 - f. Pada tanggal 26 November 2019 Penggugat memberikan uang Rp 10.000.000,- ;
 - g. Pada tanggal 27 Desember 2019 Penggugat memberikan uang Rp 10.000.000,- ;

Halaman 2 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sampai dengan waktu yang telah dijanjikan, surat-surat tanah tersebut belum diurus untuk dipindah namakan kepada Penggugat;
5. Bahwa Penggugat telah beberapa kali meminta kepada Tergugat untuk menanyakan kelangsungan atau tindak lanjut perjanjian jual beli tanah kavling akan tetapi Tergugat tidak pernah mengindahkannya;
6. Bahwa Penggugat dengan Tergugat kemudian sepakat untuk membatalkan surat perjanjian jual beli tanah dan Tergugat akan mengembalikan uang pembayaran pembelian tanah tersebut pada tanggal 20 Februari 2021 sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian Pelunasan tertanggal 21 Februari 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat yang diwakili oleh suaminya yang bernama Soegeng Waluyo;
7. Bahwa pada tanggal 08 Maret 2021 Tergugat mengembalikan uang pembayaran tanah tersebut sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan sampai dengan sekarang Tergugat belum ada itikad baik untuk mengembalikan sisa uang pembayaran jual beli tanah yang harus dikembalikan yaitu sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
8. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian yang telah disepakati, maka Tergugat telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
9. Bahwa untuk menjamin Tergugat mematuhi dan melaksanakan putusan perkara a quo, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo seminggu setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijs*);
10. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat tidak menjadi Gugatan yang sia-sia (*illusoir*), dan agar Tergugat mematuhi dan atau melaksanakan Putusan Perkara A quo, maka Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta milik Tergugat yaitu sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah atas nama Suporo yang terletak di Jl. Kepodang No. 2 RT.006 RW.002 Desa Janegara, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten Brebes dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik H. Ali
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Jatibarang - Brebes
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Maroah

Halaman 3 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Milik Almarhumah Hj. Faridah;

11. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang sah, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Brebes/Ketua Dan Anggota Majelis Hakim dalam perkara a quo agar menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

12. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat, maka wajar apabila Tergugat di Hukum membayar biaya perkara a quo ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Brebes/Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang pembayaran jual beli tanah sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), 1 (satu) minggu setelah perkara a quo memperoleh kekuatan Hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari) atas keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo 1 (satu) minggu setelah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijs*);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) yang akan atau diletakan terhadap harta kekayaan milik Tergugat yaitu sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah atas nama Suporo yang terletak di Jl. Kepodang No. 2 RT.006 RW.002 Desa Janegara, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten Brebes dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik H. Ali
- Sebelah Timur : Jalan Raya Jatibarang - Brebes
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Maroah
- Sebelah Barat : Tanah Milik Almarhumah Hj. Faridah;

Halaman 4 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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

6. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, atau **Ex Aquo Et Bono**;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui dan dibenarkan secara tegas sesuai dengan pendirian Tergugat;
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai Kapasitas sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini karena sebagai dasar gugatan Penggugat adalah adanya Surat Perjanjian Pengembalian pembayaran tertanggal 21 Pebruari 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dengan suami Penggugat yang bernama SOEGENG WALUYO bukan dengan Penggugat, maka jika telah didalilkan adanya wanprestasi atas pelaksanaan perjanjian tertanggal 21 Pebruari 2021 yang berhak mengajukan gugatan adalah SOEGENG WALUYO bukan Penggugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat juga merupakan gugatan yang kurang subyek, karena dalam perjanjian rencana pembelian tanah kapling No.8 tertanggal 27 Agustus 2018 tersebut dibeli. pada saat Penggugat dengan suaminya telah terikat perkawinan, sehingga .dapat dibuktikan dibeli secara bersama Pengguga Tergugat, maka seharusnya dalam gugatan perkara ini diajukan oleh Penggugat bersama dengan suaminya sebagai Penggugat. Dengan demikian gugatan Penggugat kurang subyek dan haruslah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
4. Bahwa gugatan Penggugat juga merupakan gugatan yang abscurlibel/kabur dan tidak jelas, karena bagaimana mungkin jika telah

Halaman 5 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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

terjadi wansprestasi dalam pengembalian uang pembayaran pembelian tanah tersebut yang harus dibayar pada tanggal 20 Pebruari 2021 sedangkan surat perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani pada tanggal 21 Pebruari 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dengan Suami Penggugat yang bernama SOEGENG WALUYO;

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;.

DALAMPOKOK.PERKARA:

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat pada bagian Eksepsi mohon dianggap sebagai dalilyang tidak terpisahkan sebagai jawaban Tergugat, pada pokok perkara;.
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui dan dibenarkan sesuai dengan pendirian Tergugat;.
3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat posita 1,2,3,4 dan 5 maka dalam Perjanjian Jual Beli tanah Kapling tertanggal 27 Agustus 2018 atas sebidang tanah kapling No.8 dari sebelah Barat yang melekat dalam bagian SHM No.02304 yang terletak di Kelurahan Pasar batang seharga Rp. 140.000.000.- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan ketentuan setelah pembayaran kapling lunas segala pembiayaan balik nama separo/ setengah pembiayaan tersebut...

Bahwa dalam perkara ini ternyata pembeli tanah kapling No.8 tersebut baru dibayar sebesar Rp.120.000.000,- (seratus Dua Puluh Juta Rupiah) sisa kurang bayar Rp.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah), sehingga tidak mungkin dibalik nama kedalam atas nama Pembeli Kapling karena pembayarannya belum lunas.

4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat posita 6, 7 dan 8 maka perlu Tergugat tanggap sebagai berikut:
 - Bahwa Perjanjian Pengembalian uang Pembayaran Kapling yang dibuat antara Tergugat dengan SOEGENG WALUYO tertanggal 21 Pebruari 2021 memang benar baru dikembalikan sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) sehingga masih tersisa

Halaman 6 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang belu dikembalikan sebesar Rp.100.000.000,-(Seratus Juta Rupiah);

- Bahwa Tergugat masih mempunyai itikad baik untuk mengembalikan sisa Pengembalian tersebut sebesar Rp.100.000.000,- kepada SOEGENG WALUYO jika tanah kapling tersebut laku terjual kepada pihak ketiga;-
- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;-

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat posita 9 Tergugat secara tegas menolak gugatan pembayaran uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan, karena gagalnya pembelian tanah kapling No. 8 tersebut bukan mutlak kesalahan Tergugat sendiri, suami Penggugat yang bernama SOEGENG WALUYO lah yang telah meminta dibatalkan.-

6. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat posita 10 yang telah menuntut agar dalam perkara ini diletakan sita jaminan atas barang milik Penggugat yang berupa tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya atas nama SUPORO yang terletak di Jalan KEPODANG No.2 RT.006 RW.002 Desa Janegara Kecamatan Jatibarang Kabupaten Brebes dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik H.ALI

Sebelah Timur : Jalan Raya Jatibarang Brebes.

Sebelah Barat : Tanah milik MAROAH

Sebelah Selatan : Tanah milik Almarhumah Hj.FARIDAH.

Tuntutan tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya, karena disamping luas obyek sita tidak jelas, tanah dan bangunan yang dimintakan sita jaminan adalah milik Ny. MASROFAH URIFAH yang berasal dari waris orang tuanya yang tidak ada kaitannya dengan perkara ini, terlebih lagi Ny. MASROFAH URIFAH tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karenanya gugatan peletakan sita jaminan tersebut haruslah ditolak;-

Halaman 7 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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

7. Bahwa selanjutnya Tergugat menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi satu persatu oleh Tergugat, karena dalil dalil gugatan penggugat tidak berdasarkan alas hak yang sah;-
8. Bahwa oleh karena Pihak Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan ,maka mohon agar Penggugat dihukum untuk mernbayar seluruh biaya perkara;

DALAMEKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterirna untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk rnernbayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon diputus yang seadil-adilnya (Et aquo etbono).

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti copy surat sebagai berikut;

1. Foto copy Kartu Keterangan Penduduk (KTP), atas nama Endah Pramiasih, S.Pd. diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Perjanjian Pelunasan, tertanggal 21 Februari 202, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tertanggal 17-08-2018, diberi tanda P-3;
4. Kwitansi tertanggal 27 Agustus 2018, sebagai bukti adanya penyerahan uang dari bapak Soegeng Waluyo kepada H. Suporo sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh puluh juta rupiah), diberi tanda P-4;
5. Slip Penyetoran (Deposit Slip) dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) sebagai bukti adanya transfer uang dari Soegeng Waluyo kepada Rekening atas nama H. Suporo sebesar Rp. 4.000.000 (Empat juta rupiah), diberi tanda P-5;

Halaman 8 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Kwitansi tertanggal 17-4-2019 sebagai bukti adanya penyerahan uang dari Waluyo yang diterima oleh Suporo sebesar Rp. 10.000.0000,- (Sepuluh juta rupiah) diberi tanda P-6;
7. Kwitansi tertanggal 16-8-2019 sebagai bukti adanya penyerahan uang dari Waluyo yang diterima oleh Suporo sebesar Rp. 10.000.0000,- (Sepuluh juta rupiah) diberi tanda P-7;
8. Kwitansi tertanggal 26-11-2019 sebagai bukti adanya penyerahan uang dari Soegeng Waluyo yang diterima oleh Suporo sebesar Rp. 10.000.0000,- (Sepuluh juta rupiah) diberi tanda P-8;
9. Kwitansi tertanggal 27-12-2019 sebagai bukti adanya penyerahan uang dari Soegeng Waluyo yang diterima oleh Suporo sebesar Rp. 10.000.0000,- (Sepuluh juta rupiah) diberi tanda P-9;
10. Tagihan Kredit atas nama Endah Pramiasih diberi tanda P-10
11. Screenshot WhatsApp, 4 Maret 15.57, 8 Maret 13.39, 29 Maret 15.10 dan 10 April 17.15 diberi tanda P-11;
12. Screenshot WhatsApp, 2 Juni 2021 16.28, 16.50, 11 Juni 2021 14.48, 14.49, 12 Juni 2021, 17.49, 17.50, 30 Agustus 2021 21.09, 21.10 diberi tanda P-12;

semua alat bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup, dipersidangan Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang keterangannya telah disumpah sebagai berikut :

1. Kasmari

- Bahwa saksi dalam perkara ini dijadikan saksi dalam perkara ini karena adanya permasalahan jual beli tanah kavling antara Ibu Endah Pramiasih dengan bapak H. Suporo;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah kavling;
- Bahwa saksi lupa kapan waktu peristiwa itu terjadi;
- Bahwa alasan Penggugat meminta uang muka pembelian tanah kavling dikembalikan karena Tergugat bapak H. Suporo belum bisa menyelesaikan Sertifikat tanah kavling tersebut;
- Bahwa tahu dimana letak tanah kavling yang dijual belikan tersebut Tanah tersebut berada di Kelurahan Pasarbatang Kecamatan Brebes Kabupaten Brebes;
- Bahwa luas tanah kavling tersebut Luasnya 120 M2.
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya tergugat menawarkan Rp.150.000.000,- tapi ternyata kesepakatan harga tanah kavling Rp. 140.000.000,- (Seratus empat puluh juta rupiah) Penggugat membeli tanah kavling tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui, Penggugat telah menyerahkan uang muka pembayaran tanah kavling kepada Tergugat H. Suporo sejumlah Rp. 70.000.000 (Tujuh puluh juta rupiah), baik transfer atau case saksi tidak tahu;
- Bahwa yang menerima uang muka pembayaran tanah kavling tersebut bapak H. Suporo;

Halaman 9 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa banyak uang yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah kavling yang dijual belikan, sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi sebagai saksi dalam jual beli tanah kavling tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui uang muka pembayaran tanah kavling yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

2. Joko Riky Wantono

- Bahwa saksi mengetahui terkait adanya pembatalan jual beli tanah kavling dan pengembalian uang muka antara Penggugat Ibu Endah Pramiasih, S.Spd. dengan Tergugat H. Suporo;
- Bahwa saksi mengetahui pembatalan jual beli tanah kavling pada tanggal 21 Februari 2021;
- Bahwa Saksi ikut menanda tangani surat Perjanjian Pelunasan, yang dibuat pada tanggal 21 Februari 2021 antara Soegeng Waluyo suami Penggugat dengan H. Suporo Tergugat;
- Bahwa isi dari Surat Perjanjian Pelunasan tersebut Tergugat akan mengembalikan uang pembelian tanah kavling sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat, pada Sabtu tanggal 20 Februari 2021;
- Bahwa saksi mengetahui berapa uang yang sudah diserahkan Penggugat kepada Tergugat untuk pembelian tanah kavling tersebut/Uang yang sudah diterima oleh Tergugat seluruhnya sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat Penggugat menyerahkan uang pembayaran tanah kavling kepada Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Uang pengembalian yang sudah diterima kembali oleh Penggugat dari Tergugat sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah)
- Bahwa Saksi ikut menanda tangani surat Perjanjian Pelunasan, yang dibuat pada tanggal 21 Februari 2021 antara Soegeng Waluyo suami Penggugat dengan H. Suporo Tergugat;
- Bahwa isi dari Surat Perjanjian Pelunasan tersebut Tergugat akan mengembalikan uang pembelian tanah kavling sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat, pada Sabtu tanggal 20 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan pembuktian baik bukti tertulis atau pun bukti saksi;

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

Halaman 10 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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)



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM ;

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

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Perkara a quo sebagaimana jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi ;

dalam gugatan perkara ini diajukan oleh Penggugat bersama dengan su

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai Kapasitas sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena sebagai dasar gugatan Penggugat adalah adanya Surat Perjanjian Pengembalian pembayaran tertanggal 21 Pebruari 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dengan SOEGENG WALUYO yang merupakan suami Penggugat bukan dengan Penggugat;
2. . Bahwa gugatan Penggugat juga merupakan gugatan yang kurang subyek, seharusnya suami Penggugat juga ikut sebagai Penggugat. Dengan demikian gugatan Penggugat kurang subyek dan haruslah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
3. Bahwa gugatan Penggugat juga merupakan gugatan yang abscuurlibel/kabur dan tidak jelas, karena bagaimana mungkin jika telah terjadi wansprestasi dalam pengembalian uang pembayaran pembelian tanah tersebut yang harus dibayar pada tanggal 20 Pebruari 2021 sedangkan surat perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani pada tanggal 21 Pebruari 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dengan Suami Penggugat yang bernama SOEGENGWALUYO;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa eksepsi point ke 1 Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa kedudukan hukum seseorang untuk mengajukan gugatan didasarkan atas kecakapan hukum serta kepentingan/hak yang dimilikinya, oleh karena Penggugat merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka adalah hak penggugat untuk mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa eksepsi point ke 2 Hakim pertimbangkan sebagai sebagaimana dalam KUHPerdara dikenal azas *legitima persona*, yaitu "azaz yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi hak kepada siapapun untuk mengajukan gugatan” bahwa untuk mengajukan gugatan kepada seseorang atau lebih harus ada kepentingan, namun tidak semua yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan, tetapi hanya yang mempunyai kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan (point d’interest point d’action), gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971);

Menimbang bahwa eksepsi perihal eksepsi abscurlibel/kabur dan tidak jelas, Hakim menilai sudah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Hakim berpendapat terhadap eksepsi Tergugat berdasar hukum bila dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk mengikat diri dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli pada hari senin tanggal 27 Agustus 2018 atas sebidang tanah kavling nomor 8 dari sebelah barat pada sebidang tanah yang diuraikan dalam nomor sertifikat tanah: 11.33.16.21.1.02304 (02304), yang berlokasi di Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes;
- Bahwa sebagaimana dalam perjanjian tersebut Tergugat menjual tanah kavling tersebut dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), Penggugat telah memberikan uang kepada Tergugat sebagai pembayaran tanah kavling tersebut sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Pada tanggal 27 Agustus 2018 Penggugat memberikan uang Rp 70.000.000,- ;
2. Pada tanggal 04 Desember 2018 Penggugat memberikan uang Rp 4.000.000,- ;
3. Pada tanggal 21 Desember 2018 Penggugat memberikan uang Rp 6.000.000,- ;
4. Pada tanggal 17 April 2019 Penggugat memberikan uang Rp 10.000.000,- ;

Halaman 12 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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

5. Pada tanggal 16 Agustus 2019 Penggugat memberikan uang Rp 10.000.000,- ;
 6. Pada tanggal 26 November 2019 Penggugat memberikan uang Rp 10.000.000,- ;
 7. Pada tanggal 27 Desember 2019 Penggugat memberikan uang Rp 10.000.000,- ;
- Bahwa sampai dengan waktu yang telah dijanjikan, surat-surat tanah tersebut belum diurus untuk dipindahnamakan kepada Penggugat;
 - Bahwa Penggugat telah beberapa kali meminta kepada Tergugat untuk menanyakan kelangsungan atau tindak lanjut perjanjian jual beli tanah kavling, akan tetapi Tergugat tidak pernah mengindahkannya;
 - Bahwa Penggugat dengan Tergugat kemudian sepakat untuk membatalkan surat perjanjian jual beli tanah dan Tergugat akan mengembalikan uang pembayaran pembelian tanah tersebut pada tanggal 20 Februari 2021 sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian Pelunasan tertanggal 21 Februari 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat yang diwakili oleh suaminya yang bernama Soegeng Waluyo
 - Bahwa pada tanggal 08 Maret 2021 Tergugat mengembalikan uang pembayaran tanah tersebut sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan sampai dengan sekarang Tergugat belum ada itikad baik untuk mengembalikan sisa uang pembayaran jual beli tanah yang harus dikembalikan yaitu sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian yang telah disepakati, maka Tergugat telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji)

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat telah membantahnya dengan dalil sebagai berikut :

- Bahwa menanggapi gugatan Penggugat posita 1,2,3,4 dan 5 maka dalam Perjanjian Jual Beli tanah Kapling tertanggal 27 Agustus 2018 atas sebidang tanah kapling No.8 dari sebelah Barat yang melekat dalam bagian SHM No.02304 yang terletak di Kelurahan Pasar batang seharga Rp. 140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan ketentuan_ setelah pembayaran kapling lunas segala pembiayaan balik nama separo/ setengah pembiayaan tersebut...

Halaman 13 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perkara ini ternyata pembeli tanah kapling No.8 tersebut baru dibayar sebesar Rp.120.000.000,- (seratus Dua Puluh Juta Rupiah) sisa kurang bayar Rp.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah), sehingga tidak mungkin dibalik nama kedalam atas nama Pembeli Kapling karena pembayarannya belum lunas.
- Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat posita 6,7 dan 8, maka perlu Tergugat tanggap sebagai berikut:
 - Bahwa Perjanjian Pengembalian uang Pembayaran Kapling yang dibuat antara Tergugat dengan SOEGENG WALUYO tertanggal 21 Pebruari 2021 memang benar baru dikembalikan sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) sehingga masih tersisa yang belum dikembalikan sebesar Rp.100.000.000,-(Seratus Juta Rupiah);
 - Bahwa Tergugat masih mempunyai itikad baik untuk mengembalikan sisa Pengembalian tersebut sebesar Rp.100.000.000,- kepada SOEGENG WALUYO jika tanah kapling tersebut laku terjual kepada pihak ketiga;-
 - Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;-
- Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat posita 9 , Tergugat secara tegas menolak gugatan pembayaran uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan, karena gagalnya pembelian tanah kapling No. 8 tersebut bukan mutlak kesalahan Tergugat sendiri, suami Penggugat yang bernama SOEGENG WALUYO lah yang telah meminta dibatalkan.-

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal di atas maka yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah :

Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana perjanjian tanggal 21 Februari 2021 tentang pengembalian uang jual beli tanah nomor sertifikat tanah: 11.33.16.21.1.02304 (02304), yang berlokasi di Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes?

Halaman 14 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 162 HIR dan Pasal 1865 BW telah mengatur mengenai beban pembuktian yang pada pokoknya menyatakan “barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”, oleh karena Penggugat yang terlebih dahulu mengajukan dalil-dalilnya, maka Penggugatlah yang pertama-tama harus membuktikan dalil-dalil tersebut, selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil Jawaban Tergugat, Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan yakni semua alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat telah ditunjukkan aslinya dipersidangan dan bermaterai cukup oleh karena itu semua bukti surat yang diajukan dipersidangan dapat diterima sebagai pembuktian begitu pula dengan bukti saksi dari Para pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang termuat dalam surat Perjanjian Jual Beli pada hari Senin tanggal 27 Agustus 2018, yang ditanda tangani Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai Penjual atas sebidang tanah kavling nomor 8 dari sebelah barat pada sebidang tanah yang diuraikan dalam nomor sertifikat tanah: 11.33.16.21.1.02304 (02304), yang berlokasi di Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, yang disaksikan oleh **Kasmari**, dalam perjanjian tersebut terjadi kesepakatan harga Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan jangka waktu perjanjian akan dibayar secara mencicil sebanyak 7 (tujuh) kali (vide bukti P-3) kemudian Penggugat telah menyerahkan DP (uang muka) sebesar Rp 70.000.000,- (vide bukti P-4);

Menimbang bahwa bukti P-5 sd P-9 dikaitkan dengan bukti P-3 merupakan bukti kwitansi penyerahan uang pembelian yang diperjanjikan hal mana Uang tersebut di berikan secara bertahap dengan rincian sebagai berikut :

- Transfer angsuran tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp.6.000.000,-
- Transfer angsuran tanggal 4 Desember 2018 sebesar Rp.4.000.000,-;
- Transfer angsuran tanggal 17 April 2019 sebesar Rp. 10.000.000,-
- Transfer angsuran tanggal 16 Agustus 2019 sebesar Rp.10.000.000,-;
- Transfer angsuran tanggal 16 November 2019 sebesar Rp. 10.000.000,-;

Halaman 15 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Transfer angsuran tanggal 27 Desember 2019 sebesar Rp. 10.000.000,-

total uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 120.000.0000,- (seratus dua puluh juta rupiah), Penggugat telah membayar sebagian uang pembelian dalam perjanjian aquo;

Menimbang bahwa berdasarkan posita angka ke 4,5, dan 6 oleh karena Penggugat merasa Tergugat tidak juga memenuhi apa yang telah diperjanjikan untuk memindah namakan surat-surat rumah kepada Penggugat sebagaimana waktu yang telah dijanjikan, sehingga Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk membatalkan surat perjanjian jual beli tanah tanggal 27 Agustus 2018, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pelunasan tertanggal 21 Februari 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat yang mana Penggugat diwakili oleh suaminya yang bernama Soegeng Waluyo, dan pokok dalam perjanjian tersebut Tergugat akan mengembalikan uang pembayaran pembelian tanah tersebut pada tanggal 20 Februari 2021, perjanjian pengembalian uang disaksikan oleh saksi Joko Ricky Wantono (vide bukti bertanda P-2) menurut keterangan saksi Joko Ricky Wantono Tergugat hanya mengembalikan uang sebanyak Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) sehingga masih tersisa yang belum dikembalikan sebesar Rp.100.000.000,-(Seratus Juta Rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat melalui dalil-dali bantahannya, Tergugat justru mengakui dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Tergugat pun secara tegas mengakui dipersidangan bahwa benar pernah terjadi perjanjian pembelian tanggal 27 Agustus 2018 terhadap sebidang tanah yang diuraikan dalam nomor sertifikat tanah: 11.33.16.21.1.02304 (02304), yang berlokasi di Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, dan perjanjian tanggal 21 Februari 2021 tentang pengembalian uang sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) serta telah diakui Tergugat baru membalikan sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) sehingga masih tersisa yang belum dikembalikan sebesar Rp.100.000.000,-(Seratus Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada **petitum angka 1**, yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, **dan Petitum 2** menyatakan bahwa perbuatan Tergugat telah melakukan wanprestasi maka oleh karena petitum

Halaman 16 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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

angka ke-1 ini sangat erat dengan petitum 2 dan petitum lainnya, maka petitum angka 1 ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya yang menjadi pokok perjanjian perkara aquo adalah perjanjian tanggal 21 Februari 2021 perihal pengembalian sejumlah uang jual beli, yang mana oleh Tergugat dan Penggugat dibuat atas dasar kesepakatan bersama, in casu perjanjian dalam perkara a quo telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya
3. Adanya Obyek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
4. Adanya kausa yang halal.

Dan telah pula ternyata benar Tergugat tidak memenuhi perjanjian sebagaimana kesepakatan dalam perkara a quo, in casu Tergugat tidak memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian dan berlaku sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau undang-undang, hal ini sejalan dengan doktrin hukum Menurut J Satrio (Satrio : 1999, hal 122), *"wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya "*, sebagaimana pula disyaratkan pada ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yakni *"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"* dan telah pula memenuhi unsur-unsur wanprestasi itu sendiri yaitu :

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;

Halaman 17 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.,

dengan demikian terhadap **Petitum ke-2** dan permasalahan perkara a quo telah terjawab, sehingga terhadap petitum angka ke-2 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap **petitum angka 3** memohon menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang pembayaran jual beli tanah sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), 1 (satu) minggu setelah perkara a quo memperoleh kekuatan Hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*), Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti P-4. Sd bukti P-9 Penggugat telah menyerahkan total uang kepada Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan posita angka ke 4,5, dan 6 baik Penggugat yang diwakili oleh suaminya Soegeng Waluyo dan Tergugat telah sepakat untuk membalkan perjanjian perihal pembelian sebidang tanah kavling nomor 8 dari sebelah barat pada sebidang tanah yang diuraikan dalam nomor sertifikat tanah: 11.33.16.21.1.02304 (02304), yang berlokasi di Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, sebagaimana tertuang dalam perjanjian pembatan dan pengembalian uang tanggal 21 Februari 2021;
- Bahwa sebagaimana posita angka ke 6 dan angka 7 dikuatkan dengan keterangan saksi Joko Riky Wantono, sebagaimana perjanjian pokok pembelian Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ternyata Tergugat hanya mengembalikan sebanyak Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 08 Maret 2021;
- Bahwa hakim akan menghitung kewajiban Tergugat kepada Penggugat dihitung berdasarkan sisa kewajiban yang belum dibayarkan sebesar Rp. Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) - Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) = Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga tergugat wajib membayar sisa uang pembayaran jual beli tanah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) baik secara bertahap ataupun tunai selama jangka 1 (satu) minggu setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan Hakim sebagaimana di atas, maka petitum angka 3 dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Hakim;

Halaman 18 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.



Menimbang bahwa terhadap **petitum angka 4** yaitu mengenai permintaan uang paksa sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo 1 (satu) minggu setelah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijs*) Hakim berpendapat sesuai ketentuan dalam Pasal 606a Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, selain itu pula dalam Kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972, "uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang", demikian terhadap petitum angka 4 ini sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap **petitum angka 5** perihal meminta sah dan berharga Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) yang akan atau diletakkan terhadap harta kekayaan milik Tergugat yaitu sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah atas nama Suporo yang terletak di Jl. Kepodang No. 2 RT.006 RW.002 Desa Janegara, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten Brebes Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa sudah menjadi prinsip dasar Hakim dalam memeriksa suatu perkara, sebelum menerima/mengabulkan permintaan sita jaminan dari para pihak berperkara, Hakim senantiasa berhati-hati, cermat dan seksama menilai dan meneliti apakah syarat untuk dikabulkan suatu permohonan sita jaminan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan Hakim dalam persidangan, hal ini dilakukan agar sita yang hendak dikabulkan tersebut tidak batal demi hukum ataupun non executable, demikian hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya kekeliruan sita itu sendiri yang berakibat ketidak pastian hukum (vide Pasal 227 HIR dan 226 HIR) ;
- Bahwa Penggugat di persidangan pernah mengajukan permohonan sita jaminan terhadap tanah atas nama Suporo yang terletak di Jl. Kepodang No. 2 RT.006 RW.002 Desa Janegara, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten Brebes akan tetapi Penggugat tidak memenuhi persyaratan perihal sita sebagai mana ketentuan hukumnya sehingga belum pernah diletakkan sita jaminan yang berkaitan dengan perkara ini, maka Hakim menilai terhadap petitum angka 5 patut dan berdasar hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 6**, maka Hakim berpendapat bahwa terhadap putusan serta merta, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan berbagai surat edaran yang mengatur mengenai tatacara dan prosedur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjatuhan serta pelaksanaan putusan serta merta yaitu sebagaimana yang terdapat dalam Surat edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 dan kembali menetapkan agar dalam pelaksanaan putusan serta merta disyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang/benda objek eksekusi ataupun sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, demikian terhadap petitum angka 6 patut dan berdasar hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka perlu Hakim menyatakan pula gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya, dan terhadap **petitum angka 7**, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dan Tergugat adalah pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 181 HIR, Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya tersebut dalam diktum putusan di bawah ini, demikian **petitum angka 7** dapat diterima dan dikabulkan ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1238 KUHPdata, Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 1250 KUHPdata, Pasal 181 HIR, berbagai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI ;

Dalam eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang pembayaran jual beli tanah sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), baik secara bertahap ataupun tunai selama jangka waktu 1 (satu) minggu setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 230.000,- (Dua ratus tiga puluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Halaman 20 dari 21 hal. Putusan No.19/Pdt.GS/2021/PN.Bbs.

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

Demikian diputuskan pada hari KAMIS tanggal 16 September 2021 oleh Yustisianita Hartati, S.H., M.H., sebagai Hakim, pada Pengadilan Negeri Brebes, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Epen Supendi S.H sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

Epen Supendi S.H

Yustisianita Hartati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp. 10.000,00;
2. Proses	: Rp. 50.000,00;
3. PNB	: Rp. 20.000,00;
4. Panggilan	: Rp. 70.000,00;
5. Pendaftaran.....	: Rp. 30.000,00;
Jumlah	: Rp.230.000,00;

(Dua ratus tiga puluh ribu rupiah)