



**PUTUSAN**  
**Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Klaten yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Agung Nur Hadi**, alamat di Kemiri Rt 001/Rw 004, Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sumarsana, S.H., I Putu Sutaria, S.H. dan Hendra Setiawan, S.H., advokat dari kantor hukum Sumarsana, S.H. & Rekan, beralamat di Perum Gumpang Permai Nomor B.10, Gumpang Rt 06/Rw 03, Kartasura, Sukoharjo, berdasarkan surat kuasa tanggal 25 April 2022 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**LAWAN:**

1. **Sri Hastuti**, alamat di Dusun Ngekel Rt 002/Rw 003, Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferry Ruhananto, S.H. dan Beni Sulisty, S.H., M.H., advokat dari kantor hukum RJ Law Office Advocates and Counsellor at Law beralamat di Jalan Adi Soemarmo Nomor 252, Rt 002/Rw 009, Banyuanyar, Banjarsari, Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **Theresia Retno Triwiyati Saparwulan, S.H., M.Kn.**, dalam hal ini bertindak selaku PPAT/Notaris yang beralamatkan di Dukuh Nayan, Rt 002/Rw 014, Desa Kalangan, Kecamatan Pedan, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta surat – surat dalam perkara ini;

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 9 Mei 2022 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln, sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dahulu sekitar bulan Juni 2020 PENGUGAT berniat untuk menjual tanah sawah yang saat itu tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 00421, luas : 2 362m<sup>2</sup>, atas nama : Purnomo Hadi Santosa, yang terletak di Tlogorandu, Juwiring, Klaten.
2. Bahwa adapun alas hak PENGUGAT untuk menjual tanah tersebut diatas adalah dimana PENGUGAT adalah ahli waris tunggal yang sah dari Purnomo Hadi Santosa. Dimana saat itu Purnomo Hadi Santosa telah meninggal dunia.
3. Bahwa atas niatan PENGUGAT untuk menjual tanah tersebut, lantas ada calon Pembeli yang berminat yaitu TERGUGAT.
4. Bahwa akhirnya PENGUGAT dan TERGUGAT bertemu untuk membicarakan tentang harga jual beli serta teknis pembayarannya, mengingat sertifikat tanah sawah tersebut diatas masih atas nama Purnomo Hadi Santosa, maka PENGUGAT wajib memproses terlebih dahulu melalui tahapan turun waris hingga menjadi atas nama PENGUGAT.
5. Bahwa telah disepakati tentang harga jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 320.000.000 ( tiga ratus dua puluh juta rupiah ).
6. Bahwa untuk menindaklanjuti proses rencana jual beli antara PENGUGAT ( sebagai Penjual ) dengan TERGUGAT ( sebagai Pembeli ), maka bersama-sama menghadap Turut Tergugat, dan dibuatkanlah Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 yang telah di tanda tangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT di hadapan Turut Tergugat.
7. Bahwa adapun teknis pembayaran jual beli tanah sawah tersebut dimana TERGUGAT **telah memberikan uang muka / panjar** sebesar Rp. 170.000.000 ( seratus tujuh puluh juta rupiah ) kepada PENGUGAT. Dan adapun untuk pelunasannya akan dibayar pada selambat-lambatnya tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi.
8. Bahwa selang beberapa bulan kemudian akhirnya PENGUGAT mendengar informasi jika proses turun waris atas sertifikat sebagaimana posita angka 1 tersebut diatas sudah jadi menjadi atas nama PENGUGAT.
9. Bahwa dengan mengetahuinya informasi jika sertifikat tersebut sudah jadi maka saat ini tanah sawah tersebut tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 00421, luas : 2362m<sup>2</sup>, atas nama : Agung Nur Hadi, yang terletak di Tlogorandu, Juwiring, Klaten. Adapun batas-batasnya sebagai berikut :

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln

#### 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

- Sebelah Barat : Tanah milik Suyono
- Sebelah Timur : Tanah milik Wongso Darmi
- Sebelah Utara : Saluran - Jalan
- Sebelah Selatan : Saluran - Jalan

Untuk selanjutnya tanah sawah beserta sertifikatnya yang tercatat sebagaimana tersebut diatas disebut sebagai

-----Tanah Sengketa / Obyek  
Sengketa dalam perkara ini.

10. Bahwa dengan telah terbitnya sertifikat menjadi atas nama PENGUGAT, lantas PENGUGAT berusaha untuk memberitahu TERGUGAT untuk menindaklanjuti rencana jual beli tersebut untuk meminta pelunasan atas kekurangan pembayarannya serta PENGUGAT siap menandatangani akta jual belinya.
11. Bahwa dalam pertemuan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT saat itu, PENGUGAT meminta kepastian serta kejelasan kapan akan di lunasinya, Namun saat itu PENGUGAT hanya diberi tambahan panjar / uang muka sejumlah uang dan HP Merk Samsung yang totalnya dinilai sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah ). Jadi total uang muka / panjar yang telah di terima PENGUGAT sebesar Rp. 180.000.000,- ( seratus delapan puluh juta rupiah ).
12. Bahwa dengan tidak segera di lunasi rencana jual beli tersebut, PENGUGAT yang mana pada waktu itu hanya menunggu, padahal sebagaimana Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020, TERGUGAT berjanji akan melunasi kekurangan pembayarannya selambat-lambatnya tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi, dan fakta nya TERGUGAT sudah ingkar janji sampai gugatan ini diajukan.
13. Bahwa dengan tidak ada nya kepastian tersebut sekitar bulan Juni – Juli 2021 pihak TERGUGAT yang saat itu di wakili oleh anaknya beserta pengacaranya mengajak ketemu dengan PENGUGAT dan Sdr. Dwi ( wakil dari Notaris ) di salah satu resto di Delanggu.
14. Bahwa dalam pertemuan tersebut pihak calon pembeli ( TERGUGAT ) menginginkan ganti atau pindah Notaris / PPAT dan menarik biaya akta jual beli beserta pajaknya yang sudah dititipkan ke Notaris, dan TERGUGAT rencana akan mengganti Notaris / PPAT yang baru.
15. Bahwa setelah di tunggu-tunggu sejak pertemuan tersebut sampai beberapa bulan kemudian tidak ada ujung kepastian dan kabarnya,

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



dimana notaris / PPAT yang ditunjuk untuk melanjutkan rencana jual beli tanah sengketa / obyek sengketa tersebut.

16. Bahwa dengan belum adanya kepastian, Maka PENGUGAT meminta bantuan babinkantibmas polsek juwiring untuk bisa menjembatani permasalahan tersebut, dan akhirnya PENGUGAT dengan TERGUGAT bisa duduk bersama di rumah TERGUGAT, mengingat PENGUGAT dan TERGUGAT masih satu Desa.
17. Bahwa dalam pertemuan di rumah TERGUGAT pada waktu itu dapat kesimpulan jika anaknya TERGUGAT meminta PENGUGAT untuk validasi ulang di BPN Klaten, dan setelah selesai validasi tersebut berjanji akan di bayar lunas jual beli tersebut.
18. Bahwa pada tanggal 25 November 2021 PENGUGAT datang ke Kantor BPN Klaten untuk validasi sertifikat obyek sengketa dan hasilnya telah keluar pada tanggal 02 Desember 2021 dan dinyatakan sah tidak bermasalah dan masih atas nama PENGUGAT.
19. Bahwa atas hasil validasi tersebut lantas PENGUGAT memberitahu kepada TERGUGAT, dan pada kurang lebih pertengahan bulan Desember 2021 anaknya TERGUGAT datang ke rumah PENGUGAT yang bertujuan ingin melihat sertifikatnya. Dan setelah melihat sertifikat tersebut, sekali lagi TERGUGAT yang diwakili oleh anaknya menginformasikan bahwa penyelesaian pembayaran akan dilakukan hari Sabtu tanggal 18 Desember 2021. Bahwa atas janji tersebut lagi-lagi tidak ditepati oleh TERGUGAT.
20. Bahwa dengan tidak ditepati kembali janji oleh TERGUGAT, maka PENGUGAT berinisiatif untuk mengirim surat ke TERGUGAT perihal : Pembayaran Pelunasan Tanah tertanggal 7 Januari 2022, yang pada intinya PENGUGAT masih memberikan kelonggaran waktu sampai 10 Januari 2022 untuk dapat TERGUGAT melunasi pembayaran tanah obyek sengketa.
21. Bahwa sampai batas waktu kelonggaran yang telah PENGUGAT berikan kepada TERGUGAT, sampai sekarang juga tidak diindahkan oleh TERGUGAT.
22. Bahwa dengan demikian perbuatan TERGUGAT telah terbukti beretikat tidak baik, karena tidak segera melunasi kewajiban keseluruhan pembayaran kepada pihak PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 140.000.000 ( seratus empat puluh juta rupiah ). Yaitu sebagaimana Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020, TERGUGAT berjanji akan melunasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekurangan pembayarannya **selambat-lambatnya tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi**, dan sampai gugatan ini diajukan juga belum di tepati / telah jatuh tempo, Maka perbuatan TERGUGAT yang demikian itu dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan Ingkar Janji ( *Wanprestasi* ) yang sangat merugikan PENGGUGAT.

23. Bahwa dengan perbuatan TERGUGAT tidak segera menepati janjinya tersebut, sangat patut disangka bahwa TERGUGAT tidak menunjukkan beretika baik untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perkara *a quo*, Maka oleh karena itu telah cukup kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwasanya bahwa Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 adalah BATAL DEMI HUKUM, sesuai dengan Putusan MA Republik Indonesia No : 1405/K/PDT/1994, tanggal 12 Agustus 1994 menyatakan “ *Bahwa dalam kasus jual beli, bila salah satu pihak wanprestasi melakukan kewajibannya, misalnya tidak membayar cicilan yang telah ditentukan, maka putusan terhadap perjanjian yang belum selesai tersebut adalah harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian.*”
24. Bahwa karena TERGUGAT dalam perkara *a quo* tidak menjalankan itikad baik dan tidak pernah berniat untuk melaksanakan kewajibannya maka sudah cukup alasan untuk menyatakan bahwa tentang uang muka / panjar yang telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 180.000.000 ( seratus delapan puluh juta rupiah ) adalah hangus atau menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka ( panjar ) kepada TERGUGAT.
25. Bahwa sebagaimana Pasal 1464 KUHPerdara yang berbunyi: “ *Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya* ”.
26. Bahwa selain landasan hukum tersebut diatas dalam YURISPRUDENSI Putusan MA. R.I No 2661K/Perdata/2004, tanggal 28 Februari 2006 dalam pertimbangan hukumnya yang berbunyi: “*Karena ternyata Penggugat/Terbanding tidak membayar pembayaran sebesar Rp 375.000.000,- ( tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) sampai dengan tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan bisnis/perdagangan pihak tergugat/terbanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka kepada penggugat* ”.

Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa saat ini tanah yang menguasai masih PENGGUGAT dan untuk sertifikat nya juga PENGGUGAT yang mengusainya.
28. Bahwa mengingat sudah berulang kali PENGGUGAT telah berusaha menyelesaikan persoalan tersebut dengan cara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil dan TERGUGAT cuma terkesan mencari alasan, serta PENGGUGAT tidak bisa berfikir tenang dan PENGGUGAT sudah jenuh dengan janji yang di berikan oleh TERGUGAT, Maka dengan sangat terpaksa akhirnya PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA untuk mohon keadilan.

**Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon Pengadilan agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :**

## **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melunasi pembayaran jual beli sampai jatuh tempo sebagaimana Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 adalah Perbuatan ingkar janji ( *wansprestasi* ) yang merugikan Penggugat.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa uang muka ( panjar ) yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT kepada Penggugat yaitu total sebesar Rp. 180.000.000 ( seratus delapan puluh juta rupiah ) adalah Hangus dan sah milik Penggugat.
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar di berikan Putusan seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* )

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat datang menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln

### 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

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nurjusni, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Klaten, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sedangkan Turut Tergugat tidak memberikan jawaban; Jawaban Tergugat:

Dengan ini kami selaku **Tergugat** akan menyampaikan jawaban atas gugatan *aquo* sebagai berikut :

1. Bahwa **Tergugat** akan mengajukan jawaban yang terdiri atas : eksepsi, jawaban mengenai pokok perkara dan rekonvensi (gugat balik). Untuk itu mohon agar dalil-dalil, keterangan atau sanggahan yang tertuang didalam eksepsi dan masih ada relevansinya diberlakukan secara *mutatis* dan *mutandis* dalam pokok perkara dan rekonvensi, begitu juga sebaliknya.
2. Bahwa **Tergugat** menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh **Penggugat**, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh **Tergugat** jawaban ini.

## A. DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI

#### 1. Gugatan Penggugat *Dilatoir*

- Bahwa benar antara **Penggugat** dengan **Tergugat** melakukan transaksi jual-beli tanah sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020, yang dibuat oleh / dihadapan **Turut Tergugat** selaku Notaris & PPAT.
- Bahwa dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020 telah tertulis secara jelas mengenai jangka waktu / batas waktu kewajiban pembayaran yang harus dilaksanakan oleh **Tergugat**, dengan uraian kurang lebih sebagai berikut :

Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



***“Tergugat berjanji akan melunasi kekurangan atas pembayarannya selambat-lambatnya pada Tanggal 30 Oktober 2020 atau Sertifikat tersebut sudah jadi.”***

- Bahwa dari ketentuan tersebut diatas sudah sangat jelas dapat diartikan bahwa **batas waktu terakhir pembayaran yang wajib dilakukan oleh Tergugat adalah pada saat Sertifikat tersebut sudah jadi atas nama Tergugat selaku pembeli.**
- Bahwa sebagaimana diketahui, Sertifikat yang menjadi obyek jual beli tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan, masih atas nama **Penggugat** dan belum beralih menjadi atas nama **Tergugat** selaku pembeli. Sehingga dapat dinyatakan bahwa gugatan ini *premature*, karena diajukan oleh **Penggugat** sebelum jatuh tempo atau batas waktu terakhir pembayaran tersebut terlampaui.

## **2. Gugatan Penggugat Obscur Libel (Kabur)**

- Bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh **Penggugat** adalah *obscur libel* (kabur), karena dasar hukum yang dijadikan landasan/dasar menentukan **Tergugat** telah melakukan perbuatan wanprestasi adalah tidak jelas atau salah.
- Bahwa wanprestasi merupakan tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan. Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020 telah tertulis secara jelas mengenai jangka waktu / batas waktu kewajiban pembayaran yang harus dilaksanakan oleh **Tergugat**, yaitu dengan batas terakhir pada saat Sertifikat tersebut sudah jadi atas nama **Tergugat** selaku pembeli.
- Bahwa terdapat syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seseorang sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu : 1) Syarat materiil, berupa : a) Kesengajaan dan b) Kelalaian. 2) Syarat formil, berupa : adanya peringatan, teguran atau somasi atas keadaan kesengajaan atau kelalaian tersebut.
- Bahwa seharusnya yang dijadikan dasar penentuan **Tergugat** telah melakukan perbuatan wanprestasi adalah Sertifikat yang menjadi obyek sengketa tersebut sudah jadi atas nama **Tergugat** selaku pembeli, akan tetapi **Tergugat** lalai atau dengan kesengajaan tidak melakukan kewajiban pelunasan pembayaran kepada **Penggugat**.
- Bahwa ternyata dalam posita gugatan **Penggugat** sama sekali tidak menyebutkan atau tidak menjelaskan apakah sertifikat yang menjadi





obyek jual beli tersebut sudah jadi atas nama **Tergugat** atau belum. Melainkan, **Penggugat** menjelaskan bahwa saat gugatan wanprestasi ini diajukan, Sertifikat yang menjadi obyek sengketa masih beratas nama **Penggugat**. Sehingga dalam keadaan tersebut **Tergugat** belum dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).

3. Bahwa dengan dasar dan alasan yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas, dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan Penggugat mohon dapat dinyatakan di tolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvakerlijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa **Tergugat dalam Konvensi** menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh **Penggugat dalam Konvensi**, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh **Tergugat dalam Konvensi** pada jawaban ini.
2. Bahwa dalil-dalil, keterangan atau sanggahan yang tertuang didalam eksepsi dan masih ada relevansinya diberlakukan secara *mutatis* dan *mutandis* dalam pokok perkara.
3. Bahwa benar setidaknya-tidaknya pada Bulan Juni 2020, **Penggugat dalam Konvensi** datang kerumah **Tergugat dalam Konvensi** untuk menawarkan sebidang tanah sawah, sebagaimana dengan bukti kepemilikan SHM No. 00421, Seluas  $\pm 2.362 \text{ M}^2$ , atas nama Purnomo Hadi Santoso, yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten. Sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00010/Tlogorandu/2012, tertanggal 24 April 2012. Dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan
  - Timur : Wongso Darmi
  - Barat : Suyono
  - Selatan : Jalan

Selanjutnya mohon disebut sebagai ----- **Objek Sengketa**;

4. Bahwa benar, berselang beberapa hari **Tergugat dalam Konvensi** menyatakan bersedia untuk membeli tanah sawah tersebut, kemudian antara **Penggugat dalam Konvensi** dengan **Tergugat dalam Konvensi** menyepakati harga jual-beli atas sebidang tanah objek



sengketa tersebut sebesar **Rp 320.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah).**

5. Bahwa benar tanah sawah tersebut merupakan harta peninggalan dari Alm Purnomo Hadi Santoso dan **Penggugat dalam Konvensi** merupakan ahli waris tunggal. Dikarenakan objek sengketa tersebut masih atas nama Alm. Purnomo Hadi Santoso, maka harus dilakukan proses turun waris terlebih dahulu menjadi atas nama **Penggugat dalam Konvensi**, kemudian barulah bisa dilakukan peralihan hak / balik nama menjadi atas nama **Tergugat dalam Konvensi**.
6. Bahwa benar atas kesepakatan transaksi jual-beli antara **Penggugat dalam Konvensi** dengan **Tergugat dalam Konvensi**, untuk proses peralihan hak / balik nama kemudian dibuatlah Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020, yang dibuat oleh / dihadapan **Turut Tergugat** selaku Notaris & PPAT.
7. Bahwa benar kurang lebih pada Tanggal 30 Juni 2020, **Tergugat dalam Konvensi** telah membayarkan uang muka senilai **Rp 170.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Juta Rupiah)** dan telah diterima oleh **Penggugat dalam Konvensi**.
8. Bahwa kemudian untuk sisa / pelunasan pembayaran senilai **Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** akan dibayarkan oleh **Penggugat dalam Konvensi** selambat-lambatnya pada tanggal. **30 Oktober 2020 atau jika sertifikat tersebut sudah jadi (menjadi atas nama Tergugat dalam Konvensi).**
9. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 3 angka 8, 9 dan 10** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.  
Pada saat jatuh waktu pada Tanggal 30 Oktober 2020, **Tergugat dalam Konvensi** mendatangi rumah **Penggugat dalam Konvensi** dengan tujuan untuk menanyakan proses peralihan hak / balik nama sertifikatnya apakah sudah jadi atau belum. Akan tetapi **Penggugat dalam Konvensi** beralasan kalau masih dalam proses. Selain itu, **Penggugat dalam Konvensi** juga mengatakan kepada **Penggugat** untuk bersabar dan menunggu jalannya proses turun waris dan peralihan hak sampai dengan selesai.
10. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 4 angka 11 dan 12** tersebut tidaklah benar,

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Sekitar awal Bulan November 2020, **Penggugat dalam Konvensi** menghubungi **Tergugat dalam Konvensi** untuk meminta tambahan uang pembayaran. Tetapi pada saat **Tergugat dalam Konvensi** menanyakan kabar terkait proses peralihan hak tersebut, **Penggugat dalam Konvensi** hanya berlasan-alasan saja. Sehingga karena belum ada kejelasan dan kepastian proses peralihan hak / balik nama sertifikat tersebut, akhirnya sebagai bentuk iktikad baik **Tergugat dalam Konvensi** bersedia memberikan tambahan uang kepada **Penggugat dalam Konvensi** sebesar **Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)**.

11. Bahwa kemudian sekitar Bulan April Tahun 2021, **Penggugat dalam Konvensi** kembali mendatangi rumah **Tergugat dalam Konvensi** untuk meminta tambahan uang pembayaran sebesar **Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)**. Kali ini **Penggugat dalam Konvensi** menyampaikan alasan bahwa **Turut Tergugat** yang meminta tambahan uang guna keperluan mengurus sertifikat yang terblokir. Selain itu juga digunakan untuk biaya percepatan proses turun waris.

12. Bahwa **Tergugat dalam Konvensi** tidak langsung bersedia memberikan uang yang diminta oleh **Penggugat dalam Konvensi** tersebut. Kemudian **Tergugat dalam Konvensi** berinisiatif mendatangi kantor **Turut Tergugat** dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten, guna menanyakan, serta mengklarifikasi apakah Sertifikat tanah objek sengketa yang dimaksud benar mengalami status terblokir, serta sudah sampai mana proses turun warisnya. Akan tetapi **Tergugat dalam Konvensi** justru mendapatkan informasi bahwa turun waris tersebut belum diproses dan sertifikat yang bersangkutan tidak mengalami status blokir.

13. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 4 angka 13 dan 14** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Setelah mengetahui informasi tentang status Sertifikat objek sengketa, kemudian **Tergugat dalam Konvensi** menghubungi **Penggugat dalam Konvensi** untuk menyampaikan informasi yang telah diperoleh dari **Turut Tergugat** dan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten, yang ternyata turun waris belum diproses dan Sertifikat tidak terblokir. Namun



ketika dikonfirmasi, **Penggugat dalam Konvensi** pura-pura tidak mengetahuinya dan beralasan bahwa semua proses peralihan hak sudah diserahkan dan diurus kepada pihak yang ditunjuk untuk mengurusnya (dalam hal ini adalah **Turut Tergugat**) dan **Penggugat dalam Konvensi** selalu meminta kepada **Tergugat dalam Konvensi** untuk sabar menunggu proses sampai dengan selesai.

14. Bahwa kurang lebih hampir satu Tahun berlalu, kemudian **Penggugat dalam Konvensi** menghubungi dan memberi tahu kepada **Tergugat dalam Konvensi** bahwa proses turun warisnya sudah selesai dan sertifikat sudah menjadi atas nama **Penggugat dalam Konvensi**.

15. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 4 angka 15 dan 16** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Bahwa mengingat proses turun waris yang berjalan lama, **Tergugat dalam Konvensi** berinisiatif menawarkan kepada **Penggugat dalam Konvensi** untuk melakukan proses peralihan hak AJB (Akta Jual-beli) dengan menggunakan Kantor PPAT yang ditunjuk dan dipercaya oleh **Tergugat dalam Konvensi** yaitu PPAT Anisetiawan Arin Wibowo, SH., M.Kn yang beralamatkan kantor di Jl Solo - Jogja (Kios Perempatan Pakis), Kepanjen, Kec Delanggu, Kab Klaten. Dengan tujuan agar proses peralihan hak bisa termonitor dengan baik dan bisa segera selesai tepat waktu. Awalnya **Penggugat dalam Konvensi** menyatakan bersedia, tetapi ketika diminta untuk melengkapi persyaratan **Penggugat dalam Konvensi** selalu beralasan, mengulur-ulur waktu dan meminta / memaksa **Tergugat dalam Konvensi** untuk melakukan pelunasan pembayaran terlebih dahulu baru kemudian **Penggugat dalam Konvensi** bersedia menyerahkan persyaratan dan melakukan proses peralihan hak / balik nama sertifikat.

16. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 4 angka 17, 18 dan 19** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Bahwa dikarenakan sebelumnya **Penggugat dalam Konvensi** pernah menyampaikan kalau Sertifikat pernah terblokir, sehingga sebelum dilakukan pembuatan akta jual-beli **Tergugat dalam Konvensi** meminta kepada **Penggugat dalam Konvensi** untuk melakukan cek / validasi



atas Sertifikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten dengan tujuan untuk memastikan status Sertifikat tersebut apakah sedang dalam sengketa atau tidak. Akan tetapi **Penggugat dalam Konvensi** tidak segera melakukan cek / validasi Sertifikat tersebut, bahkan beberapa kali **Tergugat dalam Konvensi** menanyakan apakah sudah dilakukan cek / validasi atau belum, tetapi jawaban dari **Penggugat dalam Konvensi** selalu beralasan-alasan saja dan terkesan mengulur-ulur waktu.

17. Bahwa **Tergugat dalam Konvensi** juga beberapa kali menyampaikan kepada **Penggugat dalam Konvensi**, akan melakukan pelunasan pembayaran setelah Sertifikat sudah dipastikan tervalidasi (tidak ada sengketa) dan langsung dilakukan proses penandatanganan akta jual-beli. Tetapi tidak ada kepastian dan kejelasan dari **Penggugat dalam Konvensi**, sampai saat ini proses peralihan hak / balik nama sertifikat belum dijalankan sehingga sertifikat masih atas nama **Penggugat dalam Konvensi**.
18. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Januari 2022, **Tergugat dalam Konvensi** datang ke rumah **Penggugat dalam Konvensi** untuk menanyakan kejelasan, kepastian dan kelanjutan dari transaksi jual-beli yang telah dilakukan. Namun bukannya mendapat kabar baik, justru **Penggugat dalam Konvensi** menyampaikan akan membatalkan proses jual-beli secara sepihak dan akan mengembalikan uang muka / panjar kepada Tergugat dalam Konvensi secara bertahap (dicihil).
19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas telah menunjukkan sikap iktikad buruk dari **Penggugat dalam Konvensi** selaku penjual, yang justru tidak melakukan prestasinya untuk melakukan proses jual-beli secara umumnya.
20. Bahwa dengan demikian dalil-dalil yang diajukan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar, serta terhadap dalil-dalil **Penggugat dalam Konvensi** untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dan terkesan sangat mengada-ada, hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka **Tergugat dalam Konvensi** menganggap bahwa dalil-dalil **Penggugat dalam Konvensi** tersebut tidak perlu ditanggapi / dikesampingkan dan sudah seharusnya ditolak secara keseluruhan.

#### **B. DALAM REKONVENSI**





1. Bahwa dalil-dalil, keterangan atau sanggahan yang tertuang didalam eksepsi dan pokok perkara, yang masih ada relevansinya diberlakukan secara *mutatis* dan *mutandis* dalam rekonvensi.
2. Bahwa sampai dengan saat ini proses peralihan hak / balik nama sertifikat belum dijalankan, bahkan kemudian **Penggugat dalam Rekonvensi** mendapatkan informasi dari kerabatnya, yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut ternyata telah dijual lagi oleh **Tergugat dalam Rekonvensi** kepada pihak lain yaitu Sdr Wiyono.
3. Bahwa kemudian **Penggugat dalam Rekonvensi** menemui Sdr Wiyono guna melakukan klarifikasi terkait dengan kebenaran informasi tersebut dan ternyata Sdr Wiyono mengakui bahwa benar telah membeli sebidang tanah yang obyek sengketa yang bersangkutan dengan harga dibawah dari harga yang ditawarkan kepada **Penggugat dalam Rekonvensi**.
4. Bahwa atas kejadian tersebut **Penggugat dalam Rekonvensi** beberapa kali telah menemui **Tergugat dalam Rekonvensi** dan mempertanyakan tentang kejelasan transaksi jual-beli tanah objek sengketa yang belum terselesaikan tersebut, akan tetapi **Tergugat dalam Rekonvensi** selalu membuat alasan-alasan yang tidak jelas. Bahkan **Tergugat dalam Rekonvensi** juga menyampaikan kepada **Penggugat dalam Rekonvensi** bahwa akan membatalkan secara sepihak atas Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020.
5. Bahwa tidak adanya kejelasan dan kapasitas hukum mengenai kelanjutan transaksi jual-beli serta dengan adanya perbuatan **Tergugat dalam Rekonvensi** yang telah sengaja menjual tanah obyek sengketa kepada Pihak Lain, oleh **Penggugat dalam Rekonvensi** telah dilakukan segala upaya yang patut menurut hukum. Namun kenyataannya **Tergugat dalam Rekonvensi** tetap tidak mengindahkannya dan tidak memiliki itikad baik untuk segera menyelesaikan transaksi jual-beli tersebut. Atas perbuatan yang dilakukannya jelas menunjukkan bahwa **Tergugat dalam Rekonvensi** justru yang melakukan perbuatan *Ingkar Janji* (*Wanprestasi*) atas Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Th. Retno Triwiyati Saparwulan, S.H., M.Kn (**Turut Tergugat**).
6. Bahwa akibat perbuatan *Ingkar Janji* (*Wanprestasi*) yang dilakukan **Tergugat dalam Rekonvensi** mengakibatkan **Penggugat dalam**



**Rekonvensi** telah mengalami kerugian secara *Materiil dan Imateriil*, dengan rincian :

**a. Materiil :**

- Uang muka (DP) pembayaran : Rp 170.000.000,-
- Tambahan uang pembayaran : Rp 10.000.000,-
- Pembayaran PBB Tahun 2021 : Rp 243.286,- (+)

**TOTAL : Rp 180.243.286,-**

**(Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).**

**b. Imateriil :**

- Bahwa atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh **Tergugat dalam Rekonvensi** menyebabkan kerugian Imateriil, antara lain : kerugian batin, kerugian waktu, serta seharusnya objek sengketa tersebut dapat dipergunakan fungsinya yang bisa mendatangkan/memberikan keuntungan bagi **Penggugat dalam Rekonvensi**.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, **Penggugat dalam Rekonvensi** mengalami kerugian Imateriil yang dapat diperhitungkan dengan nilai total keseluruhan sebesar **Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)**.

**Sehingga total keseluruhan atas kerugian Materiil dan Imateriil sebesar Rp 1.180.243.286,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).**

7. Bahwa **Penggugat dalam Rekonvensi** mempunyai sangkaan yang sangat jelas beralasan **Tergugat dalam Rekonvensi** mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaan guna menghindari diri dari tanggung jawab menyelesaikan semua hak-hak **Penggugat dalam Rekonvensi** atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan **Penggugat dalam Rekonvensi**, dengan ini **Penggugat dalam Rekonvensi** memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan *Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* atas harta kekayaan **Tergugat dalam Rekonvensi**, berupa :
- Sertifikat Hak Milik Nomor 00421, Seluas ± 2.362 M<sup>2</sup>, atas nama Agung Nur Hadi, yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan



Juwiring, Kabupaten Klaten. Sebagaimana sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00010/Tlogorandu/2012, tertanggal 24 April 2012. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Timur : Wongso Darmi
- Barat : Suyono
- Selatan : Jalan

8. Bahwa apabila **Tergugat dalam Rekonvensi** tidak dapat melakukan penyelesaian atas pembayaran ganti kerugian tersebut diatas, maka **Penggugat dalam Rekonvensi** berhak untuk melakukan penjualan atas obyek sengketa sebagaimana. Kemudian hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk membayar ganti kerugian yang dialami **Penggugat dalam Rekonvensi** dan kemudian apabila terdapat kekurangan **Tergugat dalam Rekonvensi** wajib untuk melunasinya dan/atau apabila sisa akan diberikan kepada **Tergugat dalam Rekonvensi**.
9. Bahwa **Penggugat dalam Rekonvensi** mempunyai sangkaan yang beralasan **Tergugat dalam Rekonvensi** akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkrach van Gewidjse*) dalam perkara ini dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Klaten menghukum **Tergugat dalam Rekonvensi** untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp 1.000.000 (Satu Juta Rupiah)** untuk setiap harinya kepada **Penggugat dalam Rekonvensi**, apabila ternyata **Tergugat dalam Rekonvensi** terbukti lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkrach van Gewidjse*) dalam perkara *a quo*.
10. Bahwa **Turut Tergugat** selaku pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, agar tidak melakukan peralihan hak atas obyek sengketa, sehingga sudah selayaknya **Turut Tergugat** tunduk dan patuh atas putusan perkara *a quo*.
11. Bahwa **Penggugat dalam Rekonvensi** dalam mengajukan gugatan perkara *aquo* didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sangatlah beralasan hukum apabila **Penggugat dalam Rekonvensi** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).



12. Bahwa oleh karena **Tergugat dalam Rekonvensi** telah melakukan perbuatan *Ingkar Janji (Wanprestasi)*, maka patut dan adil dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala uraian yang telah dikemukakan, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klaten *cq* Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo*, berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**PRIMAIR:**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi **Tergugat dalam Konvensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan **Penggugat dalam Konvensi** ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvakelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban **Tergugat dalam Konvensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan **Penggugat dalam Konvensi** ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvakelijke Verklaard*).

**DALAM REKONVENSI :**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan rekonvensi **Penggugat dalam Rekonvensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris TH. Retno Triwiyati Saparwulan, SH., M.Kn adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Menyatakan **Tergugat dalam Rekonvensi** telah melakukan perbuatan *Ingkar Janji (Wanprestasi)* terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020.
4. Menyatakan **Tergugat dalam Rekonvensi** memiliki kewajiban untuk membayarkan ganti kerugian kepada **Penggugat dalam Rekonvensi** akibat tidak dipenuhinya prestasi dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020, baik kerugian secara Materiil maupun Immateriil, dengan rincian :

**a. Materiil :**

- Uang muka (DP) pembayaran : Rp 170.000.000,-
- Tambahan uang pembayaran : Rp 10.000.000,-
- Pembayaran PBB Tahun 2021: Rp 243.286,- (+)



**TOTAL : Rp 180.243.286,-**

**(Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu  
Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah)**

**b. Immateriil :**

- Bahwa atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh **Tergugat dalam Rekonvensi** menyebabkan kerugian Immateriil, antara lain : kerugian batin, kerugian waktu, serta seharusnya objek sengketa tersebut dapat dipergunakan fungsinya yang bisa mendatangkan/memberikan keuntungan bagi **Penggugat dalam Rekonvensi**.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, **Penggugat dalam Rekonvensi** mengalami kerugian Immateriil yang dapat diperhitungkan dengan nilai total keseluruhan sebesar **Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)**.

**Sehingga total keseluruhan atas kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp 1.180.243.286,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).**

5. Menghukum **Tergugat dalam Rekonvensi** untuk membayarkan ganti kerugian kepada **Penggugat dalam Rekonvensi** akibat tidak dipenuhinya prestasi dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020, baik kerugian secara Materiil maupun Immateriil, dengan rincian:

**a. Materiil :**

- Uang muka (DP) pembayaran : Rp 170.000.000,-
- Tambahan uang pembayaran : Rp 10.000.000,-
- Pembayaran PBB Tahun 2021: Rp 243.286,- (+)

**TOTAL : Rp 180.243.286,-**

**(Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu  
Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah)**

**b. Immateriil :**

- Bahwa atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh **Tergugat dalam Rekonvensi** menyebabkan kerugian Immateriil, antara lain : kerugian batin, kerugian waktu, serta seharusnya objek sengketa tersebut dapat dipergunakan fungsinya yang bisa





mendatangkan/memberikan keuntungan bagi **Penggugat dalam Rekonvensi**.

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, **Penggugat dalam Rekonvensi** mengalami kerugian Immateriil yang dapat diperhitungkan dengan nilai total keseluruhan sebesar **Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)**.

**Sehingga total keseluruhan atas kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp 1.180.243.286,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).**

6. Menyatakan sah dan berharga *Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* atas harta kekayaan **Tergugat dalam Rekonvensi** berupa :

➤ Sertifikat Hak Milik Nomor 00421, Seluas  $\pm 2.362$  M<sup>2</sup>, atas nama Agung Nur Hadi, yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten. Sebagaimana sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00010/Tlogorandu/2012, tertanggal 24 April 2012. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Timur : Wongso Darmi
- Barat : Suyono
- Selatan : Jalan

7. Menyatakan apabila **Tergugat dalam Rekonvensi** tidak dapat melakukan pembayaran ganti kerugian tersebut, **Penggugat Rekonvensi** berhak untuk melakukan penjualan atas obyek sengketa. Kemudian hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk membayar ganti kerugian yang dialami **Penggugat dalam Rekonvensi** dan kemudian apabila terdapat kekurangan **Tergugat dalam Rekonvensi** wajib untuk melunasinya dan/atau apabila sisa akan diberikan kepada **Tergugat dalam Rekonvensi**.

8. Menghukum **Tergugat dalam Rekonvensi** untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp 1.000.000 (Satu Juta Rupiah)** untuk setiap harinya kepada **Penggugat dalam Rekonvensi** apabila ternyata **Tergugat dalam Rekonvensi** lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewidjse*) dalam perkara *aquo*.

9. Menghukum **Turut Tergugat** agar tunduk dan patuh dalam putusan perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun **Tergugat dalam Rekonvensi** mengajukan ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

11. Menghukum **Tergugat dalam Rekonvensi** membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *aquo*.

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat Memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan replik pada tanggal 1 Agustus 2022 dan Tergugat mengajukan duplik pada tanggal 8 Agustus 2022 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 00421, luas 2362 m<sup>2</sup>, atas nama Agung Nur Hadi, yang terletak di Tlogorandu, Juwiring, Klaten, bermaterai cukup sesuai asli, bukti P-1;
2. Fotocopy Perikatan Jual Beli No: 20 tanggal 30 Juni 2020, bermaterai cukup sesuai aslinya, bukti P-2;
3. Print Out Validasi Nomor Regrestasi 3255/21, tertanggal 25 November 2021, bermaterai cukup sesuai print out screen shot, bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan perihal pembayaran pelunasan tanah yang ditujukan kepada Ibu Sri Hastuti tanggal 7 Januari 2022, bermaterai cukup fotocopy sesuai copynya, bukti P-4;
5. Fotocopy Undangan Nomor 05/I.20.08/2021 dari Kepala Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring tanggal 31 Januari 2022, bermaterai cukup sesuai aslinya, bukti P-5;
6. Fotocopy dokumentasi foto saat mediasi pertama di Kantor Desa Tlogorandu, bermaterai cukup sesuai foto, bukti P-6;
7. Fotocopy dokumentasi foto saat mediasi kedua di Kantor Desa Tlogorandu, bermaterai cukup sesuai foto, bukti P-7;
8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Agung Nur Hadi, bermaterai cukup sesuai aslinya, bukti P-8;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Joko Supriyadi

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat pernah mengadakan Mediasi tersebut sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa mediasi I (pertama) tanggal 3 Februari 2022, Mediasi ke II (dua) pada tanggal 9 Februari 2022 ;
- Bahwa Mediasi I (pertama) dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, saksi sendiri, Kepala Desa Tlogorandu, Kuasa Hukum Sri Hastuti (Tergugat) anak Tergugat (Vika) dan pendamping Penggugat ;
- Bahwa Mediasi I (pertama) atas permohonan oleh anak Tergugat (Vika) tertanggal 19-1-2022 dalam ikatan jual beli tanah sawah Vika minta untuk difasilitasi Mediasi dan saksi diminta untuk jadwalkan pelaksanaan mediasi tersebut ;
- Bahwa hasil mediasi menyampaikan perikatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa mediasi tidak jadi dilaksanakan karena tanggal 26-2-2022 sekitar jam 12.26 Wib lewat WA Penggugat tidak jadi Mediasi di Kantor Desa Tlogorandu, karena pihak Penggugat telah dilaporkan kepada pihak Polisi dan Vika lewat WA minta Mediasi tetap diadakan ;
- Bahwa perikatan jual beli tanah sawah tersebut dari pihak Penggugat menjual tanah sawah kepada pihak Tergugat seharga Rp.320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) ;
- Bahwa sekitar bulan Juli tahun 2021 pihak Tergugat minta untuk di Validasi;
- Bahwa hasil Validasi menyatakan tanah sawah tersebut klir milik Penggugat dan selanjutnya tanah sawah tersebut dijual ke Wiyono ;
- Bahwa sewaktu diadakan Mediasi yang Ke dua tanggal 9 Februari 2022 sdr Wiyono hadir dalam Mediasi tersebut, sdr Wiyono belum ada kesepakatan jual beli tanah sawah ;
- Bahwa saksi pernah dilihatkan sertipikat tanah sawah oleh Penggugat ;
- Bahwa sertipikat tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut atas nama Agung Nur Hadi ;
- Bahwa saksi hanya lihat foto sertipikat saat ada mediasi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut yang mau dibeli Tergugat sekarang dikuasai oleh siapa;
- Bahwa tanah sawah yang menjadi obyek sengketa terletak di Desa Tlogorandu;
- Bahwa saat Mediasi yang Ke II dari pihak Tergugat menyampaikan bahwa Tergugat minta ganti rugi atas tidak jadinya penjualan tanah tersebut berapa

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kali lipat dan tidak ada penyelesaian kemudian pihak Penggugat dilaporkan melalui jalur hukum kepada pihak Kepolisian ;

- Bahwa Tergugat tidak mau melunasi pembayaran tanah sawah tersebut ;
  - Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah sawah tersebut kemudian saksi foto ;
  - Bahwa sertifikat tanah saksi lihat pada tanggal 2 Pebruari 2022 ;
  - Bahwa jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat ;
  - Bahwa saksi pernah melihat dan pernah ditunjukkan akta jual beli ;
  - Bahwa yang menunjukkan Akta Jual Beli adalah Penggugat;
  - Bahwa jual beli tanah sawah tersebut sudah di bayar oleh pihak Tergugat namun belum lengkap/lunas ;
  - Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat disepakati dengan harga Rp.320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan Tergugat telah membayar kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 170.000.000,00,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) ;
  - Bahwa asal usul tanah sawah tersebut dari Purnomo Hadi Santoso turun waris ke Penggugat ;
  - Bahwa dokumen perjanjian perikatan jual beli tanah sawah itu dibuat dibuat tanggal 30 Juni 2020 ;
  - Bahwa Tergugat tidak mau melunasi pembayaran tanah sawah karena Tergugat mendengar tanah sawah tersebut telah dijual oleh Penggugat kepada Wiyono ;
  - Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan sedangkan Kuasa Tergugat memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tidak benar sewaktu ada mediasi bahwa sdr Wiyono sudah membayar tanah sawah, sedangkan keterangan yang lainnya benar dan akan ditanggapi dalam kesimpulan;
2. Fran Yonet Supriyadi
- Bahwa sewaktu diadakan Mediasi antara Penggugat dan Tergugat saksi pernah hadir Mediasi 2 (dua) kali;
  - Bahwa mediasi I (pertama) tanggal dan bulannya lupa tahun 2022 ;
  - Bahwa sewaktu saksi menghadiri Mediasi tersebut saksi sebagai pasilitator mendampingi pihak Penggugat ;
  - Bahwa saat di adakan Mediasi di Kantor Desa Tlogorandu membahas masalah jual beli tanah ;

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln

#### 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 pihak Penggugat menyampaikan tidak pernah menjual tanah kepada pihak ketiga melainkan Penggugat hanya menjual tanah sawah tersebut kepada pihak Tergugat ;
- Bahwa sewaktu pelaksanaan Mediasi antara Penggugat dan Tergugat pihak Penggugat tidak membawa sertipikat tanah sawah dan saksi belum membaca adanya sertipikat tersebut ;
- Bahwa sewaktu pelaksanaan mediasi di kantor desa Tlogorandu antara Penggugat dan Tergugat yang hadir di dalam mediasi tersebut ada sekitar 4 (empat) orang, diantaranya dari Pihak Tergugat didampingi oleh Kuasa Hukumnya ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar sdr Wiyono berada di tempat mediasi;
- Bahwa saksi tidak mengenal yang namanya Wiyono tersebut ;
- Bahwa sewaktu diadakan Mediasi yang Ke dua tanggal 9 Februari 2022 saksi pernah mendengar bahwa tanah sawah tersebut tidak pernah di jual kepada siapapun ;
- Bahwa sewaktu diadakan mediasi yang ke dua tanggal 9 Februari 2022 di Kantor Desa Tlogorandu antara Penggugat dan Tergugat, Kuasa Tergugat beritikad tidak baik terhadap Penggugat, Kuasa Tergugat menarik Penggugat disaat pelaksanaan mediasi ;
- Bahwa sewaktu diadakan Mediasi antara pihak Penggugat dan Tergugat di Kantor Desa Tlogorandu yang pertama dan yang kedua saksi datang ditempat tersebut;
- Bahwa sewaktu pelaksanaan mediasi antara Penggugat dan Tergugat tersebut mencermati bahwa Pihak Penggugat telah menjual tanah sawah yang menjadi obyek sengketa ada pembeli baru yaitu sdr Wiyono, saksi tidak pernah mendengarnya;
- Bahwa saat pelaksanaan mediasi sdr Wiyono pernah dihadirkan dan sdr Wiyono tidak pernah membeli tanah sawah kepada pihak Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah mendengar pernyataan sdr. Wiyono tidak pernah membeli tanah sawah kepada pihak Penggugat ;
- Bahwa sewaktu pelaksanaan Mediasi antara Pihak Penggugat dan Tergugat tidak jadi ada kesepakatan karena pihak pembeli minta diperlihatkan sertipikat tanah sawah tersebut;
- Bahwa obyek sengketa tanah terletak di desa Tlogorandu ;
- Bahwa tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut asal mulanya dari almahum Purnomo Hadi Santoso turun waris ke Penggugat;

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln

### 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 tanah sawah dijual kepada seorang perempuan yang namanya saksi lupa ;
  - Bahwa Sertipikat tanah sawah yang menjadi obyek sengketa atas nama Agung Nur Hadi (Penggugat);
  - Bahwa sewaktu pelaksanaan mediasi di kantor desa Tlogorandu antara Penggugat dan Tergugat tidak ada orang yang mengaku telah membeli tanah sawah kepada Penggugat ;
  - Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan sedangkan Kuasa Tergugat menyatakan keterangan saksi tidak benar sewaktu ada mediasi Sdr Wiyono adalah pihak ketiga dan keterangan lainnya akan ditanggapi dalam kesimpulan;
3. Didik Kusnadi
- Bahwa saksi pernah diajak untuk bermusyawarah adanya jual beli tanah sawah ;
  - Bahwa yang mengajak saksi untuk bermusyawarah Penggugat ;
  - Bahwa saksi dimintai tolong Penggugat untuk musyawarah membahas jual beli tanah sawah tersebut pada hari Kamis Malam Jumat tanggalnya lupa awal bulan Nopember 2021 ;
  - Bahwa Penggugat minta tolong agar permasalahan jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat segera bisa diselesaikan secara damai ;
  - Bahwa sewaktu musyawarah sudah ada negoisasi kesepakatan jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat ;
  - Bahwa dalam musyawarah antara Penggugat dan Tergugat masalah jual beli tanah sawah pihak Tergugat sanggup akan melunasi pembelian tanah sawah tersebut kepada pihak Penggugat setelah ada Validasi ;
  - Bahwa sewaktu diadakan validasi pihak Tergugat yang hadir putra Tergugat;
  - Bahwa jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat disepakati seharga Rp 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan Tergugat telah membayar sebesar Rp. 170.000.000,00,- (seratus tujuh puluh ribu rupiah) dan kekerurangan setelah di validasi ;
  - Bahwa tanah sawah yang menjadi obyek sengketa terletak di desa Tlogorandu ;
  - Bahwa batas-batas tanah sawah tersebut sebelah barat berbatasan dengan dengan Mbah Yono ;
  - Bahwa sebelah Timur berbatasan dengan Mbah Wongso ;
  - Bahwa sebelah Utara berbatasan dengan parit ada jalan ;

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelah Selatan berbatasan dengan jalan aspal ada saluran ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar pihak Penggugat menjual tanah sawah kepada pihak lain selain dengan Tergugat tersebut ;
- Bahwa saksi pernah membaca surat perjanjian jual beli tanah sawah ;
- Bahwa sertifikat tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut atas nama Agung Nur Hadi /Penggugat ;
- Bahwa pada saat musyawarah antara Penggugat dan Tergugat di awal bulan Nopember 2021 sudah disepakati untuk dibuatkan Validasi;
- Bahwa sewaktu diadakan musyawarah antara Penggugat dan Tergugat ditempatnya Tergugat ;
- Bahwa sewaktu diadakan musyawarah yang datang 5 (lima) orang yang diantaranya saksi sendiri, Penggugat, Tergugat, anak Tergugat dan Bhabinkantibmas ;
- Bahwa pertemuan dalam musyawarah antara pihak Penggugat dan Tergugat tersebut membahas masalah kesepakatan penyelesaian pembayaran jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat akan dilunasi setelah Validasi ;
- Bahwa validasi muncul sekitar 1 bulan yaitu Desember 2021 ;
- Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa baik Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Sri Hastuti, bermaterai cukup fotocopy sesuai asli, bukti T-1;
2. Fotocopy Rekapan Screenshoot atas chat Whatsapp(WA) antara Penggugat dengan Tergugat yang diwakili oleh Fika Handaya (sebagai anak Tergugat) tertanggal 28 Juni 2020 kesepakatan mengenai mekanisme/teknis pembayaran atas jual beli tanah obyek sengketa, bermaterai cukup fotocopy sesuai suara percakapan WA sebanyak 12(dua belas) lembar, bukti T-2;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor: SP2HP/73//Reskrim tertanggal 20 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh Polres Klaten, bermaterai cukup fotocopy sesuai asli, bukti T-3;
4. Rekaman suara atas pembicaraan dan pernyataan dari Bapak Wiyono pada waktu mediasi yang berlokasi di Kantor Kelurahan/Desa Tlogorandu tanggal 9 Februari 2022, tanpa materai berupa flashdisk, bukti T-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan pinjam uang dengan jaminan sertifikat (gadai) tertanggal 24 Agustus 2021, bermaterai cukup fotocopy dari copy, bukti T-5;

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Sertipikat HM No.00421 seluas  $\pm 2.362 \text{ m}^2$  atas nama Agung Nur Hadi yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten, bermaterai cukup fotocopy printout dari foto, bukti T-6;
7. Fotocopy foto/dokumentasi Agung Nur Hadi (Penggugat) saat berada di rumah Supardi(penerima gadai), bermaterai cukup merupakan print out, bukti T-7;
8. Rekapitan screenshot atas chat/percakapan via aplikasi Whatsapp (WA) antara Penggugat dengan Ibu Sri Rohmani, bermaterai cukup merupakan printout, bukti T-8;
9. Fotocopy Draft Akta Jual Beli (AJB) Nomor – tertanggal – yang dibuat oleh PPAT Anistiawan Arin Wibowo, S.H., M.Kn yang beralamatkan Kantor di Jl. Pakis Raya (Solo-Jogya) Kepanje, Kec. Delanggug, Kab. Klaten bermaterai cukup sesuai asli, bukti T-9;
10. Fotocopy permohonan keringanan persetujuan harga kepada Kantor BPKAD, bermaterai cukup sesuai asli, bukti T-10;
11. Fotocopy sertipikat yang sudah disetujui harga oleh BPKAD, bermaterai cukup fotocopy dari copy, bukti T-11

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Feri Ardiansyah
  - Bahwa saksi mengetahui tentang adanya obyek sengketa tersebut;
  - Bahwa obyek Sengketa tanah sawah terletak di Desa Tlogorandu;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah di jual kepada orang lain karena saat saksi nongkrong di tempat angkringan tanah sawah tersebut telah dijual kepada orang lain dan saya mendengar dari Pak Joko tanah sawah tersebut dijual kepada pak Wiyono panggilan pak bayan bebek ;
  - Bahwa setelah saksi mendengar bahwa tanah sawah tersebut dijual saksi tanya kepada pak Min dan saksi berdua bersama anak Tergugat menanyakan kepada Pak Min bahwa tanah sawah yang menjadi obyek sengketa sudah dibayar oleh pak bayan (Wiyono) ;
  - Bahwa Pak Min tersebut mengetahui bahwa tanah sawah tersebut telah dibeli oleh Wiyono dari pak bayan (Wiyono) ;
  - Bahwa sewaktu diadakan Mediasi antara pihak Penggugat dan Tergugat saksi ikut hadir;
  - Bahwa saksi hadir di mediasi 1 (satu) kali ;

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pembicaraan mediasi saksi mencermati tidak jadi adanya jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa yang dikatakan kepada Wiyono saat pelaksanaan mediasi tersebut yaitu Sdr Wiyono menerangkan bahwa tanah sawah tersebut telah dibeli olehnya ;
- Bahwa saksi ikut hadir di Kantor Desa kapasitasnya sebagai saksi Tergugat;
- Bahwa sewaktu saksi hadir di Kantor Desa Tlogarandu Kuasa Tergugat tidak berada di tempat tersebut;
- Bahwa saat saksi berada di Kantor desa Tlogoradu saksi tidak melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa sewaktu Penggugat dan tergugat diadakan mediasi saksi sempat mendengar dan merekamnya;
- Bahwa saksi merekamnya dari awal hingga akhir durasinya sekitar kurang lebih 8 (delapan) jam ;
- Bahwa yang pernah hadir saat diadakan mediasi tersebut yaitu saksi, putra Tergugat/Fika, Penggugat, pak Carik/Sekdes ;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa pihak Tergugat telah membayar separuhnya kepada pihak penggugat ;
- Bahwa jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat disepakati seharga Rp 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan Tergugat telah membayar sebesar Rp. 170.000.000,00,- (seratus tujuh puluh ribu rupiah) dan kekerurangan setelah di validasi ;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Pak Johan tanah sawah tersebut pernah digadaikan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui selama ini yang mengarap tanah sawah tersebut;
- Bahwa saksi mendengar dari Wiyono tanah sawah tersebut dijual dengan harga sebesar Rp. 340.000.000,00;
- Bahwa sewaktu saksi mengikuti mediasi saksi sempat merekam hasil pembicaraan tersebut dan setelah direkam tidak dibuka lagi hasil rekaman tersebut dikirim ke HP Vika melalui aplikasi WhatSaap dan sewaktu merekam tidak seijin kedua belah pihak;
- Bahwa saksi merekam pembicaraan kedua belah pihak saat pelaksanaan mediasi tersebut atas perintah sdri Vika ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi rekaman tersebut;
- Bahwa Tergugat pernah memberikan uang DP kepada pihak Penggugat sebagai tanda jadi pembelian tanah sawah ;

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli tanah sawah antara Vika dengan Penggugat ;
  - Bahwa tanah sawah yang dibeli oleh Vika letaknya di Desa Tlogorandu sudah lama sekitar tahun 2019 ;
  - Bahwa tanah sawah dibeli seharga Rp.320.000.000,00,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan telah dikasih uang panjar sebesar Rp 170.000.000,00,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) ;
  - Bahwa dari tahun 2019 s/d tahun 2022 Vika tidak melunasi pembelian tanah sawah tersebut kepada pihak Penggugat karena ada 2 (dua) problem yang pertama sertifikat tanah sawah tersebut telah digadaikan oleh Penggugat kepada sdr Siwir dan yang kedua tanah sawah tersebut telah dijual kembali kepada sdr Wiyono ;
  - Bahwa Vika membeli tanah sawah kepada Penggugat hari,tanggal bulannya tidak ingat tahun 2019 ;
  - Bahwa tanah sawah dijual kepada Wiyono sekitar tahun 2021 ;
  - Bahwa ibunya Vika bernama Sri Hastuti ;
  - Bahwa ibunya sdr Vika yaitu Sri Hastuti pernah cerita bahwa tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah dibelinya dan telah memberikan uang DP sebagai tanda jadi pembelian tanah sawah ;
  - Bahwa Tergugat telah membeli tanah sawah kepada Penggugat sekitar tahun 2020 seharga sekitar kurang lebih Rp 300.000.000,- ;
  - Bahwa letaknya tanah sawah yang dibeli oleh sdr Wiyono tersebut di sebelah timur angkringan Wiyono ;
  - Bahwa tanah sawah yang dibeli oleh Wiyono tersebut telah dibayarnya;
  - Bahwa saksi bertemu Wiyono yang terakhir kali saat mediasi di kantor desa Tlogorandu ;
  - Bahwa sewaktu pelaksanaan mediasi di Kantor Desa Tlogorandu yang hadir ada 10 (sepuluh) orang, termasuk Wiyono ;
  - Bahwa inti pembicaraan saat pelaksanaan mediasi adalah sdr Wiyono mengakui telah membeli tanah sawah kepada Penggugat ;
  - Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. Sri Rohmani Wahyuningsih
- Bahwa transaksi gadai pada tanggal 24-8-2021;
  - Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh Penggugat dengan jaminan sertipikat tanah sawah untuk digadaikan ke tetangga saksi;
  - Bahwa saksi pernah melihat sendiri sertipikat tanah sawah yang mau digadaikan tersebut dan saksi foto saat dikasih tahu sama Penggugat;

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln

#### 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 sertifikat tanah sawah tersebut akan digadaikan kepada sdr Supardi sebesar Rp.15.000.000,00(lima belas juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah sawah;
- Bahwa sertifikat tanah sawah yang mau digadaikan kepada Supardi ditunjukkan di rumah saksi;
- Bahwa jaminan sertifikat tanah sawah akan diambil kembali pada tanggal 24 September 2021 dan ternyata belum bisa diambil dan berkelanjutan sampai dengan tanggal 22 Januari 2022 sertifikat baru diambil dan setelah sertifikat diambil oleh Penggugat, Penggugat mengatakan jangan sampai ada yang mengetahui;
- Bahwa jangka waktu meminjam dengan jaminan sertifikat tanah sawah tersebut 1(satu) bulan;
- Bahwa penyerahan uang sebesar Rp.15.000.000,00(lima belas juta rupiah) dirumah saksi;
- Bahwa saksi mendapatkan upah sebesar Rp.1.000.000,00(satu juta rupiah);
- Bahwa sertifikat yang digadaikan Penggugat kepada Supardi adalah sertifikat hak milik nomor: 00421 atas nama Agung Nur Hadi;
- Bahwa Penggugat menggadaikan sertifikat tanah sawah tersebut kepada Supardi dengan alasan untuk membayar pihak Notaris;
- Bahwa saat Penggugat menerima uang gadai sertifikat tanah sawah tersebut adalah saksi bersama dengan Supardi;
- Bahwa setelah sertifikat tanah sawah tersebut diambil oleh Penggugat lalu ditukar dengan sertifikat pekarangan atas nama Penggugat dan setelah sertifikat ditukar jangan bilang sama keluarga Penggugat karena sertifikat tanah sawah tersebut akan dipakai jual beli;
- Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti apapun;

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 September 2022 telah dilakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan kesimpulan masing-masing pada tanggal 3 Oktober 2022 sedangkan Turut Tergugat tidak menyerahkan kesimpulan;

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

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln

## 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 untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Dilatoir*
2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Kabur)

Menimbang, bahwa Penggugat menanggapi eksepsi Tergugat itu dalam repliknya yang pada pokoknya Penggugat menyatakan eksepsi Tergugat tidak benar dan mohon agar eksepsi Tergugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan satu persatu eksepsi dari Tergugat tersebut di atas sebagai berikut:

##### **Ad.1. Gugatan Penggugat *Dilatoir***

Menimbang, bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020 telah tertulis secara jelas mengenai jangka waktu/batas waktu kewajiban pembayaran yang harus dilaksanakan oleh Tergugat dengan uraian kurang lebih sebagai berikut: "Tergugat berjanji akan melunasi kekurangan atas pembayarannya selambat-lambatnya pada tanggal 30 Oktober 2020 atau sertipikat tersebut sudah jadi". Dari ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa batas waktu terakhir pembayaran yang wajib dilakukan oleh Tergugat adalah pada saat sertipikat tersebut sudah jadi atas nama Tergugat selaku pembeli. Oleh karena itu, menurut Tergugat, gugatan Penggugat *premature* karena diajukan oleh Penggugat sebelum jatuh tempo atau batas waktu terakhir pembayaran tersebut terlampaui;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, gugatan Penggugat tidak *premature* karena Pasal 2 Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 menerangkan secara jelas jangka waktunya yaitu "akan dibayar pada selambat-lambatnya tanggal 30-10-2020 atau jika sertipikat tersebut diatas sudah jadi" dan tidak ada kalimat sudah jadi atas nama Tergugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa dari perbedaan pendapat antara Tergugat dan Penggugat tersebut, Majelis Hakim melihat adanya perbedaan penafsiran antara Penggugat dan Tergugat mengenai jangka waktu pembayaran. Oleh

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu, diperlukan pembuktian lebih lanjut yang dapat membuktikan penafsiran manakah yang benar, apakah penafsiran menurut Tergugat ataukah Penggugat?

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi kesatu Tergugat tidak beralasan hukum dan tidak dapat diterima;

## Ad. 2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Kabur)

Menimbang, bahwa gugatan *wanprestasi* yang diajukan oleh Penggugat adalah *obscur libel* (kabur) karena dasar hukum yang dijadikan landasan/dasar menentukan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* adalah tidak jelas atau salah. Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 telah tertulis secara jelas mengenai jangka waktu/batas waktu kewajiban pembayaran yang harus dilaksanakan oleh Tergugat yaitu dengan batas terakhir pada saat sertifikat tersebut sudah jadi atas nama Tergugat selaku pembeli. Ternyata dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan atau tidak menjelaskan apakah sertifikat yang menjadi obyek jual beli tersebut sudah jadi atas nama Tergugat atau belum sehingga dalam keadaan tersebut Tergugat belum dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, gugatan Penggugat *a quo* sudah sangat terang, runtut dan jelas sebagaimana tertuang dalam posita serta petitumnya. Penggugat sebelum mengajukan gugatan ini juga sudah berusaha menempuh jalur mediasi dan telah mengirim surat perihal pembayaran pelunasan tanah tertanggal 7 Januari 2022 namun sampai saat ini Tergugat belum juga melunasinya sehingga terbukti Tergugat telah *wanprestasi* (ingkar janji) sebagaimana yang telah ditentukan dalam Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah jelas sebagaimana tertuang dalam posita dan petitum gugatan Penggugat. Mengenai apakah dasar hukum yang dijadikan landasan/dasar menentukan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* adalah tidak jelas atau salah itu memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi kedua Tergugat tidak beralasan hukum dan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah sawah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00421 atas nama Agung Nur Hadi seluas 2362 m<sup>2</sup> yang terletak di Tlogorandu, Juwiring, Klaten, dengan harga Rp320.000.000,00(tiga ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat;
- Bahwa Tergugat telah memberikan uang muka/panjar sebesar Rp170.000.000,00(seratus tujuh puluh juta rupiah) dan akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 30 Oktober 2020 atau sertipikat tersebut sudah jadi;
- Bahwa dengan terbitnya sertipikat atas nama Penggugat lalu Penggugat meminta pelunasan atas kekurangan pembayaran dan siap menandatangani akta jual belinya namun Penggugat hanya diberikan tambahan panjar/uang muka dan HP merk Samsung yang totalnya dinilai sebesar Rp10.000.000,00(sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 7 Januari 2022 perihal pembayaran pelunasan tanah;
- Bahwa oleh karena Tergugat tidak juga melunasi kekurangan pembayaran terbukti bahwa Tergugat tidak beritikad baik sehingga Tergugat melakukan *wan prestasi*. Oleh karena itu, Penggugat meminta agar perikatan jual beli nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
- Bahwa Penggugat juga meminta agar uang muka/panjar yang telah dibayarkan Tergugat sebesar Rp180.000.000,00(seratus delapan puluh juta rupiah) dinyatakan hangus dan sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah mengakui membeli tanah sawah dari Penggugat seharga Rp320.000.000,00(tiga ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
- Bahwa Tergugat mengakui bahwa telah membayarkan uang muka senilai Rp170.000.000,00(seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya telah disangkal oleh Tergugat;

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut di atas, yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak yaitu apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Joko Supriyadi, 2. Fran Yonet Supriyadi dan 3. Didik Kusnadi;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-11 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Feri Ardiansyah dan 2. Sri Romani Wahyuningsih;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 sampai dengan P-7 dan T-11 dihubungkan dengan keterangan para saksi terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 30 Juni 2020, Penggugat menjual sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 00421/Tlogorandu seluas 2.362 m<sup>2</sup> atas nama Purnomo Hadi Santosa yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten kepada Tergugat dengan harga Rp320.000.000,00(tiga ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat;
- Bahwa Tergugat telah membayar sejumlah Rp170.000.000,00(seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa sisa pelunasan jual beli tersebut sebesar Rp150.000.000,00(seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar pada selambat-lambatnya tanggal 30-10-2020(tiga puluh Oktober dua ribu dua puluh) atau jika sertipikat tersebut di atas sudah jadi;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00421/Tlogorandu seluas 2.362 m<sup>2</sup> atas nama Purnomo Hadi Santosa yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten telah beralih nama menjadi atas nama Agung Nur Hadi (Penggugat) karena pewarisan dari Purnomo Hadi Santosa;
- Bahwa pada awal bulan November 2021, di rumah Tergugat, dilakukan musyawarah antara Penggugat dan Tergugat yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat, anak Tergugat, saksi Didik Kusnadi dan Babinkamtibmas yang hasilnya Tergugat akan melunasi pembayaran tanah setelah dilakukan validasi;
- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 00421/Tlogorandu tersebut sudah dilakukan validasi;

Halaman 33 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Tergugat belum juga membayar, Penggugat telah mengirimkan surat tertanggal 7 Januari 2022 perihal pembayaran pelunasan tanah kepada Tergugat;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan mediasi dengan bantuan dari pihak desa Tlogorandu pada tanggal 2 Februari 2022 dan 9 Februari 2022 namun Tergugat tidak juga membayar kekurangan harga tanah;

Menimbang, bahwa Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat (bukti P-2) itu berbentuk perjanjian yang mana harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara adalah

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat (bukti P-2) tersebut, Majelis berpendapat bahwa Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa karena Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 itu sah, mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *wanprestasi* dapat berupa 4(empat) hal yaitu:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tapi tidak tepat waktu(terlambat);
3. Melaksanakan tapi tidak seperti yang diperjanjikan;
4. Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang mengatur tentang asas *pacta sunt servanda*, baik Penggugat dan Tergugat wajib mematuhi apa yang telah mereka perjanjikan namun diperlukan persamaan penafsiran antara Penggugat dan Tergugat;



Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak membayar kekurangan pembayaran tanah yang dibeli oleh Tergugat walau sudah lewat waktu sebagaimana yang telah disepakati oleh Tergugat yang tertuang dalam Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 namun Tergugat dalam jawabannya menyangkalnya;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab di atas, Majelis Hakim menemukan adanya perbedaan penafsiran antara Penggugat dan Tergugat mengenai jangka waktu pelunasan pembayaran yang diatur dalam Pasal 2 Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 tersebut yaitu mengenai kalimat "atau jika sertifikat tersebut di atas sudah jadi";

Menimbang, bahwa menurut penafsiran Penggugat, sertifikat sudah menjadi atas nama Penggugat sedangkan menurut penafsiran Tergugat, sertifikat sudah menjadi atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum memutuskan penafsiran mana yang tepat untuk kalimat "atau jika sertifikat tersebut di atas sudah jadi" tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apakah yang dimaksud dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dalam perkara ini disebut dengan Perikatan Jual Beli?;

Menimbang, bahwa istilah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri ditemukan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Berdasarkan ketentuan tersebut, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu berbeda dengan Akta Jual Beli yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh PPAT, merupakan akta otentik dan bukti bahwa telah berakhirnya proses transaksi jual beli atau rumah. Termasuk serah terima seluruh uang pembelian.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Artinya, tanah atau rumah sudah berpindah tangan ke pembeli. Sedangkan, dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh notaris mengenai kesepakatan, harga, tata cara pembayaran dan walaupun sudah ada pembayaran, pembayaran itu belum seluruhnya. Dengan demikian, dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu belum ada peralihan hak;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Penggugat dan Tergugat dengan mengadopsi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan dirinya ke dalam Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 (bukti P-2) diatas meskipun yang diperjanjikan adalah mengenai tanah sawah bukan perumahan yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku notaris;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas, dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu belum ada peralihan hak. Oleh karena itu, dalam Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 (bukti P-2) juga belum ada peralihan hak;

Menimbang, bahwa oleh karena belum ada peralihan hak, maka penafsiran kalimat "atau jika sertipikat tersebut di atas sudah jadi" yang benar adalah penafsiran menurut Penggugat yaitu sertipikat sudah menjadi atas nama Penggugat. Munculnya kalimat "atau jika sertipikat tersebut di atas sudah jadi" itu karena sertipikat tanah masih atas nama Purnomo Hadi Santosa dan untuk dapat dilakukan peralihan hak, sertipikat harus atas nama penjual dalam hal ini adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-1 dan T-11, Sertipikat Hak Milik Nomor 00421/Tlogorandu telah beralih nama pemegang haknya atas nama Penggugat pada tanggal 3 November 2020;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat telah mendalilkan pada saat jatuh waktu pada tanggal 30 Oktober 2020, Tergugat mendatangi rumah Penggugat dengan tujuan untuk menanyakan proses peralihan hak / balik nama sertifikatnya apakah sudah jadi atau belum akan tetapi Penggugat beralasan kalau masih dalam proses. Selain itu, Penggugat juga mengatakan kepada Tergugat untuk bersabar dan menunggu jalannya proses turun waris dan peralihan hak sampai dengan selesai. Tergugat juga menyatakan bahwa Penggugat telah beritikad buruk;

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil dalam sangkalannya itu, Tergugat mengajukan bukti T-2, T-4 dan T-8 yang berupa screenshot percakapan WA dan rekaman suara atas pembicaraan dan pernyataan dari Bapak Wiyono pada waktu mediasi di Desa Tlogorandu pada tanggal 9 Februari 2022;

Menimbang, bahwa bukti T-2, T-4 dan T-8 tersebut diatas untuk dapat dikatakan sebagai bukti elektronik harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Syarat formil diatur dalam Pasal 5 ayat (4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yaitu bahwa informasi atau dokumen elektronik bukanlah dokumen atau surat yang menurut perundang-undangan harus dalam bentuk tertulis. Selain itu, informasi dan/atau dokumen tersebut harus diperoleh dengan cara yang sah. Ketika alat bukti diperoleh dengan cara yang tidak sah, maka alat bukti tersebut dikesampingkan oleh hakim atau dianggap tidak mempunyai nilai pembuktian oleh pengadilan. Sedangkan syarat materiil diatur dalam Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang pada intinya informasi dan dokumen elektronik harus dapat dijamin keotentikannya, keutuhannya, dan ketersediaannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-2, T-4 dan T-8 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak dapat menjamin keotentikan, keutuhan dan ketersediaannya maka terhadap bukti tersebut Majelis Hakim akan mengesampingkannya;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu saksi Feri Ardiansyah dan saksi Sri Rohmani Wahyuningsih menerangkan bahwa Penggugat telah menjual lagi tanah seluas 2.362 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tlogorandu sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00421 kepada Wiyono juga telah menggadaikan sertipikat tersebut namun kemudian diganti dengan sertipikat tanah pekarangan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat, tanah seluas 2.362 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tlogorandu sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00421 digarap oleh Didik Nurwandi atas perintah Penggugat dan setiap panen hasilnya dibagi separuhnya. Tergugat juga pernah menggarap sawah tersebut sebanyak satu kali;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian, meskipun Tergugat telah menyangkalnya namun Tergugat tidak dapat membuktikannya dan pada kenyataannya Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya meskipun sebagaimana fakta hukum di atas sertipikat sudah menjadi atas nama Penggugat, Penggugat sudah mengirimkan surat mengenai pembayaran pelunasan tanah tanggal 7 Januari 2022 dan juga telah dilakukan mediasi dengan bantuan dari pihak desa Tlogorandu pada tanggal 2 Februari 2022 dan 9 Februari 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Tergugat telah terbukti melakukan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah semua petitum selesai dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan mengenai pokok persengketaan di atas, Tergugat telah dinyatakan melakukan *wanprestasi*, oleh karena itu petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 3 dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3, Penggugat meminta agar Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;

Menimbang, bahwa istilah batal demi hukum hanya berlaku apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata sedangkan dalam perkara ini yang menjadi sebab untuk batal adalah karena *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1267 KUHPdata menyebutkan bahwa, "pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1267 KUHPdata tersebut diatas, Penggugat hanyalah dapat meminta pembatalan perjanjian bukan meminta dinyatakan perjanjian batal demi hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln





Menimbang, bahwa dengan demikian, petitum angka 3 beralasan hukum dikabulkan dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 tersebut sudah dinyatakan batal sebagaimana petitum angka 3 di atas. Pembatalan itu dilakukan karena Tergugat wanprestasi yang mana mengakibatkan keadaan kembali ke keadaan semula sebelum dibuat Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 itu disebutkan bahwa Tergugat sudah membayarkan uang muka sebesar Rp170.000.000,00(seratus tujuh puluh juta rupiah) dan juga telah menyerahkan uang dan HP yang nilainya sebesar Rp10.000.000,00(sepuluh juta rupiah) sehingga total yang telah dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp180.000.000,00(seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati frasa kata uang muka yang terdapat dalam Pasal 2 Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 tersebut. Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak tepat apabila pembayaran sejumlah Rp170.000.000,00(seratus tujuh puluh juta rupiah) itu dianggap sebagai uang muka. Majelis Hakim berpendapat bahwa uang yang dibayarkan oleh Tergugat itu sudah melebihi separuh dari harga yang telah disepakati sehingga tidak bisa dianggap hanya sebagai uang muka melainkan sudah merupakan pembayaran dari harga yang disepakati;

Menimbang, bahwa selain itu dari pemeriksaan setempat diketahui bahwa tanah sawah yang menjadi obyek sengketa digarap oleh Didik Nurwandi atas perintah Penggugat. Didik Nurwandi menggarap tanah sawah tersebut selama 10(sepuluh) tahun lalu disuruh berhenti karena tanah sawah telah dibeli oleh Tergugat. Didik Nurwandi kemudian diminta oleh Tergugat untuk menggarap tanah sawah itu sebanyak 1(satu) kali;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Penggugat meskipun telah menjual tanah sawah itu kepada Tergugat, Penggugat masih mendapatkan hasil dari tanah sawah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan Penggugat masih mendapatkan hasil dari tanah sawah yang menjadi obyek sengketa itu serta keadaan kembali ke keadaan semula maka Majelis Hakim menganggap adil apabila Penggugat mengembalikan uang sejumlah Rp180.000.000,00(seratus delapan puluh juta rupiah) itu kepada Tergugat;



Menimbang, bahwa dengan demikian, petitum angka 4 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat yang merupakan pihak yang membuat Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020, sudah sepatutnya dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini. Dengan demikian, petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

#### **DALAM REKONVENSİ**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Kuasa Hukum dari Penggugat Rekonvensi tidak diberikan wewenang untuk mengajukan gugatan rekonvensi;
2. Gugatan Penggugat Rekonvensi kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi angka 1 Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebelum kami tanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi perlu menjadi PERHATIAN jika setelah dibaca dengan teliti dan cermat Surat Kuasa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tertanggal 20 Mei 2022, TIDAK ADA kuasa untuk mengajukan gugatan rekonvensi. Sebagaimana Yurisprudensi M.A.R.I. No. 475 K/Sip/1981, tertanggal 30 September 1981 menerangkan: "Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh seorang kuasa yang tidak diberi kuasa untuk mengajukan gugat dalam rekonvensi, harus dinyatakan tidak dapat diterima." Dengan demikian kuasa hukum dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi TIDAK DIBERIKAN WEWENANG UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN REKONVENSİ. Jadi terhadap gugatan rekonvensi tersebut dapat dinyatakan di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi tidak sependapat dan menolak dalil yang disampaikan oleh Tergugat Rekonvensi. Telah jelas berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2022, Penggugat Rekonvensi pada surat kuasanya yang diberikan oleh klien sebagai pemberi kuasa, memberikan kewenangan yang seluas-luasnya dan sepenuhnya untuk melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu, penting, baik dan berguna untuk membela kepentingan pemberi kuasa sepanjang sah, diperbolehkan dan

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln



tidak bertentangan menurut hukum yang berlaku. Sehingga dalam hal ini jelas, walaupun tidak bertuliskan secara langsung dalam kuasanya, akan tetapi Penggugat Rekonvensi tetap berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1792 KUHPdata menyebutkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya untuk menyelenggarakan suatu urusan;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima dengan akta umum, surat di bawah tangan, sepucuk surat maupun lisan. Sedangkan untuk penerimaan kuasa dapat terjadi dengan:

1. terang-terangan;

Dinyatakan secara jelas mengenai persetujuan untuk menerima kuasa dengan menandatangani surat kuasa atau pernyataan penerimaan kuasa secara lisan.

2. diam-diam;

Dengan dilaksanakannya kuasa yang diberikan pemberi kuasa oleh penerima kuasa maka dapat disimpulkan penerima kuasa menerima kuasa yang diberikan.

Menimbang, bahwa mengenai jenis kuasa ini ada 2 macam yaitu:

1. kuasa khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, dalam kuasa khusus memuat kata-kata yang tegas. Misalnya kuasa untuk menjual rumah, membuat perdamaian, kuasa membebani hak tanggungan.

2. Kuasa umum yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Misalnya kuasa untuk mengurus perusahaan;

Menimbang, bahwa penerima kuasa itu tidak boleh melakukan perbuatan yang mengatasnamakan pemberi kuasa di luar kuasa yang diberikan;

Menimbang, bahwa untuk dapat beracara dipersidangan diperlukan surat kuasa khusus yang mana dalam surat kuasa tersebut harus disebutkan secara tegas apakah kewenangan penerima kuasa dan tidak bisa dicampuradukkan dengan hal yang bersifat umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 123 ayat (1) HIR, surat kuasa khusus itu harus berbentuk tertulis dan berdasarkan SEMA Nomor 6 Tahun 1994, Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus



dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu,

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat kuasa Penggugat Rekonvensi, surat kuasa Penggugat Rekonvensi merupakan surat kuasa khusus yang mana dalam surat kuasa itu tidak disebutkan mengenai kewenangan dari Kuasa Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan gugatan rekonvensi tetapi hanyalah disebutkan pada pokoknya penerima kuasa diberikan wewenang sepenuhnya untuk melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu, penting, baik dan berguna untuk membela kepentingan pemberi kuasa sepanjang sah, diperbolehkan dan tidak bertentangan menurut hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa Kuasa Penggugat Rekonvensi tidak bisa mengajukan gugatan rekonvensi karena tidak disebutkan dalam surat kuasanya serta Kuasa Penggugat Rekonvensi tidak bisa berlindung di kalimat "pada pokoknya penerima kuasa diberikan wewenang sepenuhnya untuk melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu, penting, baik dan berguna untuk membela kepentingan pemberi kuasa sepanjang sah, diperbolehkan dan tidak bertentangan menurut hukum yang berlaku" yang terdapat dalam surat kuasanya itu untuk mengajukan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi angka 1 Tergugat Rekonvensi beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi angka 1 sudah dinyatakan diterima maka eksepsi angka 2 tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan mengenai eksepsi di atas, eksepsi Tergugat Rekonvensi dinyatakan diterima. Oleh karena itu, pokok perkara gugatan Penggugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

*Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas, gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian. Oleh karena itu, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, HIR, KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak melunasi pembayaran jual beli sampai jatuh tempo sebagaimana Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

### DALAM REKONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat Rekonvensi;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Nietontvankeljik Verklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.375.000,00(dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, pada hari Senin, tanggal 3 Oktober 2022, oleh kami, Budi Setyawan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Elizabeth Prasasti Asmarani, S.H. dan Kurnia Sari Alkas, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 17 Oktober 2022 dengan dihadiri oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota, Siswanto, sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Elizabeth Prasasti Asmarani, S.H.

Budi Setyawan, S.H., M.H.

ttd

Kurnia Sari Alkas, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Siswanto

## Perincian biaya:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. Biaya pendaftaran         | : Rp 30.000,00   |
| 2. PNBP Relass               | : Rp 30.000,00   |
| 3. Biaya proses/administrasi | : Rp 75.000,00   |
| 4. Pemeriksaan setempat      | : Rp1.310.000,00   |
| 5. Biaya panggilan           | : Rp 872.000,00  |
| 6. Materai putusan           | : Rp 10.000,00   |
| 7. Redaksi putusan           | : Rp 10.000,00   |
| 8. Penggandaan               | : Rp 38.000,00   |
| Jumlah                       | : Rp2.375.000,00(dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) |

