



PUTUSAN

Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Mohamad Abdul Azis**, bertempat tinggal di Griya Mutiara Blok E 5 RT. 028 RW. 002, Kelurahan Citalang, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Chandra Triawan, S.H., dan Hendi Priono, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jl. Raya Bence - Griya Pesona Asri Blok C/8 - Bence, Garum, Blitar, 66182 - Jawa Timur - Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

MELAWAN:

**PT. Dalem Tentrem Bersama**, tempat kedudukan Lingkungan Jajar RT. 006 RW. 004, Kelurahan Kanigoro, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Soeryo Soendhoro, S.H., dan Runi Wijayanti, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Pamenang No. 53, Kelurahan Bendogerit, Kecamatan Sananwetan, Kota Blitar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Maya Sari Anggraeni, S.H., MKn.**, bertempat tinggal di Jl. Panglima Sudirman No. 85, Kelurahan Beru, Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca surat – surat dalam berkas perkara ini;  
Setelah mendengar pihak – pihak yang berperkara;  
Setelah memperhatikan bukti – bukti yang diajukan;  
Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor: 132/Pdt.G/2023/PN Blt, tertanggal 3 November 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;  
Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor: 132/Pdt.G/2023/PN Blt, tertanggal 3 November 2023 tentang hari dan tanggal Persidangan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya dengan surat gugatan tertanggal 2 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 3 November 2023 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2020, Penggugat mengadakan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Tergugat seharga Rp875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan Objek Jual Beli: Tanah seluas 204 m2, diatasnya berdiri bangunan seluas 139 m2, yang terletak di Perumahan Kanigoro Indah Blok J 1-2 Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, dengan batas - batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Tanah dan Rumah Blok J3 (milik Pak Sugeng);
- Timur : Tanah dan Rumah Blok J12 (milik Bu Sinta);
- Selatan : Jalan perumahan;
- Barat : Jalan perumahan;

Untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Jual Beli";

2. Bahwa Objek Jual Beli tersebut adalah sebagian dari tanah milik Tergugat, seluas 204 m2 yang merupakan bagian dari PERUMAHAN KANIGORO INDAH, yang saat transaksi jual beli masih atas nama Pemilik Lama (Letter C), namun sekarang telah beralih menjadi atas nama: PT. Dalem Tentrem Bersama (Tergugat);
3. Bahwa saat Objek Jual Beli diserahkan kepada Penggugat pada 10 Juni 2022, Tergugat menjanjikan paling lama 12 (dua belas) bulan akan meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat lebih dahulu kemudian dibuatkan Akta Jual Beli ke masing – masing pembeli dimana Penggugat adalah salah satu di antaranya; (Menjadi Kompleks Perumahan dengan 29 Kavling);
4. Bahwa pengurusan peningkatan status dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi atas nama Tergugat dan peralihan hak ke masing – masing Pembeli dilakukan melalui Notaris / PPAT Maya Sari Anggraeni, S.H., MKn. (Turut Tergugat);
5. Bahwa dalam perjalanannya, apa yang dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat mengenai progres tahapan – tahapan tersebut tidak juga terealisasi meskipun Penggugat telah melakukan Pembayaran lebih dari Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan Objek Jual Beli telah diserahkan kepada Penggugat;
6. Bahwa meskipun harga jual beli belum lunas, jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah sah menurut hukum karena

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dengan “Asas Terang dan Tunai”, serta telah memenuhi unsur Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara;

7. Bahwa tahapan awal peningkatan status dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat pun belum juga terealisasi padahal saat serah terima Objek Jual Beli, Tergugat berjanji dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan semua proses tahapan akan diselesaikan (SHGB atas nama Penggugat), dimana hingga saat ini telah berjalan lebih dari 3 (tiga) tahun sejak adanya Perjanjian Jual Beli;
8. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta penjelasan atas keterlambatan proses tersebut bahkan dengan mengirimkan somasi tertulis pada tanggal 9 Oktober 2023, meminta Tergugat segera memenuhi janjinya, namun dengan berbagai alasan apa yang dijanjikan oleh Tergugat tidak juga dipenuhi;
9. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak memenuhi apa yang dijanjikan adalah Wanprestasi yang nyata – nyata telah merugikan kepentingan Penggugat;
10. Bahwa untuk kepastian hukum, Penggugat memohon Pengesahan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagai Pengganti Akta Jual Beli PPAT untuk kepentingan proses Sertifikasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tempat dimana Objek Jual Beli tersebut berada, sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya memungkinkan peralihan hak atas tanah tanpa Akta PPAT jika dibuktikan kebenarannya;
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak segera memenuhi apa yang dijanjikan tersebut adalah tindakan ingkar janji (Wanprestasi) yang nyata – nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
  - a. Kerugian Materi’il Pengugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian immateri’il Pengugat, yang sejatinya tidak bisa dinilai namun jika dinilai sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Berdasarkan uraian – uraian diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Blitar Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan Sah Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Mei 2020 antara Penggugat dan Tergugat dengan Objek Jual Beli: Tanah seluas 204 m2, diatasnya berdiri bangunan seluas 139 m2, yang terletak di Perumahan

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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

Kanigoro Indah Blok J 1-2, Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, dengan batas – batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Tanah dan Rumah Blok J3 (milik Pak Sugeng);
- Timur : Tanah dan Rumah Blok J12 (milik Bu Sinta);
- Selatan : Jalan perumahan;
- Barat : Jalan perumahan;

4. Menyatakan dan atau memberi ijin kepada Penggugat untuk proses Sertifikasi Objek Jual Beli tersebut (Dictum 3) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dokumen / berkas yang diperlukan untuk kepentingan proses Sertifikasi kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar:
  - a. Kerugian Materi'il Pengugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian immateri'il Pengugat, yang sejatinya tidak bisa dinilai namun jika dinilai sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat diwakili oleh Kuasanya yaitu Soeryo Soendhoro, S.H., dan Runi Wijayanti, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Pamenang No. 53, Kelurahan Bendogerit, Kecamatan Sananwetan, Kota Blitar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 November 2023, sedangkan Turut Tergugat menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mohammad Syafii, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Kuasa 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;

Halaman 4 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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 terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 18 Desember 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**- GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM PERKARA INI BERSIFAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA).**

1. Bahwa, dalam surat gugatan Penggugat, pada pokoknya disampaikan dalil bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dikarenakan Penggugat menilai Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi dengan tidak segera meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat dan kemudian akan dilakukan peralihan hak ke masing – masing pembeli dimana Penggugat adalah salah satunya;
2. Bahwa, perlu diketahui antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada perjanjian tertulis terkait dengan Jual Beli Tanah seluas 204 m2, diatasnya berdiri bangunan seluas 139 m2, yang terletak di Perumahan Kanigoro Indah Blok J 1-2 Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, yang ada hanya perjanjian secara lisan;
3. Lebih lanjut pada gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya mendalilkan adanya perjanjian Jual Beli Tanah pada tanggal 27 Mei 2020 antara Penggugat dan Tergugat yang disepakati dengan harga Rp. 875.000.000,00,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), kemudian, obyek jual beli tersebut diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 10 Juni 2022, dalam hal ini menurut pengakuan Penggugat, Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk paling lama 12 (dua belas) bulan akan meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat yang kemudian akan dilakukan peralihan hak ke masing – masing pembeli, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada Posita 3;
4. Bahwa, dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan apakah perjanjian Jual Beli Tanah tersebut tertuang dalam bentuk perjanjian tertulis atau tidak, sehingga menjadi jelas kapan sebenarnya Tergugat sudah timbul prestasi dan kapan Tergugat dinyatakan ingkar janji (Wanprestasi), Penggugat hanya menjelaskan, Tergugat menjanjikan paling lama 12 (dua belas) bulan akan meningkatkan status tanahnya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat yang kemudian akan dilakukan peralihan hak ke masing – masing pembeli, dan tidak menjelaskan apakah janji itu sudah tertuang dalam perjanjian / kesepakatan tertulis atautkah hanya berupa lisan

*Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt*





- belaka. Meskipun Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memberikan Somasi (Nota Peringatan) Pertama kepada Tergugat tertanggal 09 Oktober 2023, kemudian Penggugat kembali mengirimkan Somasi (Nota Peringatan) Kedua kepada Tergugat tertanggal 19 Oktober 2023, namun hal itu juga tidak serta merta membuktikan Tergugat telah lalai, jika janji Tergugat untuk meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan pada obyek sengketa, belum jelas kapan berakhirnya atau telah dinyatakan ingkar janji (Wanprestasi);
5. Merujuk kepada kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat **tidak disebutkan secara jelas jangka waktu berakhirnya perjanjian dan tidak disebutkan pula kapan Tergugat harus memenuhi prestasinya** untuk meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat yang kemudian akan dilakukan peralihan hak ke masing – masing pembeli, dalam hal ini **diketahui pula Penggugat belum melunasi sisa pembayaran atas obyek sengketa** yang dilakukan jual beli, sehingga atas dasar tersebut Tergugat belum melakukan peningkatan status tanahnya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat yang kemudian akan dilakukan peralihan hak ke masing – masing pembeli. Dalam praktiknya, **penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan apabila si pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya**. Hal ini sesuai dengan ketentuan AJB di dalam **Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera)**, yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:
- (i) Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
  - (ii) Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya – biaya lainnya yang terkait; dan
  - (iii) Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai di proses dan Sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual;
6. Bahwa, perihal cacat hukum berupa gugatan yang prematur ditegaskan oleh ahli hukum acara perdata yang juga mantan Hakim Agung bernama M. Yahya Harahap, S.H., didalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuktian, dan Putusan Pengadilan,” Sinar Grafika, tahun 2006, halaman 457 s.d. 458, menyatakan sebagai berikut:

- a) *Exceptio dilatoria*, disebut juga *dilatoria exceptie* yang berarti:
- Gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini;
  - Sifat atau keadaan prematur melekat pada:
  - Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian, belum sampai atau,
  - Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur,
  - Tertundanya pengajuan gugatan disebabkan adanya faktor yang menengguhkan sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya;

7. Lebih lanjut, Mahkamah Agung RI selaku salah satu pemegang kekuasaan kehakiman tertinggi di Republik Indonesia dalam **Putusan No. 101 K/sip/1974 tertanggal 23 Maret 1976** memberikan kaidah hukum yang pada pokoknya mengatur bahwa **gugatan yang sifatnya prematur sudah selayaknya untuk tidak dapat diterima;**

8. Berdasarkan uraian diatas, **terbukti bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini merupakan gugatan yang bersifat prematur sehingga sudah sewajarnya bagi Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk menerima Eksepsi Dilatoria yang diajukan oleh Tergugat dan untuk selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);**

- **GUGATAN DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT DENGAN DIDASARKAN PADA ITIKAD BURUK DENGAN TUJUAN UNTUK MELEMAHKAN KEADAAN TERGUGAT (VEXATIOUS LITIGATION).**

1. Bahwa, merujuk pada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat secara lisan yang tidak menyebutkan jangka waktu berakhirnya perjanjian dan kapan batas akhir Tergugat harus melakukan kewajibannya serta Penggugat sendiri belum melakukan pelunasan pembayaran atas obyek jual beli, sehingga Tergugat terbukti belum dapat dinyatakan telah melakukan tindakan wanprestasi;
2. Namun demikian, Penggugat dengan itikad buruk berusaha untuk melemahkan kedudukan Tergugat selaku pihak yang mengelola penjualan Perumahan Kanigoro Indah dengan cara mengesampingkan hak yang dimiliki oleh Tergugat untuk melakukan penyelesaian kewajibannya yaitu meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat yang kemudian akan dilakukan peralihan hak ke masing – masing pembeli, hal mana dilakukan Penggugat dengan cara mengajukan gugatan dalam perkara ini. Dengan demikian sudah selayaknya untuk ditafsirkan bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan semata – mata tidak **didasarkan** pada adanya ketentuan hukum dan ditujukan hanya untuk menempatkan Tergugat ke dalam kondisi yang tidak menguntungkan;

3. Bahwa, dalam perkembangan hukum acara perdata dikenal *doktrin vexatious litigation* yang telah diterima secara luas. Adapun yang dimaksud dengan istilah *vexatious litigation* adalah (vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 103/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tertanggal 18 Oktober 2011):  
“Vexatious litigation adalah tindakan hukum yang diajukan dengan mengesampingkan kepatutan, semata – mata dilakukan untuk mengganggu atau melemahkan pihak lawan. Tindakan ini diajukan dalam bentuk gugatan yang sembrono atau dapat pula berbentuk gugatan yang merupakan pengulangan, bersifat membebani, serta diajukan tanpa alasan yang jelas dan merupakan kebalikan dari tindakan yang patut. Pengajuan gugatan *vexatious litigation* adalah tindakan yang dapat dianggap sebagai penyalahgunaan proses hukum dan dapat menyebabkan timbulnya sanksi terhadap pihak yang mengajukannya.”
4. Berdasarkan uraian diatas, jelas terbukti bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat masuk ke dalam kualifikasi *vexatious litigation* dikarenakan gugatan dibuat dan diajukan semata – mata hanya untuk tujuan melemahkan kedudukan Tergugat selaku pihak yang mengelola penjualan Perumahan Kanigoro Indah;

## DALAM KONVENSI / POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi diatas secara mutatis, mutandis harus dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat tetap mempertahankan semua dalil – dalil dalam jawabannya dan menolak seluruh dalil – dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat pada Posita 1 yang menyatakan “Bahwa pada tanggal 27 Mei 2020, Penggugat mengadakan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Tergugat seharga Rp875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan Objek Jual Beli: Tanah seluas 204 m2,

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya berdiri bangunan seluas 139 m2, yang terletak di Perumahan Kanigoro Indah Blok J 1-2 Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, dengan batas – batas tanah sebagai berikut:

Utara : Tanah dan Rumah Blok J3 (milik Pak Sugeng)

Timur : Tanah dan Rumah Blok J12 (milik Bu Sinta)

Selatan : Jalan perumahan

Barat : Jalan perumahan

Dengan ini Penggugat menyatakan benar adanya telah dilakukan Perjanjian

Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat, namun Perjanjian Jual

Beli Tanah tersebut tidak dibuatkan Surat Perjanjian secara tertulis dan

hanya dilakukan kesepakatan secara lisan atas dasar saling percaya,

karena Penggugat sendiri menyatakan tidak perlu untuk membuat perjanjian

yang dituangkan secara tertulis karena Penggugat beranggapan perjanjian

secara tertulis itu tidak diperlukan dan menurut Penggugat hal itu tidak

penting, karena Penggugat menganggap sudah mengenal baik Tergugat

dan menyatakan sudah percaya sepenuhnya dengan Tergugat, meskipun

perjanjian tersebut dilakukan secara lisan namun perjanjian tersebut telah

memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal

1320 KUHPdata, namun mengingat jual beli tanah yang dilakukan

Penggugat adalah jual beli yang seharusnya dituangkan dalam bentuk

perjanjian tertulis untuk meminimalisir kemungkinan terburuk yang mungkin

terjadi di kemudian hari tetapi dalam hal ini justru **Penggugat mengatakan**

**bahwa perjanjian secara tertulis itu tidak diperlukan;**

4. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat pada Posita 3 yang menyatakan,

*“Bahwa saat objek jual beli diserahkan kepada Penggugat pada 10 Juni*

*2022, Tergugat menjanjikan paling lama 12 (dua belas) bulan akan*

*meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak*

*Guna Bangunan atas nama Tergugat lebih dahulu kemudian dibuatkan Akta*

*Jual Beli ke masing – masing pembeli dimana Penggugat adalah salah satu*

*diantaranya (menjadi komplek perumahan dengan 29 kavling)”;*

Hal ini dibantah oleh Tergugat, Tergugat tidak pernah menjanjikan kepada

Penggugat paling lama 12 (dua belas) bulan akan meningkatkan status

tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas

nama Tergugat lebih dahulu kemudian dibuatkan Akta Jual Beli ke masing –

masing pembeli dimana Penggugat adalah salah satu diantaranya,

pernyataan paling lama 12 (dua belas) bulan tersebut justru datang dari

pihak Notaris Maya Sari Anggraeni, S.H., MKn. (Turut Tergugat) sendiri yang

menjanjikan seperti itu, dan Tergugat mendengar sendiri pernyataan Turut

Tergugat pada saat Tergugat menyerahkan / melengkapi berkas – berkas

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

## 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)



pengurusan peningkatan status tanah Tergugat dari Letter C ke Sertifikat Hak Guna Bangunan. Bahkan, pihak Turut Tergugat juga menjanjikan akan membantu biaya pengurusan peningkatan status tanah dari Letter C menjadi SHGB tersebut, karena Turut Tergugat sudah mengenal baik dengan pihak Tergugat;

5. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat pada Posita 6 yang menyatakan, *"Bahwa meskipun harga jual beli belum lunas, jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah sah menurut hukum karena dilakukan dengan "Asas Terang dan Tunai", serta telah memenuhi unsur Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara"*;

Dalam hal ini, belum sepenuhnya dapat dikatakan sah secara hukum, memang perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, namun dikarenakan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat belum diwujudkan dalam bentuk Akta Jual Beli, sebagai syarat sahnya suatu Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah diatur dalam Undang – Undang, sehingga jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut belum dapat dikatakan sepenuhnya sah secara hukum, sebagaimana yang telah diatur dalam beberapa instrument hukum tentang Jual Beli Tanah diantaranya:

- Dalam **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah adanya Akta Jual Beli (AJB), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah, kemudian berdasarkan,
- **SEMA Nomor 4 Tahun 2016** menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;

Terlebih lagi Jual Beli Tanah tersebut, telah diakui belum lunas oleh Penggugat sendiri sebagaimana Posita 6 pada gugatan Penggugat. Sehingga proses peningkatan status tanah dari Letter C menjadi Sertifikat



Hak Guna Bangunan tidak dilakukan oleh Tergugat karena penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan apabila si pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan AJB di dalam **Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera)**, yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalah hal:

- (i) Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
- (ii) Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya – biaya lainnya yang terkait; dan
- (iii) Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai di proses dan Sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual;

Bahwa jika Penggugat meminta Tergugat untuk menyelesaikan pengurusan peningkatan status tanah dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan, Tergugat juga meminta Penggugat untuk menyelesaikan kewajibanya untuk melunasi sisa pembayaran atas objek sengketa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, maka setelah Penggugat memenuhi kewajibanya, Tergugat berjanji untuk segera menyelesaikan kewajibannya juga, seperti yang diminta oleh Penggugat;

6. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat pada Posita 10 yang menyatakan, *“Bahwa untuk kepastian hukum, Penggugat memohon Pengesahan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagai Pengganti Akta Jual Beli PPAT untuk kepentingan proses Sertifikasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tempat dimana Objek Jual Beli tersebut berada, sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya memungkinkan peralihan hak atas tanah tanpa Akta PPAT jika dibuktikan kebenarannya”*; Bahwa, dalam hal ini Tergugat menolak permohonan pengesahan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat sebagai pengganti Akta Jual Beli PPAT, sebab Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat sendiri belum lunas seperti apa yang telah disepakati sebesar Rp 875.000.000,00,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sementara Penggugat baru membayar Rp800.000.000,00,00 (delapan ratus juta rupiah) dan selama ini pula Penggugat telah menikmati dan mendiami Objek Jual Beli Tanah dengan nyaman dan tanpa adanya gangguan dari pihak lain;



7. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat pada Posita 11 yang menyatakan “Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak segera memenuhi apa yang dijanjikan tersebut adalah tindakan ingkar janji (wanprestasi) yang nyata – nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat:

- a. Kerugian Materiil Penggugat sebesar Rp250.000.000,00,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil Penggugat yang sejatinya tidak bisa dinilai namun jika dinilai sebesar Rp150.000.00,00,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

**Bahwa, tuntutan ganti kerugian Penggugat tidak berdasar, bahwa Tergugat menolak dengan tegas permintaan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya;**

Bahwa, dalil ganti kerugian Penggugat tersebut sama sekali tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, berdasarkan hal – hal sebagai berikut:

- 7.1. Sesuai dengan kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat disepakati dengan harga Rp875.000.000,00,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- 7.2. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat dalam Posita 5 gugatannya, dimana dalam hal ini Penggugat belum melunasi sisa pembayaran atas obyek jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dan masih dibayar Rp800.000.000,00,00 (delapan ratus juta rupiah), atau dengan kata lain Penggugat sendiri belum menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada Tergugat;
- 7.3. Bahwa Penggugat juga telah menempati dan memanfaatkan obyek jual beli dengan nyaman tanpa adanya gangguan dari pihak manapun;

Merujuk pada uraian diatas, terbukti bahwa tuntutan ganti kerugian Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan dasar perhitungan tuntutan ganti kerugian secara jelas, rinci dan berdasar hukum;

Penggugat tidak mengerti dari mana muncul atas perhitungan kerugian materiil Penggugat sebesar Rp250.000.000,00,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial Penggugat sebesar Rp150.000.00,00,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan tidak ada penjelasan dalam posita – posita sebelumnya;

Bahwa, selama ini Penggugat telah menikmati dan mendiami Objek Jual Beli Tanah dengan tenang dan tanpa adanya gangguan dari pihak lain, sehingga sangat tidak wajar jika Penggugat merasa dirugikan dalam hal ini; Perihal adanya kewajiban Penggugat untuk menguraikan tuntutan ganti kerugian secara jelas dan rinci telah diatur dalam yurisprudensi – yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt



**Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970**

“Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian – kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan – tuntutan tersebut adalah tidak jelas / tidak sempurna”;

**Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:**

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”;

**Putusan MA No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983:**

“Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh *judex facti*, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

**Jadi dengan tidak diuraikannya tuntutan ganti kerugian secara sempurna, jelas, terperinci dan berdasar, merupakan bukti bahwa tuntutan ganti kerugian Penggugat harus ditolak;**

8. Bahwa, selanjutnya kami menyerahkan sepenuhnya kepada kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini

Berdasarkan uraian – uraian diatas dan penjelasan – penjelasan yang didukung dengan dalil – dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat bersifat Prematur (*Exceptio Dilatoria*);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat dengan didasarkan pada itikad buruk dengan tujuan untuk melemahkan keadaan Tergugat (*Vexatious Litigation*);
4. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 4 Januari 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar pihak Tergugat melakukan proses peningkatan status tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Later C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat dan peralihan hak ke masing – masing Pembeli dilakukan melalui saya Notaris / PPAT MAYA SARI ANGGRAENI S.H., MKn., (Turut Tergugat). Kemudian Tergugat menyerahkan berkas / dokumen proses Sertifikasi dan peralihan hak kepada saya Notaris / PPAT MAYA SARI ANGGRAENI S.H., MKn., (Turut Tergugat) pada tanggal 30 April 2022. Rincian berkas / dokumen sebagai berikut:
  - Later C Desa No. 809 atas nama Moedjinah, yang dilegalisir Kepala Desa Sawentar;
  - KTP dan KK Penjual (Tergugat);
  - KTP dan KK Pembeli atas nama Sihati (Foto Copy);
  - KTP dan KK Pembeli atas nama Rohmad (Foto Copy);
  - SPPT Tahun 2022 dengan NOP 35.05.130.012.039.0188.0, atas nama Mujirah. HJ (Foto Copy);
  - SPPT Tahun 2022 dengan NOP 35.05.130.012.039.0189.0, atas nama Sihati (Foto Copy);
2. Bahwa benar untuk proses peningkatan status tanah dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan memakan waktu kurang lebih yaitu 12 bulan atau 1 tahun jika tidak ada kendala pemberkasan maupun administrasi / pajak – pajak tanah;
3. Bahwa benar Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar administrasi atau membayar pajak – pajak tanah yang sudah saya Notaris / PPAT MAYA SARI ANGGRAENI, S.H., MKn., (Turut Tergugat), ajukan ke Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar, dan menyebabkan terjadinya permasalahan proses peningkatan status tanah dari Letter C ke Sertifikat Hak Guna Bangunan;
4. Bahwa benar tindakan Tergugat yang tidak memenuhi apa yang dijanjikan adalah wanprestasi yang nyata – nyata telah merugikan kepentingan Penggugat;
5. Bahwa benar untuk kepastian hukum, Penggugat memohon Pengesahan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagai Pengganti Akta Jual Beli PPAT untuk kepentingan proses Sertifikasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tempat dimana Objek Jual Beli tersebut berada, sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya memungkinkan peralihan hak atas tanah tanpa Akta PPAT jika dibuktikan kebenarannya;

6. Bahwa benar tindakan Tergugat yang tidak segera memenuhi apa yang dijanjikan adalah tindakan ingkar janji (Wanprestasi) yang nyata – nyata telah merugikan kepentingan Penggugat;
7. Bahwa sampai pada saat ini Tergugat belum melaksanakan pembayaran pajak – pajak untuk keberlangsungan proses Sertifikasi kepada pihak Turut Tergugat yang berdampak kepada Proses Sertifikasi yang sampai saat ini belum bisa melanjutkan ke tahap berikutnya:

Berdasarkan uraian – uraian di atas dan penjelasan – penjelasan yang didukung dengan dalil – dalil hukum sebagaimana yang telah saya Turut Tergugat jelaskan di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berpendapat lain, saya Turut Tergugat memohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik secara tertulis, pada persidangan tanggal 23 Januari 2024, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat Tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 23 Januari 2024 dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 30 Januari 2024, yang masing – masing pada pokoknya tetap pada dalil – dalil jawabannya (bantahannya);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka berpedoman pada Pasal 163 HIR Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 272/K/Sip/1973, tanggal 27 November 1975, maka beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3214011502860005, atas nama Mohamad Abdul Azis, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 21 Nopember 2019 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 16 Desember 2019 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi *Screenshot* percakapan *WhatsApp* antara Penggugat dengan Tergugat (atas nama Ahmad Yazid Bustomi), tanggal 27 Mei 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 2 Juni 2020 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 20 Juli 2020 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 1 September 2020 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 25 Januari 2021 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 18 Juni 2021 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 28 Agustus 2021 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi *Screenshot* percakapan *WhatsApp* antara Penggugat dengan Tergugat (atas nama Dobi Kuncoro Utomo), tanggal 4 November 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 4 Januari 2022 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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

- Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 18 Maret 2022 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-13;
  14. Fotokopi *Screenshot* percakapan *WhatsApp* antara Penggugat dengan Tergugat (atas nama Dobi Kuncoro Utomo), tanggal 30 Mei 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-14;
  15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 10 Juni 2022 dari Penggugat kepada penerima Ahmad Yazid Bustomi (Bertindak atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-15;
  16. Berita Acara Serah Terima rumah no 2/DTB-BAST/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-16;
  17. Fotokopi *Screenshot* percakapan *WhatsApp* antara Penggugat dengan Tergugat (atas nama Dobi Kuncoro Utomo), tanggal 4 November 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-17;
  18. Fotokopi *Screenshot* percakapan *WhatsApp* antara Penggugat dengan Tergugat (atas nama Dobi Kuncoro Utomo), tanggal 10 Februari 2023 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-18;
  19. Fotokopi Somasi / Nota peringatan pertama no 101/WCT-Srt/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-19;
  20. Fotokopi somasi / Nota peringatan pertama no 105/WCT-Srt/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023 P-20, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-20;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup (*nazegelen*) dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat – surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan saksi – saksi sebagai berikut:

1. Saksi Muchammad Djainul, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi teman sejak kecil dan bila ada masalah Penggugat cerita kepada Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat namun tahu dengan Turut Tergugat;

Halaman 17 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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 teruat 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

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan pembelian tanah yang terletak di Perumahan Kanigoro Indah Blok J 1-2, Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar;
- Bahwa Saksi mengetahui Objek Jual Beli tersebut adalah sebagian dari tanah milik Tergugat, seluas 204 m2, yang merupakan bagian dari Perumahan Kanigoro Indah, yang saat transaksi jual beli masih atas nama Pemilik Lama (Letter C), namun sekarang telah beralih menjadi atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama (Tergugat);
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah yang terletak di Perumahan Kanigoro tersebut karena Penggugat cerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tahu, proses pengurusan pembelian dilakukan melalui Notaris / PPAT Maya Sari Anggraeni, S.H., Mkn. (Turut Tergugat);
- Bahwa hubungannya dengan Turut Tergugat tersebut menurut cerita Penggugat terkait dengan pengurusan peningkatan status dari letter C menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi atas nama Tergugat dan peralihan hak ke masing - masing pembeli;
- Bahwa Saksi tahu, Penggugat membeli tanah yang terletak di Perumahan Kanigoro pada tahun 2019 karena cerita dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu, pada saat Penggugat membeli tanah tersebut belum ada bangunannya;
- Bahwa Saksi tahu, Penggugat membeli tanah tersebut dengan harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa menurut cerita Penggugat saat transaksi jual beli masih atas nama Pemilik Lama (Letter C), namun sekarang telah beralih menjadi atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama (Tergugat);
- Bahwa Saksi tahu, Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat belum terealisasi padahal saat serah terima Objek Jual Beli, Tergugat berjanji dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan semua proses tahapan akan diselesaikan (SHGB atas nama Penggugat), dimana hingga saat ini telah berjalan lebih dari 3 (tiga) tahun sejak adanya Perjanjian Jual Beli;
- Bahwa Saksi tahu, pembayaran antara Penggugat kepada Tergugat sudah lunas akan tetapi Sertipikat belum keluar;
- Bahwa siapa yang menanggung biaya perjanjian jual beli tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat terjadi perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat pelunasan pembayaran jual beli tanah tersebut akan tetapi Penggugat cerita kalau pembayaran sudah lunas;
- Bahwa Saksi tahu, setelah lunas yang menjadi masalah sertipikat belum ada;

Halaman 18 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Akta Jual Beli (AJB) tersebut;
- Bahwa Saksi tahu, awal pembayarannya kalau tidak salah Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Wildan Dino Pamungkas, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi pekerjaannya sebagai developer;
- Bahwa Saksi mengetahui saat serah terima kunci rumah kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi sebagai developer tidak mengetahui dan tidak pernah melihat terkait dengan Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa Saksi tahu, pelunasan pembayaran 1 tahun setelah dibangun;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait pembayaran, yang pasti awal pembayaran sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu, waktu serah terima kunci dari Tergugat kepada Penggugat yaitu pada bulan Juli 2022;
- Bahwa Saksi tahu, pada saat serah terima kunci tersebut sertifikat belum jadi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Ahmad Yazid Bustomi, sebagai Komisaris, PT. Dalem Tentrem Bersama (Tergugat), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Dobi Kuncoro Utomo, sebagai Direktur, PT. Dalem Tentrem Bersama (Tergugat), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Dalem Tentrem Bersama, yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Anang Susapto, S.H., Akta Notaris Nomor: 220, tertanggal 28 Februari 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Dalem Tentrem Bersama, yang dibuat oleh Notaris Yulaika Ningsih, S.H., M.Kn.,

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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 teruat 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

Akta Nomor: 77, tertanggal 15 Juli 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-4;

5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Dalem Tentrem Bersama, yang dibuat oleh Notaris Yulaika Ningsih, S.H., M.Kn., Akta Nomor: 202, tertanggal 29 April 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup (*nazegelen*) dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat – surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat telah pula mengajukan saksi – saksi sebagai berikut:

1. Saksi Deris Lattore Kurniadi, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun dengan Turut Tergugat Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi sebagai arsitek, untuk membangun perumahan tersebut sesuai dengan permintaan;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait dengan surat - surat yang dikeluarkan pihak Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengurus sertipikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat Tergugat serah terima kunci dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Sugiono Ahmadi, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi pekerjaannya sebagai mandor bangunan dan dengan Turut Tergugat hanya tahu tetapi tidak kenal;
- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan Penggugat membeli bangunan yang ada di Perumahan Kanigoro Indah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu, Penggugat tinggal di perumahan tersebut;
- Bahwa pada saat serah terima kunci, Saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Perumahan tersebut sudah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa Saksi tidak tahu ada kendala apa dalam sertipikatnya;
- Bahwa Saksi sebagai mandor pada perumahan tersebut;
- Bahwa yang membangun rumah di perumahan Kanigoro Indah tersebut adalah Saksi bersama tim;
- Bahwa Saksi tidak tahu Perumahan yang Saksi kerjakan tersebut sudah ada sertipikatnya atau belum;

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

## 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

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Maya Sari Anggraeni, S.H., MKn., NIK. 3572014610850002, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Tanda terima berkas masuk tanggal Blitar, 30 April 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Later C No. 809 atas nama Moedjinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan NJOP No : 970/157/409.5.3/2023, NOP 35.05.130.012.039.0188.0 atas nama Mujirah HJ, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi Later C No. 7505 atas nama Rohmat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi Peta bidang dengan NIB 02570 atas nama Rohmad seluas 3.404 m2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi Bukti bayar tagihan SPPT tahun 2022 atas nama Mujirah HJ, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Bukti ACC BPHTB Atas nama Pembeli PT. Dalem Tentrem Bersama dan penjual Rohmad, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Tagihan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) atas nama Rohmad, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-9;
10. Fotokopi Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas nama PT. Dalem Tentrem Bersama, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotokopi akta pelepasan Hak Rohmad, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-11;
12. Fotokopi SKNJOP NOP 35.05.130.012.039.0188.0 Atas nama Sihati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-12;
13. Fotokopi Later C atas nama Sihati yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sawentar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-13;
14. Fotokopi Peta Bidang NIB 02571 seluas 1400 M2 atas nama Sihati yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Blitar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-14;
15. Fotokopi Bukti bayar tagihan SPPT tahun 2022 Atas nama Sihati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-15;

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi dari fotokopi Bukti ACC BPHTB Atas nama Pembeli PT. Dalam Tentrem dan penjual Sihati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Tagihan pembayaran Pajak Penghasilan atas nama Sihati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-17;
18. Fotokopi Tagihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas nama Sihati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-18;
19. Fotokopi akta pelepasan Hak Sihati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti TT-19;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup (*nazegelen*) dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda TT-1, TT-3, TT-8, TT-9, TT-16, TT-17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat – surat bukti tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa agar tidak terjadi kesalahan baik mengenai letak dan batas – batas tanah obyek kesepakatan pelepasan hak antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat, atas permintaan Kuasa Penggugat, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*), pada tanggal 08 Maret 2024, dengan hasil dan gambar situasi selengkapya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing – masing pada persidangan tanggal 22 Mei 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

### DALAM EKSPESI ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban dimana didalam Jawaban

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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)



tersebut selain membicarakan perihal pokok perkara, pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagaimana yang telah diuraikan diatas, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan eksepsi namun mengajukan jawaban terkait materi pada pokok perkara aquo ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat akan dipertimbangkan yaitu sebagai berikut ;

- **Gugatan yang diajukan penggugat dalam perkara ini bersifat prematur (exceptio dilatoria) dikarenakan pada dalil gugatan** Penggugat diketahui Penggugat menilai Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi dengan tidak segera meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat karena perlu diketahui antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada perjanjian tertulis terkait dengan Jual Beli Tanah seluas 204 m2, diatasnya berdiri bangunan seluas 139 m2, yang terletak di Perumahan Kanigoro Indah Blok J 1-2 Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, dan oleh karena perjanjian tersebut belum tertuang dalam perjanjian / kesepakatan tertulis maka Tergugat tidak dapat dinyatakan ingkar janji (Wanprestasi) oleh karena tidak disebutkan secara jelas jangka waktu berakhirnya perjanjian dan tidak disebutkan pula kapan Tergugat harus memenuhi prestasinya tersebut ;
- **Gugatan diajukan oleh penggugat dengan didasarkan pada itikad buruk dengan tujuan untuk melemahkan keadaan tergugat (vexatious litigation),** dimana Penggugat dengan itikad buruk berusaha untuk melemahkan kedudukan Tergugat selaku pihak yang mengelola penjualan Perumahan Kanigoro Indah dengan cara mengesampingkan hak yang dimiliki oleh Tergugat untuk melakukan penyelesaian kewajibannya yaitu meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat yang kemudian akan dilakukan peralihan hak ke masing – masing pembeli, hal mana dilakukan Penggugat dengan cara mengajukan gugatan dalam perkara ini. Dengan demikian sudah selayaknya untuk ditafsirkan bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan semata – mata tidak didasarkan pada adanya ketentuan hukum dan ditujukan hanya untuk menempatkan Tergugat ke dalam kondisi yang tidak menguntungkan;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi poin pertama dan eksepsi poin kedua tersebut diatas secara keseluruhan akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt





Menimbang bahwa setelah mencermati eksepsi poin pertama dan eksepsi poin ke dua tersebut diatas diketahui keberatan tersebut secara umum tidaklah menyangkut Eksepsi terkait kewenangan Absolute maupun kewenangan Relativ (nisbi), sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan pasal 162 Rbg./ Pasal 136 HIR yang menyebutkan bahwa "Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal Hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga untuk mengetahui secara pasti apakah telah terdapatnya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam perjanjian serta adanya niat Penggugat dengan beritikad buruk berusaha untuk melemahkan kedudukan Tergugat selaku pihak yang mengelola penjualan Perumahan Kanigoro Indah, tentunya terhadap perbedaan pendapat tersebut maka harus dibuktikan bersama – sama dalam pokok perkara aquo dibawah ini ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terhadap eksepsi Tergugat keseluruhan patutlah dikesampingkan ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv, yang digunakan sebagai salah satu pedoman dalam praktik peradilan menginsyaratkan bahwa suatu gugatan itu harus jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusieve), agar gugatan Penggugat tidak kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), maka sebelum membicarakan pokok perkara lebih lanjut terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat aquo yang dapat ditemukan pada pokok perkara serta apakah secara formil sebagaimana pada gugatan Penggugat telah terdapatnya perjanjian tertulis akan adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sehingga adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan isi Pasal 1243 KUH Perdata, setidaknya suatu hal dianggap wanprestasi ketika memenuhi unsur-unsur berikut ;

- Ada Perjanjian di atas Materai Suatu pihak dianggap melakukan wanprestasi apabila dia melanggar suatu perjanjian yang disepakati dan disahkan hitam di atas putih dengan materai ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ada Pihak yang melanggar Perjanjian Wanprestasi terjadi ketika suatu pihak melanggar perjanjian yang disepakati di awal, serta menimbulkan kerugian atas pelanggaran yang dilakukannya tersebut.
- Pihak yang dinyatakan bersalah tidak Jera melakukan Wanprestasi juga terjadi ketika suatu pihak yang melanggar sudah dinyatakan bersalah, tetapi tetap melanggar perjanjian dan tidak jera.

Menimbang bahwa terkait adanya poin pertama atas unsur – unsur adanya suatu pihak dianggap melakukan wanprestasi apabila dia melanggar suatu perjanjian yang disepakati dan disahkan hitam di atas putih dengan materai, maka apabila memperhatikan dalil atau posita gugatan Penggugat pada poin pertama sampai dalil poin ketujuh yaitu diketahui pada tanggal 27 Mei 2020, Penggugat mengadakan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Tergugat seharga Rp.875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan Objek Jual Beli: Tanah seluas 204 m2, diatasnya berdiri bangunan seluas 139 m2, yang terletak di Perumahan Kanigoro Indah Blok J 1-2 Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, dengan batas Utara : Tanah dan Rumah Blok J3 (milik Pak Sugeng); Timur : Tanah dan Rumah Blok J12 (milik Bu Sinta) ; Selatan : Jalan perumahan ; Barat : Jalan perumahan ; Untuk selanjutnya disebut sebagai “Objek Jual Beli”; Bahwa Objek Jual Beli tersebut adalah sebagian dari tanah milik Tergugat, seluas 204 m2 yang merupakan bagian dari PERUMAHAN KANIGORO INDAH, yang saat transaksi jual beli masih atas nama Pemilik Lama (Letter C), namun sekarang telah beralih menjadi atas nama: PT. Dalem Tentrem Bersama (Tergugat); Bahwa saat Objek Jual Beli diserahkan kepada Penggugat pada 10 Juni 2022, Tergugat menjanjikan paling lama 12 (dua belas) bulan akan meningkatkan status tanah miliknya dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat lebih dahulu kemudian dibuatkan Akta Jual Beli ke masing – masing pembeli dimana Penggugat adalah salah satu di antaranya; (Menjadi Kompleks Perumahan dengan 29 Kavling); Bahwa pengurusan peningkatan status dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi atas nama Tergugat dan peralihan hak ke masing – masing Pembeli dilakukan melalui Notaris / PPAT Maya Sari Anggraeni, S.H., MKn. (Turut Tergugat); Bahwa dalam perjalanannya, apa yang dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat mengenai progres tahapan – tahapan tersebut tidak juga terealisasi meskipun Penggugat telah melakukan Pembayaran lebih dari Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan Objek Jual Beli telah diserahkan kepada Penggugat; Bahwa meskipun harga jual beli belum lunas, jual beli tanah antara Penggugat dan

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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

Tergugat tersebut telah sah menurut hukum karena dilakukan dengan “Asas Terang dan Tunai”, serta telah memenuhi unsur Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata; Bahwa tahapan awal peningkatan status dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat pun belum juga terealisasi padahal saat serah terima Objek Jual Beli, Tergugat berjanji dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan semua proses tahapan akan diselesaikan (SHGB atas nama Penggugat), dimana hingga saat ini telah berjalan lebih dari 3 (tiga) tahun sejak adanya Perjanjian Jual Beli;

Menimbang bahwa apabila memperhatikan secara keseluruhan uraian dalil gugatan Penggugat dari poin pertama sampai dengan poin ke tujuh berikut memperhatikan petitum gugatan Penggugat maka dapat disimpulkan akan adanya perjanjian jual beli tanah namun Tergugat telah melakukan wanpretasi ;

Menimbang bahwa apabila memperhatikan petitum gugatan Penggugat pada poin 2 menyatakan Sah Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Mei 2020 antara Penggugat dan Tergugat dengan Objek Jual Beli: Tanah seluas 204 m2, diatasnya berdiri bangunan seluas 139 m2, yang terletak di Perumahan Kanigoro Indah Blok J 1-2, Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, dengan batas Utara :Tanah dan Rumah Blok J3 (milik Pak Sugeng);Timur:Tanah dan Rumah Blok J12 (milik Bu Sinta); Selatan : Jalan perumahan ; Barat :Jalan perumahan; kemudian pada petitum poin 3 menyatakan dan atau memberi ijin kepada Penggugat untuk proses Sertifikasi Objek Jual Beli tersebut (Dictum 3) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar;

Menimbang bahwa apabila memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang bertanda P-1 sampai dengan P-18, secara concreto tidak ditemukan bukti formil yang diajukan oleh Penggugat akan adanya perjanjian tertulis di Atas Materai sehingga suatu pihak dianggap melakukan wanprestasi dan telah melanggar suatu perjanjian yang disepakati yang disahkan hitam di atas putih dengan materai;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. ;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil gugatan diatas Majelis Hakim berpendapat adalah terlalu sumir dikatakan akan adanya tindakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprsetasi sepanjang perjanjian jual beli tanah

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt

#### 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

belum dikatakan dalam akad jual beli tanah pada pejabat yang berwenang yaitu seperti Notaris, PPAT yang tentunya perjanjian jual beli dapat dilakukan apabila semua yang diperjanjikan telah dipenuhi serta atas jumlah tertentu terhadap obyek tertentu sehingga dapat diketahui kapan berakhirnya waktu pelaksanaan perjanjian tersebut ;

Menimbang bahwa baik dalil gugatan Penggugat serta petitum gugatan Penggugat yang menyatakan Sah Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Mei 2020 antara Penggugat dan Tergugat dengan Objek Jual Beli: Tanah seluas 204 m2, diatasnya berdiri bangunan seluas 139 m2, yang terletak di Perumahan Kanigoro Indah Blok J 1-2, Desa Sawentar, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, senyatanya secara formil tidak ditemukan dalam pokok perkara akan adanya perjanjian tertulis berupa Perjanjian Jual Beli Tanah antara penggugat dan Tergugat serta perjanjian tambahan yang bersifat aksesoir sebagaimana pada petitum gugatan Penggugat pada poin 4 yaitu menyatakan dan atau memberi ijin kepada Penggugat untuk proses Sertifikasi Objek Jual Beli tersebut (Dictum 3) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar;

Menimbang bahwa dari dalil atau posita gugatan Penggugat serta petitum gugatan Penggugat yang tidak saling mendukung satu dengan lainnya terkait akan adanya perjanjian secara formil antara Penggugat dan Tergugat maka terhadap gugatan Penggugat telah **bersifat prematur (exceptio dilatoria)** dan sebagaimana telah diuraikan diatas, senyatanya gugatan Penggugat menjadi kurang sempurna dan kabur (obscur libel), bahkan Mahkamah Agung dalam berbagai putusnya yaitu dalam **Putusan No. 101 K/sip/1974 tertanggal 23 Maret 1976** memberikan kaidah hukum yang pada pokoknya mengatur bahwa gugatan yang sifatnya prematur haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) sehingga terhadap fakta yang telah ditemukan bersamaan dalam pokok perkara (vide pasal 114 RV), maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), maka Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 8 Tahun 2004, 114 RV, berikut pasal-pasal dalam HIR serta ketentuan hukum lain yang berkaitan :

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.471.000,- (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 15 Juli 2024 oleh Taufiq Noor Hayat, S.H., sebagai Hakim Ketua, Raden Rajendra Mohni Iswoyokusumo, S.H., M.H., dan Fithriani, S.H., M.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 17 Juli 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim – hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Sutris Utami, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Blitar, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. Rajendra, M.I., S.H., M.H.

Taufiq Noor Hayat, S.H.

Fithriani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sutris Utami, S.H.

## Perincian biaya :

Biaya PNBP / Pendaftaran	Rp	30.000,00
Biaya Proses / ATK	Rp	75.000,00

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Blt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Panggilan	Rp 160.000,00
Biaya PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
Biaya Sumpah	Rp 20.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 1.136.000,00
Materai	Rp 10.000,00
Redaksi	Rp 10.000,00 +
Jumlah	<b>Rp 1.471.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)</b>