



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 76/Pdt. G/2020/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata Gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Suwarto : Jenis kelamin : Laki-laki, Tempat/tanggal lahir : Tuban, 21 Juni 1968, Alamat : Dusun Pedurungan, RT. 002/RW. 002, Desa Dukuh Tunggal, Kecamatan Glagah, Kabupaten Lamongan, Pekerjaan : Wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai

----- **Penggugat;**

Lawan :

1. Sulikhah : Jenis kelamin : Perempuan, Tempat/Tanggal lahir : Lamongan, 18 Oktober 1970, Warga Negara : Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal : di Desa Ngayung RT. 002/RW.01, Kecamatan Maduran, Kabupaten Lamongan, Selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat I;**
2. Sutaman : Jenis kelamin : Laki-laki, Tempat/Tanggal lahir : Lamongan, 16 April 1962, Warga Negara : Wiraswasta, Bertempat tinggal : di Desa Ngayung RT. 002/RW.01, Kecamatan Maduran, Kabupaten Lamongan, Selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara ;

Telah memperhatikan segala sesuatu dalam pemeriksaan di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 20 Juli 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dalam Register Nomor 76/Pdt.G/2020/PN Gsk mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa sekitar bulan Agustus tahun 2002, Penggugat ditawarkan oleh Tergugat II sebidang tanah pekarangan milik Tergugat II yang berlokasi di Desa Kembangan Kabupaten Gresik, yang setelah dicek luas tanah tersebut

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah 128 m² (seratus dua puluh delapan meter persegi) dengan SHM No.2355 yang terletak di Ds. Kembangan, Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Surat Ukur No.747/08.17/2002 tanggal 04-06-2002, atas nama SULIKHAH;

2. Bahwa setelah adanya kesepakatan tawar-menawar antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat membeli seluruh tanah dimaksud yaitu seluas 128 m² (seratus dua puluh delapan meter persegi) dengan harga keseluruhan Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat merasa tertarik untuk membeli tanah SHM No. 338 karena tanah aquo adalah merupakan tanah pekarangan yang lokasinya dekat dengan perkotaan yaitu kota Gresik dan dari segi ekonomis memiliki nilai jual tinggi jika dijual kembali, sehingga dengan tujuan untuk investasi seperti itu maka Penggugat membeli tanah aquo yang ditawarkan oleh Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian sebidang tanah dengan luas 128 m² sebagaimana dalam SHM No.2355 yang terletak di Ds. Kembangan, Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Surat Ukur No.747/08.17/2002 tanggal 04-06-2002, atas nama SULIKHAH tersebut di atas melalui beberapa tahap sebagai berikut :
 - a. Pembayaran pertama pada tanggal 21-08-2002, sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 21-08-2002 yang ditanda tangani oleh SUTAMAN;
 - b. Pembayaran kedua pada tanggal 18-09-2002, sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 18-09-2002 yang ditanda tangani oleh SUTAMAN;
 - c. Pembayaran ketiga pada tanggal 17-01-2003, sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 17-01-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - d. Pembayaran keempat pada tanggal 10-05-2003, sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 10-05-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - e. Pembayaran kelima pada tanggal 06-10-2003, sebesar Rp. 1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 06-10-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Pembayaran ke-enam sekaligus pelunasan pada tanggal 8-10-2003, sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 08-10-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
- g. Dan ada beberapa pembayaran lagi sejumlah Rp. 4.200.000,-(empat juta dua ratus ribu rupiah) yang tanggalnya Penggugat lupa, diserahkan langsung secara tunai kepada Tergugat I dan Tergugat II tanpa tanda terima;

Sehingga total pembayaran keseluruhan sebesar Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah) sebagaimana telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II;

5. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2002 Telah ada surat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, dengan Tergugat II sebagai saksi dari jual beli tersebut;
6. Bahwa setelah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tersebut di atas, Penggugat meminta sertifikat SHM No. 2355 dan penyerahan fisik tanah aquo, namun Tergugat I meminta sejumlah uang tambahan untuk pengambilan sertifikat tersebut sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam Kwitansi tertanggal 16 Desember 2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
7. Bahwa saat ini sertifikat tersebut telah di terima oleh Penggugat dan tanah tersebut saat ini dalam penguasaan Penggugat, namun Penggugat tidak berani menempati dan menggunakan tanah tersebut meskipun telah membayar lunas karena para Tergugat Tidak mau menanda tangani Akta Jual Beli;
8. Bahwa sejak dilakukannya pelunasan pembelian atas sebidang tanah tersebut sampai diajukan gugatan ini ke pengadilan, para tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli yang sudah dipersiapkan oleh Penggugat;
9. Bahwa Akibat dari Perbuatan Para Tergugat, Pihak Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan Proses Balik Nama tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang Penggugat paparkan dalam dalil-dalil diatas jelas-jelas merupakan suatu tindakan atau perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), yang sangat merugikan pihak Penggugat ;

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1267 KUHPerdara disebutkan bahwa "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;
12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial. Dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil :

Kerugian materiil merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II , terkait kerugian atas manfaat yang akan diperoleh/diterima Penggugat di kemudian hari atas pengelolaan atau investasi tanah SHM No. 2355 dimana kedua bidang tanah tersebut memiliki nilai ekonomis tinggi sehingga jika diinvestasikan untuk dijual kembali oleh Penggugat saat ini akan memperoleh harga jual sesuai pasaran kurang lebih Rp. 1.500.000,-per M2, sehingga apabila diperhitungkan seharusnya Penggugat memperoleh manfaat/keuntungan dari penjualan tanah aquo saat ini adalah : $128 \text{ m}^2 \times 1.500.000,- = \text{Rp. } 192.000.000,-$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil :

Bahwa oleh karena adanya permasalahan ini maka Penggugat merasa terganggu secara batin dan kehilangan waktu karena harus bolak balik mengurus perkara ini dengan para Tergugat, juga harus mengeluarkan biaya transportasi serta ongkos lain-lain, yang jika diperhitungkan jumlah kerugiannya mencapai Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) ;
Sehingga kerugian total materiil dan immaterial dari Penggugat yang harus dibayar oleh Para Tergugat adalah : $\text{Rp. } 192.000.000,- + \text{Rp. } 40.000.000,- = \text{Rp. } 232.00.000,-$ (dua ratus tiga puluh dua juta rupiah),
13. Bahwa kerugian materiil dan immaterial harus dibayarkan oleh para Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka para Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa oleh karena para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Wanprestasi, maka patut menurut hukum agar para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul ;
16. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaarvoorad).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Wanprestasi Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mengikat surat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Para tergugat tertanggal 30 Oktober 2002 atas sebidang tanah seluas 128 m2 (seratus dua puluh delapan meter persegi) dengan SHM No.2355 yang terletak di Ds. Kembangan, Kec. Kebomas, Kab. Gresik , Surat Ukur No.747/08.17/2002 tanggal 04-06-2002, atas nama SULIKHAH
3. Menyatakan Sah dan berharga kwitansi tanda pembayaran :
 - a. Pembayaran pertama pada tanggal 21-08-2002, sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta limaratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 21-08-2002 yang ditanda tangani oleh SUTAMAN;
 - b. Pembayaran kedua pada tanggal 18-09-2002, sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 18-09-2002 yang ditanda tangani oleh SUTAMAN;
 - c. Pembayaran ketiga pada tanggal 17-01-2003, sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 17-01-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - d. Pembayaran keempat pada tanggal 10-05-2003, sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 10-05-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Pembayaran kelima pada tanggal 06-10-2003, sebesar Rp. 1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 06-10-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - f. Pembayaran ke-enam sekaligus pelunasan pada tanggal 8-10-2003, sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 08-10-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - g. Pembayaran ke-tujuh yang merupakan permintaan dari Tergugat II untuk pengambilan sertifikat sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 16-12-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH
4. Menyatakan bahwa para Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi pihak penggugat;
 6. Menghukum Para Tergugat untuk memenuhi kewajibannya menanda tangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah dengan SHM No.2355 yang terletak di Ds. Kembangan, Kec. Kebomas, Kab. Gresik , Surat Ukur No.747/08.17/2002 tanggal 04-06-2002, atas nama SULIKHAH seluas 128 m2 dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 7. Menyatakan bilamana Para Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan putusan ini, maka putusan ini berlaku sebagai surat kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas obyek sengketa kepada pihak penggugat untuk dialihkan hak kepemilikannya menjadi atas nama Penggugat;
 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad) ;
 11. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri dipersidangan akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 27 Juli 2020 untuk persidangan tanggal 6 Agustus 2020 dan risalah panggilan sidang tanggal 11 Agustus 2020 untuk persidangan tanggal 27 Agustus 2020, risalah tanggal 1 September 2020 untuk sidang tanggal 17 Agustus 2020 ;

Menimbang, bahwa oleh karena demikian maka upaya mediasi sebagaimana dalam ketentuan PERMA Nomor 01 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan. Selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang selanjutnya diberi tanda sebagai berikut;

1. Foto Copy kwitansi tertanggal 7 Juli 2020 terima dari p. Suwarto penerima Sutaman, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
2. Foto Copy kwitansi tertanggal 21 Agustus 2002 terima dari Bp. Suwarto penerima Sutaman, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai dengan turunan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Foto Copy kwitansi tertanggal 18 September 2002 terima dari Suwarto penerima Sutaman, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai dengan turunan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
4. Foto Copy kwitansi tertanggal 16 Desember 2003 terima dari Sdr. Suwarto penerima Sulika yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;
5. Foto Copy kwitansi tertanggal 17 Januari 2003 terima dari Sdr.Suwarto penerima Sulikan yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-5**;
6. Foto Copy kwitansi tertanggal 19 Mei 2003 terima dari Sdr. Suwarto yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6**;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto Copy kwitansi tertanggal 06 Oktober 2003 terima dari Suwarto telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-7**;
8. Foto Copy kwitansi tertanggal 08 Oktober 2003 terima dari Suwarto penerima Sulika yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-8**;
9. Fotocopy foto penandatanganan telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-9**;
10. Foto penandatanganan kuitansi telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-10**;
11. Fotocopy sertifikat hak milik no: 2355 atas nama SULIKAH telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen serta telah diperiksa sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-11**;

Menimbang, bahwa semua foto copy bukti surat **P-1** sampai dengan **P-11** tersebut diatas telah diperiksa, dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, setelah diperiksa, dicocokkan, dan ternyata sesuai dengan fotocopnya, dan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dilegalisir oleh Kepala Kantor Pos karenanya bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat, Penggugat tidak menghadirkan alat bukti lain meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah dicermati, Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut : bahwa pada bulan Agustus 2002 Penggugat membeli sebidang tanah pekarangan milik SULIKHAH yang terletak di desa Kembangan Kabupaten Gresik seluas 128 M² dengan SHM No. 2355

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah) secara bertahap dan pihak para tergugat telah menyerahkan sertifikat SHM No. 2355 namun para terdakwa setelah dibayar lunas tidak mau menandatangani akte jual beli akibatnya Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan proses balik nama tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan, Majelis Hakim merumuskan hal yang menjadi pokok persengketaan yang ternyata adalah apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan wan prestasi karena tidak mau menandatangani akte jual beli dan untuk menjawab hal tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan hal-hal yang disengketakan kedua belah pihak, Hakim memandang perlu mempertimbangkan lebih dahulu mengenai ketidakhadiran Para Tergugat sejak awal proses pemeriksaan persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sudah dipanggil secara sah dan patut di persidangan namun tidak menyuruh orang lain atau kuasanya yang sah menghadap untuk mewakilinya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II melepaskan hak untuk membela kepentingannya dan Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat dikaitkan dengan ketidakhadiran para Tergugat, oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diputus dengan verstek;

Menimbang, bahwa selaras dengan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan dan pula Hakim memandang bahwa Para Tergugat telah melepaskan segala hak dan kewajibannya maka dengan demikian Hakim berpendapat perlu segera melanjutkan pemeriksaan persidangan perkara ini akan dijatuhkan tanpa kehadiran Para Tergugat;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 BW terkait dengan hukum pembuktian, meskipun Para Tergugat tidak hadir di muka persidangan atau mengirimkan wakil atau kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tetap perlu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-11**;

Menimbang, bahwa setelah majelis memperhatikan gugatan Penggugat, penggugat bertempat tinggal di dusun Pedurungan Rt 002/Rw002 Desa Dukuh Tunggakl Kecamatan glagah kabupaten lamongan sedangkan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing beralamat di desa Ngayung Rt. 05 Rw. 01 Kecamatan Glagah Kabupaten Lamongan, sedangkan objek sengketa berada di Desa Kembangan Kec. Kebomas, kab. Gresik maka berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR “ atau jika gugatan itu adalah mengenai benda –benda tidak bergerak maka gugatan diajukan kepda ketua pengadilan negeri dalam wilayah hukum dimana benda itu berada sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Gresik berwenang memeriksa gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa kuitansi pembayaran P-1 sampai dengan P-11 diperoleh fakta bahwa benar ada pembayaran sejumlah uang dari Penggugat kepada Para Tergugat sehingga sertifikat objek sengketa sudah diserahkan kepada Penggugat, namun majelis tidak menemukan bukti perjanjian jual beli yang dilakukan Para Tergugat dan Penggugat namun mengingat ada pembayaran yang dilakukan Penggugat dan Sertifikat sudah diserahkan dengan demikian Majelis beranggapan memang telah terjadi perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan sebagaimana dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Para Tergugat telah menerima uang dari Penggugat namun belum melaksanakan kewajibannya untuk menandatangani akte jual beli;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan Petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 178 ayat (2) HIR Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan dan pada Petitum angka 1, Penggugat menghendaki agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, dimana untuk menentukan mengenai hal ini Majelis Hakim akan menentukannya setelah memberi pertimbangan dan menetapkan keseluruhan petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum angka 2 menyatakan sah dan mengikat surat perjanjian jual beli antara penggugat dan para Tergugat tertanggal 30 Oktober 2002 atas sebidang tanah seluas 128² dengan SHM No. 2355 yang terletak di ds. Kembangan kec. Kebomas Kab Gresik surat ukur no. 747/08.17/2002 tanggal 04-06-2002 atas nama Sulikhah;

Menyatakan, bahwa dalam perkara aquo Penggugat mengajukan bukti kwitansi jual beli (bukti P - sampai dengan P - 8) yang secara tersirat antara Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan jual beli tanah sehingga cukup beralasan apabila petitum pada angka 2 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum no .3 menyatakan sah dan berharga kuitansi tanda pembayaran tertanggal 21 Agustus 2002,18 September 2002, 17 Januari 2003, 10 mei 2003, 06 Oktober 2003, 8-10 2003 dan kuitansi tanggal 16 Desember 2003, (bukti P-1 sampai P-8) menurut Majelis karena pihak para tergugat tidak hadir sehingga tidak ada sangkalan oleh para Tergugat dan terhadap kuitansi tersebut , hal tersebut juga dibuktikan dengan adanya foto penandatanganan kuitansi (bukti P-8 dan P-9) juga dibuktikan dengan pihak Penggugat telah menerima sertifikat (bukti P-11) dari pihak para tergugat maka bukti surat tersebut sah dan berharga sehingga petitum no. 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum no. 4 menyatakan bahwa para tergugat terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa atas petitum tersebut majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut J. Satrio dalam bukunya Wanprestasi menurut BW, Doktrin, dan Yurisprudensi Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Halaman 3 merumuskan bahwa **“Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya“**, maksud unsur salah tersebut adalah tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan fakta yang diperoleh dari alat bukti yang diajukan tersebut diatas berpendapat bahwa pada pokoknya Penggugat tidak mengajukan bukti surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan para tergugat. Namun dalam hal lain Majelis Hakim berpendapat bahwa kesepakatan para pihak yang merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian, dapat terjadi dengan berbagai cara yaitu tertulis, lisan, dengan simbol



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertentu atau dengan berdiam diri, namun yang paling penting adalah bahwa adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut dan cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan. Bahwa hal tersebut sejalan dengan ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada Pasal 1347 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa, "hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan". Hal tersebut juga dinyatakan serupa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1284/K/Pdt/1998 tertanggal 18 Desember 2000 yang memberikan kaidah hukum bahwa: "Dibenarkan adanya suatu perjanjian yang diucapkan saja atau perjanjian diam-diam atau *silent agreement* artinya walaupun tidak ada suatu perjanjian namun kenyataan peristiwa tersebut ada maka kenyataan tersebut disebut perjanjian diam-diam."

Menimbang, bahwa jauh sebelum yurisprudensi tersebut lahir, sebelumnya juga sudah terdapat suatu pendapat dari *Arrest Hoge Raad*, HR. 29 Desember 1939, NJ. 1940, 27, yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum bahwa: "disepakatinya suatu perjanjian bisa terjadi atas dasar perilaku para pihak";

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun tidak ada kesepakatan atau perjanjian secara tertulis, namun dalam kenyataannya, pembayaran atas perjanjian jual beli tersebut dilakukan oleh Penggugat tersebut, dan diterima oleh Para Tergugat, yang dibuktikan dengan kuitansi bukti P-1 sampai P-8 dan foto penandatanganan kuitansi (P-8, P-9) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sudah melakukan pembayaran dan Para Tergugat telah menerima pembayaran juga telah memberikan sertifikat (P-11) kepada Penggugat namun para Tergugat tidak mau menandatangani akte jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum diatas dikaitkan dengan pengertian atau doktrin Wanprestasi tersebut maka dengan tidak dipenuhinya kewajiban Para Tergugat untuk menandatangani akta jual beli kepada Penggugat hal tersebut menurut Majelis Hakim merupakan suatu bentuk Wanprestasi (memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu) seharusnya Para Tergugat berbuat sesuatu yaitu menandatangani akta jual beli namun hal tersebut tidak dilakukan sehingga sangatlah beralasan untuk mengabulkan petitum angka 4 gugatan Penggugat;

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 menghukum para tergugat untuk memenuhi kewajibannya menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah dengan SHM no. 2355 yang terletak di Ds. Kembangan Kec. Kebomas Kab. Gresik surat ukur no. 747/08.17/2002 tanggal 04 Juni 2002 atas nama Sulikhah seluas 128 m2 dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ;

Terhadap petitum ini Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut : oleh karena pihak Para Tergugat sebagaimana Gugatan telah menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumahnya yang dilakukan secara bertahap dan pihak para tergugat telah menerima pembayaran dan telah pula menyerahkan sertifikat tanah tersebut hingga beralasan apabila para Tergugat dihukum untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat akta tanah sehingga petitum no. 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum no.7 yang menyatakan bilamana para Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan putusan ini , maka putusan ini berlaku sebagai surat kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas objek sengketa kepada pihak penggugat untuk dialihkan hak kepemilikannya menjadi atas nama Penggugat, terhadap petitum ini menurut majelis hakim putusan Pengadilan tidak dapat dijadikan kuasa mutlak untuk mengalihkan hak kepemilikan namun putusan pengadilan mempunyai daya eksekusi terhadap gugatan yang diajukan penggugat sehingga petitum no. 7 tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no. 8 yang menyatakan Menghukum para tergugat untuk membayar kerugian materuil dan kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat terhadap petitum ini majelis mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa kerugian yang dapat dikabulkan adalah kerugian yang senyatanya diderita oleh penggugat , sehingga kerugian sebagaimana diuraikan Penggugat dalam posita maupun petitum Penggugat menurut Majelis bukanlah kerugian yang senyatanya diderita Penggugat akan tetapi kerugian seandainya objek sengketa tersebut di investasikan demikian juga kerugian immaterial penggugat yang memasukkan biaya bolak balik mengurus perkara ini sampai biaya transportasi serta ongkos dan lain-lain bukanlah merupakan bentuk kerugian senyatanya dan hal tersebut menurut majelis adalah konsekuensi dari tindakan Penggugat mengajukan gugatan sehingga kerugian yang demikian tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum No. 9 yang menyatakan menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsong) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap, menurut majelis, oleh karena perkara ini bukanlah perkara tentang pembayaran sejumlah uang sehingga permohonan ini patut untuk dikabulkan:

Menimbang, bahwa terhadap petitum no. 10 yang menyatakan bahwa putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para tergugat (Uitvoerbaar bij Vorrad), oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat Uitvoerbaar Bij Vooraad sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta dan putusan Provisionil maka petitum ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum no. 11 yang menyatakan memerintahkan kepada para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini, oleh karena pihak Para Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga dianggap Para Tergugat tidak mempertahankan haknya oleh karena pihak penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga pihak Penggugat adalah pihak yang memenangkan perkara ini sehingga pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini sehingga petitum no 11 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak seluruhnya dikabulkan sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Mengingat dan Memperhatikan pasal 125 ayat 1 HIR Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR/ Hukum Acara Perdata Daerah Jawa dan Madura, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah dan mengikat surat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Para tergugat tertanggal 30 Oktober 2002 atas sebidang tanah seluas 128 m² (seratus dua puluh delapan meter persegi) dengan SHM No.2355 yang terletak di Ds. Kembangan, Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Surat Ukur No.747/08.17/2002 tanggal 04-06-2002, atas nama SULIKHAH;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan berharga kwitansi tanda pembayaran :
 - a. Pembayaran pertama pada tanggal 21-08-2002, sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta limaratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 21-08-2002 yang ditanda tangani oleh SUTAMAN;
 - b. Pembayaran kedua pada tanggal 18-09-2002, sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 18-09-2002 yang ditanda tangani oleh SUTAMAN;
 - c. Pembayaran ketiga pada tanggal 17-01-2003, sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 17-01-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - d. Pembayaran keempat pada tanggal 10-05-2003, sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 10-05-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - e. Pembayaran kelima pada tanggal 06-10-2003, sebesar Rp. 1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 06-10-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - f. Pembayaran ke-enam sekaligus pelunasan pada tanggal 8-10-2003, sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 08-10-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH;
 - g. Pembayaran ke-tujuh yang merupakan permintaan dari Tergugat II untuk pengambilan sertifikat sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 16-12-2003 yang ditanda tangani oleh SULIKHAH
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah dengan SHM no. 2355 yang terletak di ds Kembangan kec. Kebomas kab. Gresik atas nama Sulikhah luas 128 M2 dihadapan Pejabat pembuat akta tanah;
7. Menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsome kepada Penggugat sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan itu;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 815.000,- (Delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Nomor 76/Pdt.G/2020/PN.Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik pada hari Rabu tanggal 8 Oktober 2020 oleh kami : **E d d y, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis **Ariyas Dedy, S.H.** dan **Sri Sulastuti, S.H.** masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 76/Pdt.G/2020/PN Gsk tanggal 23 Juli 2020 putusan tersebut diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum **pada hari Kamis tanggal 15 Oktober 2020** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota yang sama dan Muhlís, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Gresik, serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ariyas Dedy, S.H.

E d d y, S.H.

Sri Sukastuti, S.H.

Panitera Pengganti

M u h l í s, SH.

Perincian biaya perkara

1. PNBP Pendaftaran Gugatan . .	:	Rp 30.000,00;
2. ATK	:	Rp 75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp 664.000,00;
4. PNBP Panggilan.....	:	Rp 30.000,00;
5. Redaksi	:	Rp10.000,00;
6. Materai	:	Rp 6.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp 815.000,00;</u>

(Delapan Ratus lima belas ribu rupiah)