



PUTUSA N
NOMOR 11/Pdt.G.S/2022/PN. SDA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Gugatan dengan acara sederhana pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

➤ Nama : **ADI HARTOYO**
NIK : 3515081809620003
Tempat/Tanggal lahir : Sidoarjo, 18 September 1962
Jenis Kelamin : Laki-laki
Umur : 60 tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Status perkawinan : Kawin
Alamat : Jl. Bluru Kidul, RT.001 RW. 008, Ds. Bluru Kidul
Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo
Pendidikan Terakhir : SLTA / Sederajat
Nomor Handphone : 085655488671

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. **PRAYITNO, SH., MH**
2. **RINA RASDIAHWATI, SH**

Keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "**PRAYITNO, SH., MH & Rekan**", berkedudukan di Jl. Lemah Putro Gg. Kelurahan No 76 Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 April 2023

Untuk selanjutnya disebut **PENGUGAT** ;

L A W A N

➤ Nama : **BACHRUDIN**
NIK : 3578031111650004
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 11 November 1965
Jenis Kelamin : Laki-laki
Umur : 57 tahun
Agama : Islam

Halaman 1 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Karyawan Swasta
Status perkawinan : Cerai Hidup
Alamat : Jl. SMP 6 Bluru Kidul, RT. 07 RW. 14, Ds. Bluru Kidul,
Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo

Selanjutnya disebut **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA. Tanggal 06 April 2023 tentang Penunjukan Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan sederhana tersebut;

Telah membaca penetapan Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo No 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA. tanggal 06 April 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah mempelajari surat-surat yang berkenaan dengan Gugatan ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tanggal 4 April 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 06 April 2023 dibawah Register Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- **PENGUGAT** dengan ini menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan:
- ☐ Ingkar janji

INGKAR JANJI

1. Bahwa **TERGUGAT** adalah pemilik tanah pekarangan seluas \pm 700 M2 (kurang lebih tujuh ratus meter persegi) di Jl. SMP 6 Bluru Kidul, RT. 07 RW. 14, Ds. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo
2. Bahwa **PENGUGAT** adalah pembeli sebagian tanah pekarangan tersebut, yaitu seluas \pm 323 M2 (kurang lebih tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) milik **TERGUGAT** tersebut
3. Bahwa selayaknya jual beli pada umumnya, maka setelah terjadi kesepakatan harga dan dengan adanya pembayaran, akan dilakukan jual beli di hadapan notaris selaku pejabat yang berwenang
4. Bahwa **PENGUGAT** telah membeli tanah seluas \pm 323 M2 (kurang lebih tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) di Jl. SMP 6 Bluru Kidul, RT. 07 RW. 14, Ds. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo tersebut dan sudah disepakati mengenai harganya, bahkan **PENGUGAT** sudah membayar lunas, tetapi **TERGUGAT** tidak mau menyiapkan data pendukung untuk proses jual beli di notaris, sehingga

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT kesulitan untuk melakukan proses balik nama dan tidak bisa menjual tanah tersebut

KRONOLOGIS

5. Bahwa pada pertengahan bulan Maret 2015, telah datang kepada **PENGUGAT**, dua orang laki-laki bernama **PANU** dan **UNTUNG** untuk menawarkan tanah pekarangan seluas ± 700 M2 (kurang lebih tujuh ratus meter persegi) di Jl. SMP 6 Bluru Kidul, RT. 07 RW. 14, Ds. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo
6. Bahwa tanah pekarangan yang ditawarkan oleh saudara **PANU** dan saudara **UNTUNG** seluas ± 700 M2 (kurang lebih tujuh ratus meter persegi) tersebut adalah milik **TERGUGAT**
7. Bahwa pada tanggal 5 April 2015, **PENGUGAT** dipertemukan dengan **TERGUGAT** selaku pemilik tanah pekarangan tersebut dan terjadi kesepakatan harga tanah yaitu Rp. 1.200.000,- /M2 (satu juta dua ratus ribu rupiah per meter persegi) dan **PENGUGAT** membeli sebagian tanah milik **TERGUGAT** yaitu seluas ± 323 M2 (kurang lebih tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) di Jl. SMP 6 Bluru Kidul, RT. 07 RW. 14, Ds. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo
8. Bahwa kemudian **PENGUGAT** melakukan pembayaran melalui transfer kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dengan 4 (empat) kali transfer yaitu:
 - Tanggal 6 April 2015 Rp. 100.000.000,-
 - Tanggal 6 April 2015 Rp. 100.000.000,-
 - Tanggal 30 April 2015 Rp. 100.000.000,-
 - Tanggal 4 Mei 2015 Rp. 100.000.000,-
9. Bahwa setelah **PENGUGAT** melunasi pembelian tanahnya tersebut, **PENGUGAT** minta dibuatkan kwitansinya, tetapi tidak dibuatkan oleh **TERGUGAT**, malah memberikan sertifikat asli tanah seluas ± 323 M2 (kurang lebih tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terbagi dalam 4 (empat) sertifikat, yaitu:
 - Sertifikat Hak Milik No. 4790, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 91 M2, atas nama Bachrudin
 - Sertifikat Hak Milik No. 4791, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 76 M2, atas nama Bachrudin
 - Sertifikat Hak Milik No. 4792, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 76 M2, atas nama Bachrudin
 - Sertifikat Hak Milik No. 4793, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 80 M2, atas nama Bachrudin

Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya terletak di di Jl. SMP 6 Bluru Kidul, RT. 07 RW. 14, Ds. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo

10. Bahwa berdasarkan kesepakatan, setelah **PENGUGAT** membayar harga tanah yang telah disepakati, maka akan dilakukan proses jual beli di hadapan notaris
11. Bahwa **PENGUGAT** merasa kecewa karena **TERGUGAT** sudah ingkar janji tidak memenuhi kesepakatan yang telah disepakati saat transaksi jual beli tanah pekarangan tersebut, karena sampai gugatan ini didaftarkan, tidak ada niat baik dari **TERGUGAT** untuk hadir di notaris yang ditunjuk dan menandatangani akta jual beli
12. Bawa **PENGUGAT** sudah mengirimkan 4 (empat) kali surat/somasi untuk meminta **TERGUGAT** menyiapkan data dan datang ke notaris yang telah ditunjuk untuk menandatangani akta jual beli, tetapi **TERGUGAT** tidak menghiraukan dan tidak menanggapi
13. Bahwa, tindakan **TERGUGAT** jelas merupakan **Ingkar Janji**. Dalam hal ini **TERGUGAT** tidak mau melaksanakan kesepakatan, sehingga dengan demikian **TERGUGAT** telah melakukan ingkar janji terhadap **PENGUGAT** yang mengakibatkan **PENGUGAT** mengalami kerugian

KERUGIAN

14. Bahwa akibat dari ingkar janji yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, **PENGUGAT** menderita kerugian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan **PENGUGAT** tidak bisa menjual lagi tanahnya karena pekerjaan **PENGUGAT** adalah dibidang property/jual beli tanah
15. Bahwa melalui gugatan ini, **PENGUGAT** mohon agar **TERGUGAT** segera melakukan transaksi jual beli dengan **PENGUGAT** dan menandatangani akta jual beli di notaris yang sudah disepakati

Dengan bukti-bukti dan kesaksian-kesaksian sebagai berikut :

BUKTI SURAT :

- Bukti transfer ke rek. BCA atas nama Bachrudin
 - Tanggal 6 April 2015 Rp. 100.000.000,-
 - Tanggal 6 April 2015 Rp. 100.000.000,-
 - Tanggal 30 April 2015 Rp. 100.000.000,-
 - Tanggal 4 Mei 2015 Rp. 100.000.000,-
- Surat dari **PENGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 5 Agustus 2015

Halaman 4 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.

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

- Surat dari **PENGGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 5 Oktober 2015
- Somasi I dari **PENGGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 2 Agustus 2022
- Somasi II dari **PENGGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 9 Agustus 2022
- Sertifikat Hak Milik No. 4790, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 91 M2, atas nama Bachrudin
- Sertifikat Hak Milik No. 4791, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 76 M2, atas nama Bachrudin
- Sertifikat Hak Milik No. 4792, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 76 M2, atas nama Bachrudin
- Sertifikat Hak Milik No. 4793, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 80 M2, atas nama Bachrudin

Keterangan Saksi :

Saksi 1 : UNTUNG, umur 55 tahun, bertempat tinggal di Jl. Pahlawan VII/256 A, RT. 004 RW 001, Kel. Lemahputro, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo

Keterangan Singkat :

- Bahwa saksi adalah perantara jual beli dan saksi juga yang menyaksikan kesepakatan jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**, karena saksi yang menawarkan tanah milik **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**

Saksi 2 : PARTINI, umur 51 tahun, bertempat tinggal di Jl. Bluru Kidul, RT. 001 RW 006, Ds. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo

Keterangan Singkat :

- Bahwa saksi adalah anak nya **PANU**, yang juga perantara jual beli dan **PENGGUGAT** biasa titip surat - surat urusan tanah tersebut kepada saksi untuk diserahkan dan dibacakan kepada **PANU**, saksi juga mengetahui masalah jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**

Berdasarkan segala uraian yang telah **PENGGUGAT** kemukakan di atas, **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya
2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan ingkar janji
3. Menghukum dan memerintahkan **TERGUGAT** untuk melakukan proses jual beli tanah seluas ± 323 M2 (kurang lebih tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) di Jl. SMP 6 Bluru Kidul, RT. 07 RW. 14, Ds. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo yang telah disepakati oleh **TERGUGAT** dan **PENGUGAT** selaku penjual dan pembeli
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap sendiri didampingi kuasa hukumnya dan Tergugat juga hadir menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara telah diupayakan untuk berdamai akan tetapi tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan **jawaban** yang pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan gugatan diatas Perkara No. 11/Pdt.GS/2023 saya atas nama tersebut diatas adalah tidak benar jawaban saya sbb :

Ingkar janji yang ditujukan kepada saya adalah tidak benar, kejadian yang sesungguhnya adalah pembelian tanah yang sudah disepakati bersama ternyata Gagal Bayar.

Kronologi yang sudah disampaikan pada gugatan ini :

Memang calon pembeli tanah saya (Bapak Hartoyo / Penggugat) telah datang ke tempat usaha saya di Mojosari Kecamatan Ngoro Desa Krikilan bersama Bapak Untung yang sudah saya kenal sebelumnya.

Hasil pertemuan ini sepakat harga dan pembayaran.

Maka calon pembeli transfer uang sebagai tanda jadi / uang muka pembelian, sisanya akan dibayar apabila surat tanah siap untuk dibuat Akta Jual Beli di PPAT.

Beberapa waktu kemudian surat tanah yang dimaksud sudah jadi untuk dibuat Akte Jual Beli. Saya penjual menjumpai / bertemu Bapak Hartoyo untuk janji kapan bisa

Halaman 6 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.

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

hadir di Notaris / PPAT yang ditunjuk pembeli. Namun tidak saya sangka dan bayangkan ternyata Bapak Hartoyo membatalkan pembelian tanah saya sebab alasan tidak mempunyai dana yang cukup.

Beberapa bulan berlalu, saya diajak pertemuan. Saya bawa saksi yang bernama Bapak Mashudi sebagai perantara saya, sedangkan Bapak Hartoyo didampingi Bapak Untung sebagai perantara Bapak Hartoyo, maka terjadi kata sepakat, uang yang sudah ditransfer ke saya akan dikembalikan apabila saya ada uang / ada pembeli baru.

Namun berjalannya waktu pembeli baru tidak dijumpai sehingga saya berikhtiar untuk pecah kecil-kecil berupa kavlingan tanah yang seluas kurang lebih 700 m² terbagi dua bagian, satu bagian menghadap ke jalan SMPN 6 Bluru Kidul, bagian satunya menghadap barat jalan perumahan dan saya titipkan Bapak Hartoyo sekitar tahun 2020 untuk memecah dan mencari pembeli baru dengan luas 323 m². Maka SHM yang saya titip Bapak Hartoyo dipecah menjadi 4 bagian yang sudah tertera dalam gugatan ini yaitu SHM :

- SHM No. 4790, Desa Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 91 m², atas nama Bachrudin
- SHM No. 4791, Desa Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 76 m², atas nama Bachrudin
- SHM No. 4792, Desa Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 76 m², atas nama Bachrudin
- SHM No. 4793, Desa Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 80 m², atas nama Bachrudin

Bagian yang menghadap ke barat jalan perumahan inilah yang diklaim untuk dimiliki oleh Bapak Hartono.

Kalaulah Bapak Hartono menginginkan tanah SHM yang telah saya titipkan silahkan saja asal dengan harga kesepakatan bersama sebagaimana terakhir terakhir ini Bapak Hartono bersama rekan bisnisnya yaitu Bapak Bambang yang rumah beliau hampir berhadapan ke tanah saya menghadap ke timur. Saya minta harga 2,5 juta per meter persegi. Hingga saat ini belum ada kabar dan saya beberapa kali mendatangi rumah Bapak Hartono tidak pernah bertemu.

Baru tanggal 4 Mei 2023 saya bertemu tatap muka yang sebagaimana saran dari Pengadilan untuk diupayakan win-win solusi damai, saya minta waktu.

Besuknya saya WA Bpk. Hartoyo untuk ketemu membahas uang dan tanah ini, namun jawabnya saya diminta hadir di Notaris / PPAT untuk tanda tangan. Berarti Pihak Bapak Hartono mau memaksakan diri untuk menguasai tanah SHM saya secara sepihak.

Halaman 7 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian jawaban saya dengan memohon keputusan yang adil dan seadil-adilnya.

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

1. Copy rekening koran bulan April 2015 dan bulan Mei 2015 Bank Central Asia (BCA) dengan No. Rekening 6155047872, atas nama Adi Hartoyo, sebanyak 2 (dua) kali, tanggal 30 April 2015 dan 4 Mei 2015, masing-masing sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) selanjutnya disebut sebagai bukti P-1;
2. Copy Surat dari **PENGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 5 Agustus 2015 yang berisi meminta **TERGUGAT** untuk menyiapkan berkas-berkas untuk transaksi jual beli dihadapan notaris selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;
3. Copy Surat dari **PENGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 5 Oktober 2015 Copy Surat dari **PENGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 5 Oktober 2015 selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;
4. Copy Somasi I dari **PENGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 2 Agustus 2022 untuk menandatangani Akta Jual Beli di Notaris Yanuar Iskandar, SH., M.Kn, di Jl Untung Suropati No. 35 C Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai bukti P-4;
5. Copy Somasi II dari **PENGUGAT** yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tertanggal 9 Agustus 2022 untuk menandatangani Akta Jual Beli di Notaris Yanuar Iskandar, SH., M.Kn, di Jl Untung Suropati No. 35 C Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;
6. Copy Sertifikat Hak Milik No. 4790, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 91 M2, atas nama Bachrudin, selanjutnya disebut sebagai bukti P-6;
7. Copy Sertifikat Hak Milik No. 4791, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 76 M2, atas nama Bachrudin, selanjutnya disebut sebagai bukti P-7;
8. Copy Sertifikat Hak Milik No. 4792, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 76 M2, atas nama Bachrudin, selanjutnya disebut sebagai bukti P-8;
9. Copy Sertifikat Hak Milik No. 4793, Desa Blurukidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Prov. Jawa Timur, seluas 80 M2, atas nama Bachrudin, selanjutnya disebut sebagai bukti P-9;

Kesemua Fotokopi bukti surat tersebut di atas telah diberi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 merupakan fotokopi dari print out;

Halaman 8 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat di persidangan Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang masing-masing pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. UNTUNG.

- Bahwa saksi pernah menjadi perantara jual beli tanah antara Tergugat sebagai pemilik tanah dengan Penggugat sebagai pembeli tetapi saksi lupa waktunya;
- Bahwa harga tanah yang ditawarkan waktu itu adalah seharga Rp.1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa tanah yang ditawarkan Tergugat kepada Penggugat seluas 700 M² (Tujuh ratus meter persegi);
- Bahwa tanah yang ditawarkan Tergugat kepada Penggugat lokasinya di Jalan SMP 6 Bluru Kidul RT.07 RW.14 Desa Bluru Kidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa terhadap pembelian Tanah Tergugat tersebut setahu saksi Penggugat sudah mentransfer uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah 3 (tiga) kali kirim surat kepada Tergugat untuk diajak ke kantor Notaris guna mengurus Akta Jual beli (AJB) namun hal itu tidak terlaksana;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah 3 (tiga) kali memberikan surat Somasi dari Penggugat kepada Tergugat sekitar 6 (enam) bulan lalu;

2. PARTINI.

- Bahwa saksi adalah anak pak Panu yang mana pak Panu adalah salah satu perantara jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa pak Panu sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa pada sekitar tahun 2015 yaitu sewaktu di warung saksi, saksi pernah mendengar pembicaraan antara pak Panu dengan Penggugat tentang pembelian tanah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang detail pembelian tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti-bukti tertulis melainkan mengajukan seorang saksi yang Bernama: MASHUDI yang dipersidangan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2014 saksi pernah diminta oleh Tergugat untuk menjual tanahnya sehingga saksi bertemu dengan Penggugat yang berminat dengan tanah yang dijual Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah per meter persegi dari tanah yang dijual Tergugat tersebut, yang saksi tahu tanah yang hendak dijual Tergugat luasnya sekitar 700 (Tujuh ratus) meter persegi;
- Bahwa setelah pertemuan antara Penggugat dan Tergugat dan saksi tersebut pada tahun 2014 kemudian setahun atau dua tahun kemudian saksi ada diajak oleh Tergugat untuk bertemu yang kedua dengan Penggugat yang mana waktu itu saksi bersama dengan istrinya sedangkan Penggugat ada datang Bersama dengan pak UNTUNG;
- Bahwa di dalam pertemuan Tergugat dengan Penggugat tersebut saksi tidak tahu pembicaraannya;
- Bahwa sebelum Tergugat bertemu dengan Penggugat, Tergugat ada mengatakan kepada saksi kalau Penggugat ada mentransfer uang kepada Tergugat sebesar Rp.400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dan juga Tergugat ada menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa waktu itu saksi menyarankan kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah kepada Penggugat seluas dari uang yang di transfer Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa waktu pertemuan yang kedua antara Tergugat dengan Penggugat waktu itu saksi menanyakan kepada Tergugat tentang apakah Tergugat ada menanyakan fee saksi kepada Penggugat dan waktu itu Tergugat mengatakan kepada saksi kalau Tergugat lupa menanyakannya;
- Bahwa saksi diberi tahu Tergugat jika ada sertifikat tanah miliknya yang diserahkan kepada Penggugat yang katanya Tergugat sebagai jaminan atas uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang diterima Tergugat dari Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam pertimbangan Putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan haruslah dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Halaman 10 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa menurut Pasal 18 Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor:4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung No.2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana yang berbunyi:

- (1) Dalil Gugatan yang diakui secara bulat oleh pihak Tergugat tidak perlu pembuktian tambahan;
- (2) Terhadap Dalil Gugatan yang dibantah Hakim melakukan pemeriksaan pembuktian berdasarkan Hukum acara yang berlaku;

Menimbang, bahwa apakah gugatan Penggugat adalah beralasan hukum atau sebaliknya maka Hakim mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat sebagaimana yang ada dalam jawaban Tergugat maka Hakim mendapatkan fakta hukum yaitu ada perjanjian atau kesepakatan tidak tertulis antara Penggugat dengan Tergugat yaitu pada tanggal 5 April 2015 Penggugat sebagai pihak Pembeli telah melakukan kesepakatan jual beli tanah dengan Tergugat sebagai pemilik Tanah yang terletak di Desa Blurukidul, Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo yang mana Penggugat membeli tanah Tergugat seluas \pm 323 M2 (Kurang lebih tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan harga Rp.1.200.000,-/M2 (Satu juta Dua ratus ribu rupiah per meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk Pembelian Tanah Tergugat oleh Penggugat tersebut Penggugat telah membayarnya dengan mentrasfer uang sebanyak 4 (empat) kali sebagaimana dibuktikan dengan adanya bukti P-1 yaitu transfer pada tanggal 6 April 2015 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kemudian pada tanggal 30 April 2015 sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) dan pada tanggal 4 Mei 2015 sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) sehingga totalnya sebesar Rp.400.000.000,-(Empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa tentang adanya kesepakatan tidak tertulis antara Penggugat dengan Tergugat tentang jual beli tanah tersebut juga dibuktikan dengan pengakuan Tergugat yang telah menyerahkan 4 (empat) sertifikat hak milik (SHM) atas nama Tergugat kepada Penggugat sebagaimana bukti P-6, P-7, P-8 dan P-9 dan tentang hal transfer uang dan penyerahan sertifikat tersebut juga didukung oleh kesaksian dari saksi UNTUNG dan MASHUDI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan Penggugat telah membayar harga tanah tersebut kepada Tergugat maka menurut Hakim, Penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagai pihak pembeli;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5 membuktikan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagai pihak penjual untuk melakukan proses jual beli tanah supaya Penggugat dapat membalik nama 4 (empat) sertifikat hak milik (SHM) atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil sangkalan Tergugat yang menyatakan Penggugat gagal bayar terhadap harga tanah yang dijualnya kepada Penggugat dan meminta supaya harga tanah yang dijualnya tersebut dihargai Rp.2.500.000,- per M2 (Dua juta lima ratus ribu rupiah per meter persegi) ternyata Tergugat tidak mengajukan bukti-bukti yang mendukung dalil sangkalannya tersebut dan karenanya Hakim menolak dalil sangkalan Tergugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas maka menurut Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan oleh karenanya gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka Tergugat adalah dipihak yang kalah dan karenanya sesuai dengan Pasal 181 HIR haruslah dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dari Peraturan Mahkamah Agung No.2 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Mahkamah Agung Nomor:4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung No.2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar Janji;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan proses jual beli tanah seluas \pm 323 M2 (kurang lebih tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) di Jl. SMP 6 Bluru Kidul, RT. 07 RW. 14, Ds. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo yang telah disepakati oleh Tergugat dan Penggugat selaku penjual dan pembeli
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.550.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2023/PN SDA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan pada hari **Kamis** tanggal **08 Juni 2023** oleh **LEBA MAX NANDOKO ROHI, S.H.**, Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan dibantu oleh **NIKEN DAMAYANTI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga;

PANITERA PENGGANTI,

HAKIM,

NIKEN DAMAYANTI, S.H.

LEBA MAX NANDOKO ROHI, S.H.

Perincian Biaya Putusan :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses/ATK	: Rp. 75.000,-
Relaas Panggilan	: Rp. 360.000,-
PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,-
Biaya sumpah	: Rp. 45.000,-
Meterai	: Rp. 10.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: Rp. 550.000,-(Lima Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)