



P U T U S A N

Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

Pengadilan Negeri Sukoharjo yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusannya antara:

ARINY LAILY WULANSARI, NIK.3311105308930002;

tempat tinggal: Sanggrahan RT/RW 003/001 Kel/Desa Pucangan Kec. Kartasura Kab. Sukoharjo, **diwakili** Kuasa Hukumnya Topik Adi Nugroho, S.H., advokat pada Kantor Hukum TDR Law Office, Jl. Adi Sumarmo RT 006 RW 004, Senden, Ds. Tohudan Kec. Colomadu Kab. Karanganyar Kode Pos 57173, selanjutnya disebut

PENGGUGAT;

MELAWAN

PRAYITNO; NIK. 3310140806830002; Tempat tinggal: Mutihan, RT.006 RW.011 Kel./Desa Sondakan Kec. Laweyan Kota Surakarta, **diwakili** Kuasa Hukumnya Dr. Sri Kalono, S.H., M.Si., Subandi, S.H., M.H., Takdir Lela, S.Sy., M.H., Adhi Lukito, S.H., Ardi Sasongko, S.H., Abdullah Fajar, S.H., Dan Dwi C. Nugroho, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum "MK & Colleague" Jl. Semenromo No. A3 - A5 Perum Cemani Indah, Ngruki, Grogol, Sukoharjo;

TENTANG DUDUK PERKARA

Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;
Telah mendengar kedua belah pihak berperkara;
Telah memperhatikan pembuktian;

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.1 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa melalui Surat Gugatan tanggal 17 Januari 2024 yang didaftarkan di bawah Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh tanggal 17 Januari 2024 telah mengajukan gugatan dengan pokok-pokok dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan Pembeli atas Tanah Kavling Samawa Residence dengan kavling Blok S.23 dan Blok S.24 dengan luas 160 m², sedangkan Tergugat merupakan penjual atas sebidang tanah tersebut;
2. Bahwa merujuk pada Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Samawa Residence telah terjadi perikatan jual beli antara Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli pada tanggal 28-09-2021;
3. Bahwa merujuk pada isi Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Samawa Residence tertanggal 28-09-2021 yang pada intinya Penggugat membeli sebidang tanah seluas +- 160 m² pada kavling Samawa Residence dengan kavling blok S.23 dan blok S.24;
4. Bahwa telah disepakati harga bidang tanah tersebut sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan telah dilakukan pembayaran oleh Penggugat sebesar Rp82.000.000,00 (delapan puluh dua juta Rupiah) tertanggal 28 September 2021 dan sebesar Rp168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta Rupiah) tertanggal 15 Oktober 2021;
5. Bahwa sesuai dengan Pasal 4 dalam perikatan tersebut, Tergugat diwajibkan mengembalikan uang yang telah diterima oleh Tergugat kepada Penggugat apabila tanah tersebut menjadi sengketa. Bahwa ternyata tanah yang dijual oleh Tergugat terdapat masalah yang belum terselesaikan dengan pemilik tanah sebelumnya serta ijin-ijin yang timbul dari berdirinya Kavling Samawa Residence belum dipenuhi oleh Tergugat sehingga tanah tersebut menjadi masalah dengan berbagai pihak maka Tergugat wajib mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
Bahwa kemudian atas peristiwa tersebut yang mana tanah

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.2 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kavling yang sudah dibeli Penggugat tidak ada realisasinya dari Tergugat, maka Penggugat menanyakan kepada Tergugat persoalan tanah kavling tersebut hingga akhirnya Tergugat bersedia mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan terbitnya Surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat sebagai Pihak pertama dan tergugat sebagai Pihak Kedua pada tanggal 26 bulan Desember tahun 2022 yang pada intinya:

"kedua belah pihak bersepakat bahwa pembayaran pengembalian dana (refund) dari pihak pertama kepada pihak kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut akan dilakukan pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat tanggal 10 Januari 2023"

Akan tetapi kesepakatan tersebut diingkari oleh Tergugat dengan tidak menjalankan kesepakatan tersebut. Kemudian Penggugat menanyakan kelanjutan pengembalian dana tersebut kepada Tergugat, atas dasar tersebut dibuatlah perjanjian pada tanggal 11 Januari 2023 antara Penggugat sebagai Pihak pertama dan tergugat sebagai Pihak Kedua yang pada intinya :

"kedua belah pihak bersepakat bahwa pembayaran pengembalian dana (refund) dari pihak pertama kepada pihak kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut akan dilakukan pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat tanggal 31 Januari 2023"

Sampai dengan batas waktu yang ditentukan ternyata Tergugat juga tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pengembalian dana kepada Penggugat. Setelah dilakukan musyawarah kembali antara Penggugat dan Tergugat dibuatlah surat pada tanggal 1 Februari 2023 antara Penggugat sebagai Pihak pertama dan tergugat sebagai Pihak Kedua yang pada intinya :

"kedua belah pihak bersepakat bahwa pembayaran pengembalian dana (refund) dari pihak pertama kepada pihak kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut akan dilakukan pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat tanggal 10 Februari 2023"

6. Bahwa sampai dengan diajukan Gugatan ini Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan uang

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.3 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat, meskipun sudah dilakukan berbagai upaya namun hasilnya Tergugat selalu mengingkari janjinya;

7. Bahwa pada tanggal 26 Desember 2022 Tergugat menyerahkan kepada Penggugat berupa sertifikat hak milik No. 03768 dengan luas tanah 118 m² atas nama Sanijah yang terletak di Kelurahan Sondakan, kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sebagai jaminan pengembalian dana (*refund*) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat;
8. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
9. Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak berupa tanah dengan sertipikat hak milik nomor: . 03768 dengan luas tanah 118 m² atas nama Sanijah yang terletak di Kelurahan Sondakan, kecamatan Laweyan, Kota Surakarta milik Tergugat dijadikan sebagai sita jaminan;
10. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immateril atas perbuatan Tergugat yang melakukan wanprestasi kepada Penggugat, akibat perbuatan tersebut Penggugat tidak dapat segera menempati tempat tinggal yang akan ditempati Penggugat, kemudian waktu serta tenaga dan pikiran yang terkuras untuk menyelesaikan persoalan ini, sehingga apabila dihitung kerugian yang immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp15.0000.000,00 (lima belas juta Rupiah) untuk penggantian tempat tinggal dan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta Rupiah) untuk menyelesaikan permasalahan

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.4 dari 27 hal

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

ini jadi apabila di jumlah kerugian immateriil sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta Rupiah);

11. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon agar menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp300.000,00- (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan setelah putusan ini dibacakan;

13. Bahwa menurut pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dinyatakan:

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat dengan hormat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo, berkenaan memanggil kedua belah pihak untuk duduk bersidang dalam suatu ruang sidang yang telah ditentukan dan mengambil putusan hakim yang amarnya (*petitum*) sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat ;
- 3) Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 4) Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 5) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) sebagaimana tersebut di atas;
- 6) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.5 dari 27 hal

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

pelaksanaan putusan ini sejak dibacakan.

7) Menetapkan putusan dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum baik kasasi, peninjauan kembali maupun perlawanan atas putusan dalam perkara ini (*uit voer baar bij vooraad*).

8) Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida: Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, Kuasa Penggugat tersebut telah hadir, demikian pula Kuasa Tergugat tersebut hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap para pihak telah diupayakan perdamaian dengan cara menempuh mediasi yang difasilitasi oleh mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim bernama Asropi, S.H., M.H., namun berdasarkan laporan mediator tanggal 25 April 2024, mediasi gagal mencapai kesepakatan damai dan sampai dengan dijatuhkannya putusan ini, para pihak tetap tidak mengajukan perdamaian setelah dipermaklumkan oleh Majelis Hakim pasca mediasi yang telah ditempuhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah membacakan gugatannya, yang mana isi dan maksudnya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyampaikan jawabannya atas dalil gugatan tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Prematur

a. Gugatan penggugat tanpa didahului dengan Somasi (Teguran Hukum)

Bahwa gugatan penggugat premature, karena penggugat dalam mengajukan Gugatan baru memberikan somasi (Teguran Hukum) sekali dengan Surat Somasi Nomor: 81/TP/TDR/IV/2023 tertanggal 5 April 2023. Seharusnya

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.6 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Somasi dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat secara patut dilakukan setidaknya 2 (dua) sampai 3 (tiga) kali. Sementara Tergugat baru menerima Somasi (Teguran Hukum) secara tertulis dari penggugat sebanyak 1 (satu) kali sehingga gugatan penggugat patut dinyatakan sebagai gugatan yang premature;

Hal tersebut berdasarkan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyatakan bahwa:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Sementara itu menurut Yahya Harahap dalam buku Segi-Segi Hukum Perjanjian oleh Yahya Harahap (hal. 62),

somasi adalah peringatan agar debitur melaksanakan kewajibannya sesuai dengan teguran atas kelalaian yang telah disampaikan kreditor kepadanya. Dalam somasi tersebut, kreditor menyatakan kehendaknya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dalam batas waktu tertentu.

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa pada dasarnya somasi dapat dijadikan landasan bagi seorang kreditor untuk menyatakan bahwa debitur telah lalai dalam melaksanakan suatu perikatan/perjanjian. Secara umum, perikatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis (perjanjian tertulis) menerangkan secara eksplisit kapan atau batas waktu seorang debitur dinyatakan lalai. Akan tetapi, ketika suatu perikatan tidak menentukan suatu batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan prestasi yang telah disepakati, maka debitur hanya dapat dianggap lalai setelah kreditor menyatakan bahwa debitur lalai dengan suatu surat perintah atau akta sejenis, yang mana salah satunya adalah melalui somasi.

- b. Gugatan penggugat masih prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.7 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan penggugat premature atau belum saatnya, karena dalam penyelesaian sengketa antara penggugat dan tergugat masih ada upaya penyelesaian sengketa lain sebelum dapat dilakukannya gugatan ke Pengadilan. Hal ini berdasarkan pada Perikatan Jual Beli tanah Kavling Samawa Residence antara penggugat dan tergugat pada tanggal 28 September 2021 pada pasal 5 yang berbunyi:

- Semua perselisihan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perikatan jual beli ini pada dasarnya akan diselesaikan dengan cara musyawarah.
- Apabila perselisihan yang timbul tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada Panitia khusus yang anggotanya ditunjuk oleh kedua belah pihak.
- Apabila dengan Panitia khusus pun tidak dapat diselesaikan maka kedua belah pihak akan menyerahkan kepada Pengadilan Negeri.

Bahwa berdasarkan poin-poin pada pasal 5 Perikatan Jual Beli tanah Kavling Samawa Residence antara penggugat dan tergugat pada tanggal 28 September 2021 diatas, sangatlah jelas tentang upaya penyelesaian apabila terdapat sengketa antara penggugat dan tergugat, dimana berdasarkan dalil pada posita gugatan penggugat secara keseluruhan belum terdapat upaya penyelesaian sengketa sesuai dengan poin 2 pasal 5 perikatan tersebut dan hanya menerangkan mediasi beberapa kali yang gagal antara penggugat dan tergugat. Maka dari itu, penggugat dan tergugat terlebih dahulu diwajibkan melakukan hal tersebut sebelum melakukan proses selanjutnya, sehingga atas pertimbangan diatas, gugatan penggugat dinyatakan Premature.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscure Label).

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat poin 9 yang memohon untuk meletakkan sita jaminan atas Sertipikat Hak Milik No.03768 dengan luas tanah 118 m2 atas nama Sanijah yang terletak di Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sangatlah tidak jelas dan bukan Hak Milik atas

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.8 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama tergugat;

Bahwa ketentuan sita jaminan atas barang milik tergugat yang bergerak maupun tidak bergerak, dan apabila yang disita adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama bahwa tanah tersebut adalah merupakan Hak Milik tergugat, yang luas dan batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas dalam gugatan. Hal itu berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata yang menerangkan:

"Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu."

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.03768 dengan luas tanah 118 m2 atas nama Sanijah yang terletak di Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta yang diminta penggugat sebagai jaminan bukan merupakan barang milik Tergugat. Sehingga sudah sepatutnya sertifikat tersebut tidak bisa dijadikan jaminan sebagaimana permintaan penggugat pada poin 9 gugatan.

Sehingga atas pertimbangan diatas, gugatan penggugat harus dinyatakan tidak jelas dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga merupakan bagian dari jawaban pokok perkara ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan dari penggugat dalam pokok perkara kecuali dalam hal secara tegas tergugat mengakui kebenarannya.
3. Bahwa benar apa yang didalilkan penggugat pada poin 1, 2, 3, dan 4 dalil gugatannya. tergugat adalah pembeli atas tanah Kavling Samawa Residence dengan kavling Blok. 23 dan Blok. 24 dengan luas 160 m2 berdasarkan Perikatan Jual Beli tanah Kavling Samawa Residence pada tanggal 28 September 2021 dengan ketentuan harga yang disepakati antara Penggugat dan

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.9 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), sesuai ketentuan pasal 3 Perikatan Jual Beli tanah Kavling Samawa Residence pada tanggal 28 September 2021 dengan ketentuan sebagai berikut:

- Pada tanggal 28 September 2021 telah dibayar pembayaran pertama atas tanah tersebut sebesar Rp82.000.000,00 (delapan puluh dua juta rupiah).
- Pada tanggal 15 Oktober 2021 telah dibayar sisanya atas tanah tersebut sebesar Rp168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta rupiah)

4. Bahwa dalam Perikatan Jual Beli tanah Kavling Samawa Residence pada tanggal 28 September 2021 tidak dicantumkan:

- Pemberlakuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPer;

Bahwa karena Akta Perikatan Jual Beli tersebut tidak mencantumkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPer, maka dalam keadaan wanprestasi oleh salah satu pihak, tidak dapat secara otomatis dilakukan eksekusi oleh pihak yang lain, melainkan pembatalannya harus dimintakan kepada Pengadilan atau dengan kata lain harus dengan putusan pengadilan.

- Ketentuan tentang *Force Majeur* (kahar);

Bahwa meskipun dalam Perikatan Jual Beli tersebut tidak mencantumkan tentang *force majeure*, bukan berarti ketentuan tentang *force majeure* tidak dapat diberlakukan. Karena undang-undang telah mengatur tentang *force majeure* secara umum, maka secara mutatis mutandis Akta Perikatan Jual Beli tersebut berlaku pula ketentuan pasal 1244 dan pasal 1245 KUHPer telah mengatur keadaan *force majeure*, yakni:

- 1) Pasal 1244 KUH Perdata:

"Tidak terlaksananya kewajiban debitur akibat suatu hal yang tidak terduga tersebut harus dapat dibuktikan oleh debitur."

- 2) Pasal 1245 KUH Perdata:

"Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan"

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.10 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya."

Bahwa atas posita Penggugat poin 5 bahwa yang menyatakan Tergugat telah mengingkari janjinya, Tergugat memang mengakui belum bisa melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengembalian dana kepada Penggugat bukan karena hal yang sengaja, melainkan memang keadaan Tergugat yang tidak ada cashflow sama sekali bahkan sampai saat ini.

Adanya keadaan memaksa (*force majeure*/kahar) berupa bencana non alam pandemi Covid-19. Sebagaimana Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional tertanggal 13 April 2020, yang menyebabkan usaha TERGUGAT mengalami kemacetan dan berakibat Tergugat tidak ada pemasukan keuangan untuk memenuhi kewajiban mengembalikan uang kepada Penggugat.

Maka sesuai ketentuan pasal 1245 KUHPer seorang debitur (penghutang) tidak dapat dituntut untuk memenuhi kewajiban penggantian biaya, kerugian dan bunga akibat tidak memenuhi prestasi;

Oleh karenanya perbuatan Tergugat yang belum dapat melunasi pembayaran kepada Penggugat merupakan perbuatan yang berdasar dan beralasan hukum.

Bahwa atas Surat Pembatalan Perjanjian Jual antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 Desember 2022, haruslah dinyatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil pada akta dibawah tangan yang menerangkan bahwa:

1. Berbentuk tertulis atau tulisan
2. Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang
3. Ditandatangani oleh para pihak
4. Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan

Bahwa Surat Pembatalan Perjanjian Jual antara

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.11 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 Desember 2022 hanya mencantumkan tanggal surat tanpa terdapat tempat penandatanganan, sehingga secara hukum Surat Pembatalan Perjanjian Jual antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 Desember 2022 tersebut tidak sah karena syarat formil pada akta dibawah tangan bersifat kumulatif sehingga apabila salah satu dari syarat formil tersebut tidak dipenuhi maka akta tersebut menjadi tidak beralasan hukum dan tidak bisa dijadikan landasan hukum;

5. Bahwa atas apa yang didalilkan Penggugat pada poin 6 dalil gugatannya, Tergugat keberatan karena berdasarkan Pasal 5 pada Perikatan Jual Beli tanah Kavling Samawa Residence pada tanggal 28 September 2021 telah jelas dicantumkan bahwa:

"Apabila perselisihan yang timbul tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada Panitia khusus yang anggotanya ditunjuk oleh kedua belah pihak"

"Apabila dengan Panitia khusus pun tidak dapat diselesaikan maka kedua belah pihak akan menyerahkan kepada Pengadilan Negeri"

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 5 pada Perikatan Jual Beli tanah Kavling Samawa Residence pada tanggal 28 September 2021 diatas sangatlah jelas bahwa Penggugat belum memenuhi ketentuan pada pasal tersebut, yang menjelaskan bahwa sebelum Penggugat menyelesaikan perselisihan dengan Tergugat di Pengadilan Negeri Kabupaten Sukoharjo, Penggugat diharuskan untuk membentuk dan/atau menunjuk Panitia Khusus dengan Tergugat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

Sehingga berdasarkan ketentuan diatas gugatan yang didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Sukoharjo haruslah ditolak.

6. Bahwa sangat tidak beralasan hukum bahwa Sertipikat hak milik No.03768 dengan luas tanah 118 m2 atas nama Sanijah yang terletak di Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dijadikan sebagai sita jaminan atas pengembalian dana kepada Penggugat, karena Penggugat pada dasarnya belum

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.12 dari 27 hal

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

memenuhi ketentuan pada pasal 5 yang diharuskan untuk membentuk dan/atau menunjuk Panitia Khusus dengan Tergugat untuk menyelesaikan perselisihan, sebelum menyelesaikan masalah tersebut di Pengadilan Negeri Sukoharjo. Sehingga berdasarkan ketentuan diatas gugatan yang didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Sukoharjo haruslah ditolak, dan sita jaminan atas Sertipikat hak milik No.03768 dengan luas tanah 118 m2 atas nama Sanijah yang terletak di Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dijadikan sebagai sita jaminan atas pengembalian dana kepada Penggugat sangatlah tidak beralasan hukum.

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 12 sangatlah tidak masuk akal dan tidak beralasan hukum karena Penggugat tidak pernah ada niatan untuk kabur atau tidak beritikad baik, dengan dibuktikan selalu hadir pada waktu mediasi dan upaya-upaya penyelesaian sengketa lainnya. Namun perlu Penggugat ketahui bahwa Tergugat belum bisa melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengembalian dana kepada Penggugat bukan karena hal yang sengaja, melainkan memang keadaan Tergugat yang tidak ada cashflow sama sekali bahkan sampai saat ini, akibat dari lesunya daya beli masyarakat untuk kapling dan hunian menyebabkan semua proyek perumahan/penjualan kavling yang dijalankan oleh Tergugat tidak ada pembeli dan bahkan yang sudah memberikan DP pun meminta kembali karena membatalkan pembeliannya.
8. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat tetap menolaknya;
9. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan Jawaban diatas, Tergugat memohon yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.13 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Gugatan Tergugat Premature;
- 3) Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas;
- 4) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

SUBSIDAIR: Namun jika yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya, *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik pada sidang tanggal 15 Mei 2024, yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat dan menyatakan tetap pada dallil gugatannya semula. Tergugat pun telah menyampaikan replik pada sidang tanggal 22 Mei 2024, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dallil eksepsi dan jawabannya semula;

Menimbang, bahwa telah diselenggarakan sidang pemeriksaan setempat/komisi oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta sebagaimana terlampir bersama Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulan masing-masing tanggal 11 Juli 2024 dan selanjutnya gugatan akan diputus;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang dicatat dalam Berita Acara Sidang dipandang telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersama jawaban Tergugat, turut pula disampaikan eksepsi tentang gugatan prematur dan gugatan kabur/tidak jelas;

Menimbang, bahwa eksepsi yang demikian akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.14 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat telah dibantah, oleh karenanya masing-masing pihak dibebani membuktikan dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa dalil yang tidak dibantah, didudukan sebagai fakta yang tidak perlu dibuktikan dan menjadi fakta perkara ini (fakta notoir);

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalilnya masing-masing, Penggugat telah mengajukan sejumlah bukti surat, yang selanjutnya telah ditandai **Bukti P-1** s.d. **P-10**. Sebaliknya Tergugat juga telah mengajukan sejumlah bukti surat, yang selanjutnya telah ditandai **Bukti T-1** s.d. **T-2**. Baik Bukti Surat Penggugat maupun Tergugat tersebut, selengkapnya sebagaimana dicatat dalam Berita Acara Sidang dan terlampir bersamanya;

Menimbang, bahwa telah didengar keterangan saksi-saksi Penggugat bernama **Bintang Gustien Friyanti** dan **Soegimin**, keterangan para saksi Penggugat tersebut sebagaimana dicatat selengkapnya dalam Berita Acara Sidang Adapun untuk Tergugat yang semula akan mengajukan saksi, di persidangan membatalkan untuk mengajukan saksinya;

Menimbang, bahwa dari sidang Pemeriksaan Setempat/Komisi yang didelegasikan diperoleh fakta-fakta:

- Obyek yang dimohonkan sita jaminan berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor 03768 dengan luas 118 Meter Persegi atas nama Sanijah terletak Kel. Sondakan Kec. Laweyan Kota Surakarta yang di atasnya berdiri bangunan rumah;
- Tanah dan rumah tersebut dihuni oleh Ibu Ambarwati (Kakak Kandung Tergugat);
- Batas-batas obyek nyata sesuai hasil persidangan adalah sebagai berikut:

Utara	: Jalan kampung
Barat	: Rumah Bapak Slamet
Selatan	: Rumah Bapak Waluyo
Timur	: Jalan kampung

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.15 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan ini, terlebih dahulu akan dipertimbangkan formalitas gugatan sebagaimana dimaksud dalam eksepsi Tergugat di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi gugatan prematur dan eksepsi gugatan kabur/tidak jelas;

Pertimbangan Eksepsi Gugatan Prematur

Menimbang, bahwa eksepsi prematur didasarkan pada alasan gugatan tidak didahului dengan somasi oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa somasi adalah peringatan kepada orang yang memiliki perikatan melalui suatu surat untuk menjalankan perikatannya sesuai perjanjian, tidak dilaksanakannya perikatan tersebut sesuai jangka waktu yang disepakati atau ditentukan dalam peringatan tersebut menyebabkan orang yang diperingatkan tersebut dalam keadaan lalai atau cidera janji atau wanprestas (*vide* Pasal 1238 BW);

Menimbang, bahwa dalam pembuktian yang diajukan Tergugat, Tergugat sendiri malah membuktikan bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut, sebelum gugatan ini diajukan justru pernah memberikan somasi atau teguran kepada Tergugat, sebagaimana Bukti T-2 yang diajukan Tergugat di persidangan. Bukti ini malah menentang dalil eksepsi Gugatan Prematur yang didalilkannya sendiri dalam surat jawaban karena alasan gugatan tidak didahului dengan somasi dari Penggugat, meskipun pada prinsipnya gugatan merupakan bentuk somasi yang disampaikan melalui Pengadilan, sehingga memberikan kesempatan kepada Tergugat dalam waktu jeda sebelum pemeriksaan gugatan itu, apabila Tergugat mengakui isi somasi tersebut lalu memenuhi kewajibannya, maka dapat diakomodasi oleh Pengadilan dalam bentuk Akta Perdamaian sebagai penyelesaian sengketa (*vide* Pasal 130 HIR). Dengan pertimbangan tersebut, maka eksepsi gugatan prematur ditolak;

Pertimbangan Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.16 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat ini didasarkan pada alasan tanah hak milik yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat adalah bukan milik Tergugat;

Menimbang, bahwa gugatan tidak jelas menurut praktek terkelompok ke dalam beberapa sifat, yaitu Posita/fundamentum petendi tidak jelas/kabur; sebab dasar hukum yang menjadi dasar gugatan tidak jelas/tidak ada atau salah satu dari dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas; objek sengketa di dalam gugatan tidak jelas atau menggabungkan dua lebih jenis gugatan yang masing-masing tidak ada kaitan atau pada hakekatnya berdiri sendiri-sendiri dan atau tidak ada hubungan antara posita dan petitum atau bertentangan;

Menimbang, bahwa Tergugat beralasan ketidakjelasan gugatan adalah akibat dimohonkannya sita jaminan atas tanah hak milik dengan sertifikat atas nama pihak ketiga, bukan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa alasan tersebut tidak menyebabkan suatu ketidakjelasan baik tentang dasar hukum maupun tentang obyek sengketa, karena obyek sengketa dalam perkara ini adalah hutang atau prestasi menyerahkan sejumlah uang atas dasar pembatalan jual beli yang sudah dibayar lunas oleh Penggugat, tetapi Tergugat tidak mampu menyerahkan obyek jual beli sehingga terjadi pembatalan jual beli kavling tanah, yang selanjutnya dipandang bahwa kewajiban menyerahkan bidang kavling tanah menjadi penyerahan uang pembelian yang telah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka alasan eksepsi ini tidak berdasarkan hukum sehingga ditolak;

Inti Pokok Persengketaan

Menimbang, bahwa untuk dapat mempertimbangkan pokok perkara secara sistematis, Majelis Hakim perlu untuk lebih dahulu mengidentifikasi inti pokok persengketaan dalam perkara gugatan ini;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan dan replik, maka diperoleh inti pokok dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.17 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat tidak mendapatkan haknya untuk memperoleh 2 (dua) bidang kavling tanah yang diberinama Kavling S.23 dan S.24 Perumahan Samawa Residence setelah Penggugat selaku calon pembeli telah melunasi kewajibannya membayar seluruh harga yang telah disepakati sejumlah Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berdasarkan suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanggal 28 September 2021;
- Akibat tidak juga memperoleh kedua kavling yang dijanjikan tersebut, Penggugat menuntut Tergugat mengembalikan uang yang telah dibayar lunas tersebut sejumlah Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan dibuatkan Pembatalan PPJB tanggal 21 Nopember 2022 dengan kesepakatan Tergugat akan mengembalikan uang yang sudah diterimanya sejumlah Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 11 Pebruari 2023, sesuai adendum ketiga Pembatalan PPJB tersebut;
- Penggugat menerima dari Tergugat jaminan pengembalian uang sejumlah Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 26 Desember 2022 berupa SHM Nomor 03768/Sondakan atas nama Sanijah;
- Tergugat sampai dengan gugatan diajukan belum mengembalikan uang pembelian yang sudah diterimanya tersebut kepada Penggugat baik seluruhnya ataupun sebagian;

Menimbang, bahwa dari surat jawaban dan duplik, diperoleh inti pokok dalil jawaban Tergugat adalah sebagai berikut:

- Tergugat mengakui belum melaksanakan kesepakatan untuk mengembalikan uang pembelian kavling kepada Penggugat sejumlah Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- Tergugat ketidakmampuannya tersebut dikarenakan terdampak bencana Pandemi Covid 19 yang harus ditempatkan sebagai keadaan force majeure;
- Tergugat menolak kesepakatan pembatalan pengikatan jual beli tersebut dengan alasan tidak sah dan batal demi hukum karena tidak mencantumkan tempat penandatanganannya (*locus*

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.18 dari 27 hal

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

contractus);

Menimbang, bahwa berdasarkan inti pokok dalil masing-masing pihak, maka diperoleh fakta notoir, yaitu:

- 1) bahwa antara Penggugat dan Tergugat membenarkan terjadinya peristiwa penandatanganan **Perikatan Jual Beli Kavling Samawa Residence** tanggal 28 September 2021 (sesuai dengan **Bukti P-2**);
- 2) bahwa PPJB tersebut adalah tentang perikatan pembelian Kavling S.23 dan S.24 Perumahan Samawa Residence luas seluruhnya 160 Meter Persegi seharga Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas ± 3278 Meter Persegi SHM No.1034/Ngemplak atas nama Sahir dan harga tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat (sesuai dengan **Bukti P-3 dan P-4**);
- 3) bahwa Penggugat belum menerima haknya mendapatkan kedua kavling tersebut;
- 4) bahwa Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 21 Nopember 2022 dan telah diadendum terkait waktu pembayaran pengembalian uang pembelian hingga tanggal 11 Pebruari 2023 (sesuai dengan **Bukti P-5, P-6, P-7 dan P-8**);
- 5) bahwa Penggugat menerima penyerahan SHM No. 03768/Sondakan atas nama Sanijah dari Tergugat sebagai jaminan pengembalian uang pembelian kavling tanah S.23 dan S.24 Perumahan Samawa Residence, sesuai dengan fakta Penggugat menguasai asli sertifikat tersebut (sesuai dengan **Bukti P-9 dan P-10**);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pun telah memperoleh inti pokok persengketaan dalam perkara gugatan sebagai berikut:

- 1) Apakah Pandemi Covid 19 merupakan alasan force majeure;
- 2) Apakah tidak ditandatanganinya Pembatalan PPJB tanggal 21 Nopember 2022 tanpa menyebutkan secara tegas **locus contractus** menyebabkan perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.19 dari 27 hal

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

dan selanjutnya akan dipertimbangkan sebagaimana di bawah ini;

Inti Pokok Sengketa Ke-1

Menimbang, bahwa yang dimaksud *force majeure* adalah keadaan di luar kuasa seorang yang tidak dapat diduganya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya sehingga menghalangi orang tersebut memenuhi prestasi yang telah disepakatinya;

Menimbang, bahwa Pasal 1244 BW memberikan pedoman untuk perlakuan terhadap kondisi *force majeure* sebagai berikut:

*Debitur **harus** dihukum untuk **mengganti biaya, kerugian dan bunga**, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu **disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya**, walaupun **tidak ada itikad buruk** padanya*

Menimbang, bahwa dari kaidah tersebut, maka disimpulkan bahwa keadaan tersebut mempunyai syarat tidak dapat diduganya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada dirinya; Dengan demikian maksud hal tak terduga dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya tersebut mengandung makna terjadinya keadaan yang menghapuskan kemampuannya untuk memenuhi prestasi dengan baik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat apabila Pandemi Covid 19 merupakan keadaan tidak diduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Tergugat, akan tetapi Pandemi Covid 19 ini tidak memberikan dampak hilangnya kemampuan Tergugat untuk memenuhi prestasinya, sedangkan kebijakan pemerintah untuk menyatakannya sebagai bencana nasional tidak menghapuskan bahkan mengurangi kewajiban para debitur untuk memenuhi kewajibannya kepada kreditur, sehingga demikian pula Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 21 Nopember 2022 berikut adendum-adendum, Tergugat harus mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat paling lambat tanggal **10 Pebruari 2023** (*vide **Bukti P-5 jis. P-6, P-7 dan P-8***);

Menimbang, bahwa dengan demikian Kebijakan Pandemi

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.20 dari 27 hal

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

Covid 19 sebagai Bencana Nasional tidak dapat dipergunakan oleh debitur termasuk Tergugat sebagai alasan force Majeur (ex. Pasal 1244 BW) dan menjadi pembenaran yang meniadakan menghapuskan kewajibannya memenuhi prestasi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta di persidangan, pelaksanaan pengembalian uang berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Desember 2022 berikut perubahan-perubahannya (*vide* **Bukti P-5** jis. **P-6, P-7** dan **P-8**) membuktikan adanya itikad baik Penggugat untuk memberikan kelonggaran kepada Tergugat untuk memenuhi prestasinya mengembalikan uang pembelian termaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Kebijakan Pandemi Covid 19 sebagai Bencana Nasional tidak dapat dipergunakan sebagai alasan force majeure, oleh karena itu dalil force majeure yang didalilkan Tergugat ditolak;

Inti Pokok Sengketa Ke-2

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan disamping undang-undang (*vide* Pasal 1233 BW). Perjanjian sendiri merupakan suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih (*vide* Pasal 1313 BW). Berdasarkan Pasal 1313 BW tersebut maka perjanjian dapat dilakukan baik dengan surat (tertulis) maupun tanpa surat (tidak tertulis), yang membedakan hanya terletak pada sifat dan cara pembuktiannya saja;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawaban, Tergugat mendalilkan perjanjian pembatalan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah tidak sah karena tidak mencantumkan tempat penandatanganannya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan sah dan tidaknya suatu perjanjian, ditinjau dari kaidah Pasal 1320 BW tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan; kecakapan para pihak; hal yang tertentu; dan tidak terlarang; Tidak dipenuhinya syarat ke-1

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.21 dari 27 hal

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

dan ke-2, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan; sedangkan tidak dipenuhinya syarat ke-3 dan ke-4, mengakibatkan perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan, perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis ataupun tidak tertulis, perjanjian tertulis pun boleh berupa akta otentik maupun akta di bawah menurut ketentuan Pasal 1313 BW dan sah memiliki kekuatan hukum mengikat para pihak sepanjang memenuhi kaidah Pasal 1320 BW;

Menimbang, bahwa berpedoman kepada kaidah-kaidah tersebut, dicantumkan atau tidak dicantumkannya *locus contractus* dalam akta tidak mempunyai akibat hukum terhadap sah dan tidaknya suatu akta perjanjian. Maka berdasarkan pertimbangan hukum dalil Tergugat yang menyatakan Kesepakatan Pembatalan Perjanjian Pengikat Jual Beli tanggal 21 Nopember 2022 adalah tidak sah dan batal demi hukum adalah bertentangan dengan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan kedua inti pokok sengketa dikaitkan dengan pertimbangan atas fakta-fakta notoir yang telah disebutkan sebelumnya, maka Kesepakatan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 21 Nopember 2022 berikut perubahannya (*vide* **Bukti P-5** jis. **P-6**, **P-7** dan **P-8**) tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat (*vide* Pasal 1338 BW, asas *pacta sunt servanda*);

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas terkait dengan inti pokok persengketaan tersebut di atas, maka Majelis Hakim harus menolak seluruh dalil bantahan Tergugat terhadap gugatan ini;

Pertimbangan atas Petitum Penggugat

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta notoir dan ditolaknya dalil Tergugat untuk membantah gugatan ini, maka Majelis Hakim menyatakan Penggugat telah berhasil membuktikan

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.22 dari 27 hal

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

gugatannya sehingga dengan fakta Tergugat tidak memenuhi janjinya untuk menyerahkan Kav.S-23 dan S-24 Sawawa Residence seluas 160 Meter Persegi tersebut berdasarkan Perikatan Jual Beli Kavling Samawa Residence (*vide* **Bukti P-2**) serta tidak juga mengembalikan uang pembayaran yang telah diterimanya dari Penggugat berdasarkan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*vide* **Bukti P-5** jis. **P-6, P-7** dan **P-8**), maka Tergugat harus dinyatakan telah **wanprestasi/ingkar janji**;

Menimbang, bahwa dengan dibenarkannya dalil gugatan Penggugat serta Tergugat telah dipertimbangkan untuk dinyatakan wanprestasi/ingkar janji, maka berdasarkan putusan ini **Perikatan Jual Beli Kavling Sawawa Residence** tanggal 28 September 2021 (*vide* **Bukti P-2**) antara Prayitno (*incasu* Tergugat) dengan Arini Laily Wulansari (*incasu* Penggugat) harus dipandang **TELAH DIBATALKAN** dan oleh karenanya Tergugat berdasarkan putusan ini pula maka timbul kewajiban baru yang menggantikan kewajiban awal Tergugat yaitu **kewajiban mengembalikan uang pembelian** Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat yang didudukan sebagai **HUTANG** yang harus dibayarnya dan Tergugat harus dihukum memenuhi kewajiban tersebut secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa Penggugat menuntut Tergugat untuk memberikan ganti rugi sejumlah Rp95.000.000,00 (Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah), berupa kerugian materiil Rp15.000.000,00 (Lima Belas Juta Rupiah) akibat tidak diterima hak Penggugat berupa memperoleh kavling tanah yang dibeli dari Tergugat sehingga Penggugat harus menyewa rumah tinggal serta kerugian immateriil sejumlah Rp80.000.000,00 (Delapan Puluh Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa alasan Penggugat dalam menuntut ganti rugi materiil berupa uang sewa rumah yang harus dikeluarkan, selain dari tidak adanya pembuktian tentang biaya sewa rumah yang telah dikeluarkan, yang lebih mendasar lagi adalah bahwa pilihan uang menyewa rumah akibat tidak diperolehnya kavling tanah yang menjadi hak Penggugat tersebut adalah tidak relevan karena

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.23 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban menyediakan tanah tidak sama dengan kewajiban menyediakan tempat tinggal dan yang demikian itu tidak diperjanjikan di antara para pihak saat menandatangani PPJB (*vide Bukti P-2*), sehingga keadaan demikian merupakan pilihan Penggugat yang tidak layak untuk dipertanggungjawabkan kepada Tergugat yang telah wanprestasi/ingkar janji menyerahkan kavling tanah;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan tuntutan ganti rugi immateriil, alasan Penggugat merupakan alasan yang tidak pernah dibuktikan bentuk kerugiannya sehingga pantas dinilai dalam bentuk uang. Kerugian immateriil yang bersifat subyektif harus dapat dinyatakan sebagai fakta seperti adanya pengeluaran biaya akibat suatu keadaan immateriil yang dialami untuk memulihkan keadaan tersebut atau suatu keadaan kerugian atas hilangnya suatu nilai yang dapat diwujudkan dalam pengganti sejumlah uang tertentu;

Menimbang, bahwa tuntutan yang demikian juga tidak memenuhi maksud Pasal 1236 BW terkait dengan hak kreditur menuntut ganti rugi, maka tuntutan ganti kerugian ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat juga menuntut peletakan sita jaminan atas bidang tanah Hak Milik SHM. Nomor 03768 dengan luas 118 Meter Persegi atas nama Sanijah adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara, tidak ada penegasan atas permohonan peletakan sita jaminan, selain daripada itu obyek yang dituntutkan sebagai jaminan meskipun sertifikat aquo berada dalam penguasaan Penggugat namun terbukti bahwa nama pemegang hak miliknya adalah orang bernama Sanijah, bukan atas nama Tergugat, sehingga dalam pemeriksaan perkara tidak dibuktikan apa hak yang melekat pada Tergugat sehingga bisa menguasai sertifikat tersebut dan menyerahkannya sebagai jaminan kepada Penggugat. Sehingga apabila keadaan sertifikat tersebut masih memuat nama Sanijah sebagai pemegang hak milik tanah, maka Penggugat pun tidak dapat membuktikan alas hak Tergugat atas tanah tersebut, apakah telah membelinya dengan membuktikan adanya suatu akta yang bersifat mengalihkan hak milik atas tanah

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.24 dari 27 hal

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

tersebut dari Sanijah kepada Tergugat yang belum dibaliknamakan kepada Tergugat, sehingga penjaminan di bawah tangan atas janji pengembalian uang pembelian Rp250.000.000,00 dalam Pembatalan PPJB (*vide* **Bukti P-5** jis. **P-6, P-7** dan **P-8**) tersebut bersifat prematur. Maka fakta Tergugat menguasai dan memberikan sertifikat tersebut tidak dapat membuktikan Tergugat mempunyai alas hak milik yang kuat atas bidang tanah hak milik Nomor 03768 atas nama Sanijah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan fakta tersebut tuntutan terkait peletakan sita jaminan untuk dinyatakan sah dan berharga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*), oleh karena gugatan ini adalah tentang penyerahan sejumlah uang, maka oleh karena petitum gugatan ini adalah menuntut Tergugat mengembalikan uang pembelian kavling Samawa Residence sedangkan Majelis Hakim telah sampai pada pertimbangan Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat telah dibatalkan dalam putusan ini, maka tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dalam gugatan ini bertentangan dengan maksud dilembagakannya uang paksa (*dwangsom*) itu sendiri, sehingga tuntutan tersebut dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa putusan perkara ini tidak memenuhi syarat untuk dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaard bij voorraad*), maka juga harus dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, ternyata bahwa kedua bukti surat Tergugat adalah sama dengan dua bukti surat yang diajukan oleh Penggugat. Adapun kedua bukti surat Tergugat tersebut, pada prinsipnya membenarkan dalil gugatan dan sama sekali tidak menguatkan dalil bantahan Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait keterangan saksi-saksi baik yang diajukan Penggugat maupun Tergugat, pada dasarnya merupakan keterangan yang didengar dari masing-masing pihak bersengketa yang mengajukan dan keterangannya adalah terkait dengan bukti

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.25 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang dibacanya sebelum memberikan keterangan, sehingga tidak memiliki nilai pembuktian terhadap sengketa ini;

Menimbang, bahwa dengan dibenarkannya gugatan Penggugat, maka Tergugat didudukan sebagai orang yang dipersalahkan dan kepadanya dihukum membayar biaya pemeriksaan perkara yang ditimbulkan;

Menimbang, bahwa tidak setiap dalil gugatan telah dibenarkan kecuali hanya sebagian daripadanya sebagaimana pertimbangan di atas, maka gugatan dikabulkan hanya untuk sebagian dan menolak yang lain dan selebihnya;

Mengingat Pasal 1313 BW jis. Pasal 1339 BW dan Pasal 1437 BW, Pasal 1320 BW, Pasal 1338 BW, HIR, Perma No.7 Tahun 2022, Perma No.1 Tahun 2016 jo. Perma No.3 Tahun 2022 serta peraturan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak seluruh eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat telah **wanprestasi/ingkar janji**;
- 3) Menghukum Tergugat untuk mengembalikan **Uang Pembelian Kavling S.23 dan S.24 Perumahan Samawa Residence** yang didudukan sebagai **Hutang** yang harus dibayar kepada Penggugat sejumlah **Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** secara tunai dan sekaligus;
- 4) Menghukum Tergugat membayar biaya pemeriksaan perkara yang hingga kini dihitung sejumlah **Rp1.763.000,00 (Satu Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Tiga Ribu Rupiah)**;
- 5) Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 12 Juli 2024 oleh Deni Indrayana, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Rozza El Afrina, S.H., K.N., M.H., dan Yesi Akhista, S.H. sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 15

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.26 dari 27 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2024 oleh hakim ketua yang didampingi hakim-hakim anggota tersebut melalui Sistem Informasi Perkara, dibantu oleh M.M. Nanik Widyastuti, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat tersebut.

Hakim Anggota,
TTD
**Rozza El Afrina, S.H., K.N.,
M.H.**
TTD
Yesi Akhista. S.H.

Hakim Ketua,
TTD
Deni Indrayana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
TTD
M.M.Nanik Widyastuti, S.H.

Rincian Biaya (dalam rupiah)

PNBP Pendaftaran	30.000,00
Biaya Pemberkasan/Proses	90.000,00
Biaya Panggilan	48.000,00
PNBP Panggilan	20.000,00
Biaya Pemeriksaan	1.545.000,
Setempat/Komisi (delegasi)	00
PNBP Pemeriksaan	10.000,00
Setempat/Komisi	
Biaya Redaksi	10.000,00
Biaya Meterai	10.000,00
Jumlah	1.763.000
	,00

Terbilang: **Satu Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Tiga Ribu Rupiah**

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2024/PNSkh hal.27 dari 27 hal

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)