



**PUTUSAN**  
**Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pki**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Siti Khotijah**, berkedudukan di Perum Puri Sidomukti No. 12A RT. 005/RW.011, Pringrejo, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah sebagai **Penggugat I**;
2. **Nadzil Afiyanti**, berkedudukan di Dukuh Pejareman RT.010/RW.005 Desa Pegandon, Desa Pegandon, Karangdadap, Kab. Pekalongan, Jawa Tengah sebagai **Penggugat II**;
3. **Khoirul Huda**, berkedudukan di Perum Puri Sidomukti No. 12A RT. 005/RW.011, Pringrejo, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah sebagai **Penggugat III**;
4. **Rizqi Romaningsih**, berkedudukan di Perum Puri Sidomukti No. 12A RT. 005/RW.011, Pringrejo, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah sebagai **Penggugat IV**;
5. **Nur Rohmania**, berkedudukan di Perum Puri Sidomukti No. 12A RT. 005/RW.011, Pringrejo, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah sebagai **Penggugat V**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, memberikan kuasa kepada **JOKO PITOYO, S.H. MH**, Advokat & Konsultan Hukum, alamat Jalan Molek No. 213, Perum Binagriya Pekalongan dan **SUYOTO, S.H Advocate & Legal Consultant** serta **FERI ANDRIAWAN, SH**, (Advokat Magang) pada Kantor Hukum **SUYOTO, SH & REKAN**, berkantor di Jl. Urip Sumoharjo, Kradenan Gg. 4 Pekalongan, dalam Surat Kuasa ini sepakat menunjuk alamat kantor **JOKO PITOYO, S.H. MH**, Advokat & Konsultan Hukum tersebut di atas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Februari 2023, Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

**Lawan:**

1. **Nur Khasanah**, bertempat tinggal di Perum Puri Sidomukti No. 12A RT. 005/RW.011, Pringrejo, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, Dalam hal ini, memberikan kuasa kepada **M. Nafidzul Haq, S.H., advokat dan Konsultan Hukum pada kantor M. NAFIDZUL HAQ**,



**S.H., & Associates yang beralamat di Perum Graha Naya Blok B.14 Pegaden tengah Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Februari 2023, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

- 2. Notaris Rindiansyah Elnofiansyah, S.H., Mkn.**, bertempat tinggal di Jl. Pekajangan No. 106 Kabupaten Pekalongan, Kel. Pekajangan, Kedungwuni, Kab. Pekalongan, Jawa Tengah, Dalam hal ini, memberikan kuasa kepada **M. Nafidzul Haq, S.H., advokat dan Konsultan Hukum pada kantor M. NAFIDZUL HAQ, S.H., & Associates yang beralamat di Perum Graha Naya Blok B.14 Pegaden tengah Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Februari 2023, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 21 Februari 2023 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1. Bahwa,** (Penggugat I adalah janda dari Almarhum Bapak ROMADHON, sedangkan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, adalah anak - anak dari Bapak ROMADHON (Almarhum), yang meninggal dunia pada tanggal 01 Februari 2023;
- 2. Bahwa,** berdasarkan Surat Keterangan Waris, No. 470 / 35 / II / 2023 yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui oleh Lurah Pringrejo. tertanggal, 06 Februari 2023, maka dengan demikian Para Penggugat adalah segenap ahli waris dari Almarhum Bapak ROMADHON;
- 3. Bahwa,** dengan meninggalnya Bapak ROMADHON (Almarhum) pada tanggal 1 Februari 2023, maka Para Penggugat mempunyai Hak Saisine sebagaimana di atur dalam Pasal 833 KUH Perdata yang berbunyi :



"Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal"

sedangkan pasal 834 KUH Perdata berbunyi :

"Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak maupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya";

4. Bahwa, semasa hidupnya Bapak ROMADHON (Almarhum) dengan Penggugat I dengan Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat II, sebagaimana dalam Akta tertanggal 22 Juni 2021 No. 03;

5. Bahwa, dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II, Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I adalah sebagai pemilik yang sah atas dua bidang tanah dan bangunan yaitu :

5.1. Bidang tanah dengan SHM No. 02067/Pringlangu, seluas  $\pm 177$  M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 184/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON, dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : M. 240
- Sebelah Timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : SHM No. 02034;

5.2 Bidang tanah dengan SHM No. 02034/Pringlangu, seluas  $\pm 90$  M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 151/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON, dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : M. 240
- Sebelah Timur : SHM No. 02067
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Milik Romadhon;

6. Bahwa, dalam pasal 1 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, Bapak ROMADHON



(Almarhum) dan Penggugat I hendak menjual hak atas 2 bidang tanah dan bangunan sebagai miliknya yang sah kepada Tergugat I, begitu juga Tergugat I bersedia akan membeli hak atas 2 bidang tanah dan bangunan milik Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I yaitu dengan kesepakatan harga antara Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I dengan Tergugat I sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), hak atas 2 bidang tanah dan bangunan dimaksud adalah sebagai berikut :

6.1. Bidang tanah dengan SHM No. 02067/Pringlangu, seluas  $\pm$  177 M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 184/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON, dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : M. 240
- Sebelah Timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : SHM No. 02034;
- **Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa I;**

6.2 Bidang tanah dengan SHM No. 02034/Pringlangu, seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 151/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON, dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : M. 240
- Sebelah Timur : SHM No. 02067
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Milik Romadhon;
- **Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa II;**

7. Bahwa, dalam pasal 1 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, juga disepakati bahwa hak atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yaitu Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dengan harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

8. Bahwa, dalam pasal 1 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I telah menerima uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**9.** Bahwa, dalam pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, berbunyi bahwa Jual Beli belum mungkin dilaksanakan karena Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tersebut sedang dalam agunan / jaminan di PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK, Cabang Pekalongan yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, dengan Nomor Account 000056208267 atas nama ROMADHON H dan perlu dilakukan proses roya (penghapusan hak tanggungan);

**10.** Bahwa, dalam pasal 3 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, bahwa Tergugat I berjanji akan melunasi sisanya maksimal 1 (satu) tahun dengan cara di angsur;

Bahwa, mengacu pada ketentuan pasal 3 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, Tergugat I berjanji akan melunasi sisanya maksimal 1 (satu) tahun, yang berarti Tergugat I selambat - lambatnya akan membayar sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I pada tanggal 22 Juni 2022;

**11.** Bahwa, sekarang Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah tidak lagi menjadi agunan / jaminan hutang di PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK, Cabang Pekalongan yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, sebagaimana dibuktikan dengan Surat yang dikeluarkan oleh PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, No. 399/Roya/CDCM-SMG/0622, tertanggal 24 - 06 - 2022;

**12.** Bahwa, dalam pasal 7 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, para pihak yaitu Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I dengan Tergugat I, sepakat tentang akta ini dan segala akibat serta pelaksanaannya para penghadap memilih tempat kediaman hukum yang umum, tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan;

**13.** Bahwa, sampai dengan di ajukan gugatan ini, Tergugat I hanya menambah sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I sehingga total keseluruhan

*Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*

**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)



uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Bahwa, berdasarkan kesepakatan tentang harga jual beli atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II seluruhnya sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), dan Tergugat I sampai dengan diajukan gugatan ini baru membayar uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I, sehingga Tergugat I masih mempunyai kewajiban membayar sisa kekurangan pembayaran atas harga jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022;

**14.** Bahwa, atas kelalaian Tergugat I tersebut, Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I telah melakukan teguran berkali - kali baik menemui secara langsung, maupun melalui telepon agar supaya Tergugat I untuk segera melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II yaitu uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I, namun demikian Tergugat I tidak mau mengindahkan dan selalu berusaha untuk menghindar dan selalu beralasan akan membayarkan sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I;

**15.** Bahwa, teguran oleh Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I kepada Tergugat I melalui tatap muka selalu diwarnai dengan pertengkaran, maka Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I mengutus pihak ketiga untuk menagih sisa kekurangan pembayaran uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang menjadi kewajiban Tergugat I kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I, akan tetapi tetap diabaikan oleh Tergugat I, sehingga dengan demikian Tergugat I telah nyata terbukti lalai untuk memenuhi dan/atau melaksanakan kewajibannya berdasarkan kesepakatan sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagaimana Para Penggugat uraikan dalam posita di atas;



16. Bahwa, Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan **"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"**

dan Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan **"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan - alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"**

17. Bahwa, berdasarkan pada ketentuan pasal 1457 KUHPerdata tersebut di atas, Tergugat I sebagai pembeli wajib melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II kepada Para Penggugat, yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022;

18. Bahwa, sehingga oleh karenanya perbuatan Tergugat I tersebut di atas jelas terbukti dengan tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022, kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II, **adalah merupakan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji), sehingga mengakibatkan kerugian pada diri Para Penggugat;**

19. Bahwa, dalam pasal 1243 KUHPerdata mengatur ketentuan yaitu **"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila Debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".** Sedangkan pasal 1246 KUHPerdata menyatakan **"Biaya, ganti rugi dan bunga yang boleh dituntut Kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini"**



20. Bahwa, berdasarkan pada posita angka 19 tersebut di atas, Para Penggugat menuntut ganti rugi materiil kepada Tergugat I dengan rincian sebagai berikut :

- Biaya untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

21. Bahwa, dalam pasal 1266 KUHPerdata menyebutkan :

***"syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan - persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan Tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya tetapi, jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan"***

22. Bahwa, perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Para Penggugat sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II, yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022, **adalah merupakan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji), sehingga mengakibatkan kerugian pada diri Para Penggugat, maka Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;**

23. Bahwa, dalam pasal 574 KUHPerdata menyatakan :

***"Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu, supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya"***

24. Bahwa, oleh karena Tergugat I telah nyata - nyata melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) yaitu tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022 kepada Para Penggugat sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II, maka wajar apabila menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tanpa syarat dan beban apapun dan menyerahkan kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dan apabila dipandang perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia (keamanan) untuk kelancaran proses pengosongan tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;

**25.** Bahwa, oleh karena gugatan Para Penggugat berdasarkan atas bukti – bukti yang sah, maka sudah sewajarnya apabila Tergugat I dan Tergugat II, agar dihukum untuk patuh dan mentaati isi putusan dalam perkara ini;

**26.** Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I mau melaksanakan isi putusan ini, maka wajar jika Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas pelanggaran terhadap isi putusan dalam perkara ini;

**27.** Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara aquo diajukan atas dasar Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh **Tergugat I**, maka wajar jika segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I;

**28.** Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat didasarkan atas bukti yang cukup, mohon putusan dapat dijalkan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verset;

Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, Penggugat (debitur) memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan berkenan memanggil Para Pihak untuk didengarkan dan diperiksa di muka persidangan serta memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

#### **Primair :**

- 1.** Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.** Menyatakan sebagai hukumnya, bahwa Para Penggugat adalah segenap ahli waris dari Almarhum Bapak ROMADHON;
- 3.** Menyatakan sebagai Hukumnya, bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) karena dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II uang sebesar Rp.

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022, kepada Para Penggugat sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II,

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), biaya untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

**5. Menyatakan membatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II;**

6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tanpa syarat dan beban apapun dan menyerahkan kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dan apabila dipandang perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia (keamanan) untuk kelancaran proses pengosongan tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar dihukum untuk patuh dan mentaati isi putusan dalam perkara ini;

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas pelanggaran terhadap isi putusan dalam perkara ini;

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi maupun Verzet;

**Subsida**ir : Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hilarius Grahita Setya Atmaja, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Dalam eksepsi :

### A. Gugatan premature

Bahwa Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 20 Pebruari 2023 mengajukan gugatan tentang ingkar janji (wanprestasi) atas perjanjian jual-beli objek sengketa *a quo*, bahwa sejak awal terjadi perjanjian pengikatan jual-beli pada tanggal 22 Juni 2022 Penggugat sudah melakukan prestasi berupa pembayaran uang sejumlah Rp. 200.000.000 dari kesepakatan harga sebanyak Rp. 1.200.000.000 bahwa selama itu pula Tergugat I sama sekali belum pernah menerima somasi (peringatan hukum) namun Tergugat I langsung di gugat melalui Pengadilan, bahwa sebagaimana dalam praktik hukum acara perdata peristiwa hukum yang diawali dengan suatu perjanjian, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tersebut lalai melaksanakan kewajibannya maka harus di dahului dengan somasi. Hal ini juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"suatu pihak dalam perjanjian baru dapat digugat di muka hakim dengan alasan tidak memenuhi janji, apabila si berwajib dengan cara tulisan dinyatakan lalai (Pasal 1238 KUH Perdata)"

### B. Gugatan error in persona (diskualifikasi in persoon)

Bahwa sebagaimana dalam Gugatan Para Penggugat tertanggal 21 Pebruari 2023 dimana sebagai para pihak adalah : Siti Khotidjah sebagai Penggugat I; Nadzil Afiyanti sebagai Penggugat 2; Khoirul Huda sebagai Penggugat 3; Risqi Romaningsih sebagai Penggugat 4; Nur Rohmania sebagai Penggugat 5 yang kesemuanya mengaku sebagai ahli waris dari almarhum Romadhon untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat melalui surat kuasa khusus tertanggal 17 Pebruari 2023 memberikan kuasa kepada masing-masing rekan sejawat Joko Pitoyo, S.H.MH. Suyoto, S.H serta Feri andriawan, S.H. guna mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II kepada Pengadilan Negeri Pekalongan;

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



Bahwa terkait dan surat kuasa serta gugatannya tersebut, dimana para pihak Penggugat terutama adalah Penggugat III bernama **Khoirul huda**, laki-laki, NIK : 33750403119120003, lahir pada 3 Nopember 1991 pekerjaan Wiraswasta, alamat Perum sidomukti No.12 a RT.05 RW.11 Kel.Pringrejo Kec.Pekalongan barat, bahwa perlu diketahui bahwa Penggugat III (Khoirul huda) tersebut mengalami gangguan mental, kebiasaan sehari-harinya suka mengamuk dan menurut keterangan dari tetangga sekitar Penggugat III tersebut tidak jarang meresahkan tetangga; bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1330 KUHPerdara orang yang sebagaimana tersebut dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah mereka:

1. Orang-orang yang belum dewasa (di bawah umur)
2. Mereka yang ditaruh dalam pengampuan ;

Serta ketentuan pasal 433 KUHPerdara : orang-orang yang mengalami gangguan mental (kejiwaan) haruslah berada di bawah pengampuan, dengan demikian orang yang di bawah pengampuan tersebut diatas dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum atas nama dirinya sendiri sehingga bukanlah sebagai subjek hukum, dalam perkara aquo Penggugat III bertindak atas namanya sendiri menandatangani surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan suatu hak, seharusnya terlebih dahulu orang yang tidak cakap dihadapan hukum tersebut berada dibawah dalam pengampuan untuk menandatangani surat kuasa khusus tersebut dan orang yang menjadi wali pengampu tersebut sebagai subjek hukum, bahwa surat kuasa merupakan suatu bentuk kesepakatan perjanjian dimana dalam sebuah perjanjian tersebut tidak terlepas dari syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdara dimana diantaranya adalah syarat kecakapan mereka yang membuat perjanjian tersebut, Konsekuensi tidak terpenuhi syarat sah perjanjian adalah perjanjian menjadi tidak sah, dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum,

Bahwa dengan demikian surat kuasa khusus tertanggal 21 Pebruari 2023 tersebut mengandung cacat formil diskualifikasi in persona sehingga tidak sah maka secara otomatis gugatan in casu menjadi tidak sah dan harus dinyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (N.O);

**C. Gugatan kabur (*obscuur libel*)**

*Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*



Bahwa petitum Gugatan Para Penggugat sangat kontradiksi, sebagaimana dalam petitum poin (3) Penggugat meminta agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak melaksanakan kewajiban melunasi sisa pembayaran atas jual-beli objek sengketa sebesar Rp. 1.000.000.000, kemudian dalam petitum poin (5) Penggugat meminta agar menyatakan akta perjanjian jual-beli tertanggal 22 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Tergugat II dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa petitum semacam tersebut saling bertentangan dengan kaidah hukum perdata tentang perbuatan wanprestasi (ingkar janji); menurut Profesor R. Soebekti berpendapat wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa. [4] Dalam hal kesalahan debitur, ketika salah satu pihak telah melaksanakan atau tidak melaksanakan atau tidak memberikan sesuatu sesuai dengan yang disepakati dapat dikatakan sebagai ingkar janji atau wanprestasi. Oleh karena itu, harus ada perjanjian dan prestasi terukur agar mengetahui "ia" telah melaksanakan, atau tidak melaksanakan, sedangkan dalam kasus perkara aquo adalah tentang belum diselsaikannya prestasi berupa pelunasan sisa pembayaran atas jual-beli objek sengketa sebesar Rp. 1.000.000.000 seharusnya dalam petitum berikutnya Penggugat meminta agar Tergugat I melunasi sisa pembayaran jual-beli objek sengketa tersebut, namun dalam petitum berikutnya adalah agar akte perjanjian ikatan jual beli tertanggal 22 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, petitum semacam tersebut sangatlah ambigu, kabur. Berdasarkan pendapat Profesor R. Soebekti bahwa si berhutang (debitur) yang tidak melakukan apa yang dijanjikannya oleh karena lalai atau alpa (bukan oleh keadaan memaksa atau force majeure) sehingga dapat dikatakan wanprestasi. Oleh karena itu, dapat sanksi hukum berupa: membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur berdasarkan Pasal 1243 KUHPer;

Pertama adalah membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur berdasarkan Pasal 1243, ganti rugi dapat dimintakan oleh kreditur berdasarkan (a) semua biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur sejak

*Halaman 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*



terjadi wanprestasi, (b) kerugian yang timbul karena adanya kerusakan terhadap barang, (c) bunga berupa hilangnya keuntungan yang telah direncanakan oleh kreditur karena wanprestasi.

Bahwa mencermati petitum Penggugat poin (5) tersebut bukanlah ranah wanprestasi (ingkar janji) namun lebih pada rumpun Perbuatan melawan hukum, bahwa perjanjian dapat dibatalkan **apabila tidak sesuai dengan syarat subyektif maupun obyektif perjanjian** sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP. Akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian yang dapat di batalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Dengan demikian terlihat jelas bahwa Penggugat mengajukan gugatan bentuk kumulatif antara wanprestasi dengan Perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur (obscuur libel).

Bahwa dalam petitum poin 2 Penggugat meminta agar para penggugat dinyatakan sebagai ahli waris dari almarhum Romadhon, akan tetapi dalam petitum sebelumnya atau selainnya sama sekali tidak meminta agar Romadhon dinyatakan telah meninggal dunia, kemudian disusul bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari Romadhon, sehingga menjadi tidak jelas para Penggugat tersebut menjadi ahli waris dari Romadhon sejak kapan, meskipun dalam posita telah diuraikan romadhon telah meninggal dunia namu dalam petitum tidak muncul pernyataan tersebut dengan demikian sangat sumir tidak runtut dalam penyusunan petitum menyebabkan gugatan menjadi kabur.

## II. Dalam Pokok perkara:

1. Bahwa apa yang sudah termuat dalam Eksepsi mohon secara Mutatis mutandis tercantum kembali dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi seluruh dalil Gugatan Para Penggugat satu persatu namun hanya akan menanggapi yang memiliki relevansi hukum dengan Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil Penggugat 1 s /d 4 karena hanya bersifat uraian peristiwa meninggalnya almarhum romadhon dan memang benar faktanya sebagaimana tersebut;
4. Bahwa Tergugat membenarkan dalil penggugat poin 6 s/d 10 karena hanya berisi uraian tentang perjanjian jual –beli yang dibuat dihadapan Tergugat II dan perjanjian jual-beli tersifat merupakan akte

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



otentik dibuat oleh Notaris sehingga tidak perlu Tergugat I tanggap lebih lanjut;

5. Bahwa terhadap dalil Pengugat poin ke -11 akan Tergugat tanggap sebagai berikut;

Bahwa pada saat awal terjadi kesepakatan jual-beli objek sengketa tersebut Penggugat menutupi tentang keberadaan SHM objek sengketa tersebut, setiap Tergugat I meminta agar almarhum Romadhon memperlihatkan asli Sertipikat objek sengketa tersebut selalu diberikan alasan-alasan yang pada intinya menutupi bahwa SHM tersebut ternyata masih menjadi agunan hutang di Bank;

6. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil penggugat poin 12 karena hanya berisi kutipan dari akte perjanjian jua-beli tersebut;

7. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil Gugatan Para Penggugat poin 13, bahwa dari kesepakatan harga jual-beli objek sengketa tersebut Tergugat I baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 200.000.000 sehingga kekurangan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000;

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat poin 14, bahwa Tergugat I bukan tidak mengindahkan dan menghindari untuk melakukan kekurangan pembayaran tersebut, bahwa sebagaimana dari awal terjadi kesepakatan jual-beli atas objek sengketa tersebut Tergugat I secara terus terang menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I tidak memiliki uang tunai sebanyak itu Tergugat I akan melakukan pelunasan dengan cara melalui pinjaman dari Bank; bahwa Tergugat I meminta kepada para Penggugat agar mau mengikuti SOP prosedur pengajuan kredit melalui bank karena sudah di ACC oleh pihak bank , namun kenyataannya Penggugat tidak kooperatif dalam membantu proses tersebut sehingga akad kredit yang diajukan Tergugat I sampai dengan sekarang terkendala pencairannya, Penggugat berkeinginan pembayaran tunai di atas meja;

9. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil posita poin 15 karena bersifat pengulangan dalil dan telah Tergugat I jabarkan pada dalil jawaban sebelumnya;



10. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil penggugat poin 16 tersebut karena merupakan uraian dari ketentuan pasal KUHPerdara;

11. Bahwa Tergugat I akan menanggapi dalil gugatan poin 17 sebagai berikut;

Bahwa antara posita tersebut dengan petitum saling bertolak belakang atau petitum tidak di dukung dalil posita yang mendukung; bahwa dalam dalam dalil posita ini Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I sebagai Pembeli wajib untuk melunasi kekurangan pembayaran atas jual-beli objek sengketa akan tetapi dalam petitum nomor 5 meminta agar majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian jual-beli tersebut dinyatakan batal. Sehingga sudah sepatutnya dalil tersebut harus di tolak.

12. Bahwa terhadap dalil Penggugat poin 19 tidak akan Tergugat I tanggap lebih lanjut;

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat Poin 20, bahwa biaya untuk mengajukan gugatan perkara a quo tidak mencapai Rp. 50.000.000 namun hanya mencapai Rp.2.090.000 (dua juta Sembilan puluh ribu rupiah) sehingga dalil tersebut sepatutnya untuk dikesampingkan;

14. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat poin 22 bahwa tidak beralasan Penggugat memintakan kepada majelis hakim agar PPJB tertanggal 22 Juni 2021 tersebut agar dibatalkan, karena Tergugat bukan lah pembeli yang tidak beriktikad baik, kenyataannya dari Kesepakatan jual-beli tersebut Tergugat I telah melakukan pembayaran sebagian sebesar Rp.200.000.000 dan tidak ada iktikad buruk Tergugat I berusaha menghindari dari tanggungjawab, bahwa perlu diketahui pula bahwa fisik bangunan objek sengketa dahulu sebelumnya adalah lantai 1 kemudian atas sesizin almarhum objek sengketa tersebut Tergugat renovasi menjadi lantai 2 dan menjadi kategori rumah mewah diantara rumah-rumah sekitar, perlu diketahui pula bahwa Tergugat merenovasi objek sengketa tersebut menghabiskan anggaran mencapai ± 750.000.000 sehingga sangatlah tidak berdasar hukum Penggugat menyampaikan bahwa Tergugat I tidak ada iktikad baik tersebut;



15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil penggugat poin -24 karena sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum bahwa fisik bangunan tersebut adalah milik Tergugat I ;

16. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat selain dan selebihnya tersebut;

**Dalam Rekonpensi :**

1. Bahwa Tergugat I Konpensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonpensi akan mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonpensi ;

2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konpensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonpensi ini;

3. Bahwa pada awalnya sekitar awal tahun 2020 Penggugat Rekonpensi di tawari oleh Almarhum Romadhon untuk membeli rumah miliknya (Objek sengketa) dari awal Penggugat sampaikan bahwa tidak memiliki uang untuk membeli objek sengketa tersebut karena jumlah uang yang besar bagi seorang Penggugat rekonpensi, sudah berkali-kali Penggugat menolak untuk membeli objek sengketa tersebut ,karena pada waktu itu almarhum Romadhon butuh uang untuk menutup hutang dibank akhirnya singkat kata Penggugat jadi untuk membeli objek sengketa tersebut namun dari awal Penggugat Rekonpensi sampaikan pembayarannya tidak bisa kontan sekaligus minta tempo 1 (satu) tahun, pada waktu Almarhum romadhon mengiyakan apa yang disampaikan penggugat rekonpensi pada saat itu karena bermodal saling percaya karena tetangga sendiri;

4. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga yaitu 1. 200.000 kemudian dibuatkan perjanjian pengikatan jual-beli tertanggal 22 Juni 2021 No,03 dihadapan Tergugat Penggugat Rekonpensi total memberikan uang kepada almarhum Romadhon sebanyak Rp.200.000.000;jadi sisa kurang bayar adalah Rp.1.000.000.000

5. Bahwa pada saat pertama kali menempati objek sengketa tersebut beberapa hari kemudian Penggugat Rekonpensi di datangi warga sekitar beserta pak RT menyampaikan bahwa Penggugat Rekonpensi harus membongkar bagian depan objek sengketa tersebut dikarenakan bangunan depan tersebut ternyata menutupi

*Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*



saluran drainase, menghadapi protes warga tersebut akhirnya Penggugat Rekonpensi melaporkan kepada Almarhum Romadhon tentang apa yang terjadi, pengggat Rekonpensi merasa sebagai warga baru di situ menjadi tidak enak hati atas kejadian tersebut, kemudian almarhum romadhon memberikan saran dan izin untuk membongkar bagian depan bangunan rumah tersebut sumber keuangan oleh Penggugat Rekonpensi sendiri;

6. Bahwa karena proses pembongkaran bangunan depan yang bermasalah tersebut juga berdampak terhadap bentuk objek sengketa, kemudian Penggugat Rekonpensi berpikir untuk sekalian merenovasi objek sengketa tersebut sebelumnya meminta izin terlebih dahulu kepada almarhum Romadhon atas niatan Penggugat Rekonpensi untuk merenovasi objek sengketa tersebut, singkat kata almarhum romadhon mengizinkan Penggugat rekonpensi untuk merenovasi objek sengketa tersebut, pengerjaan renovasi tersebut memakan waktu sekitar 6 (enam) bulan dan menghabiskan anggaran sekitar Rp.750.000.000;

7. Bahwa selama proses renovasi Tersebut almarhum romadhon sering mengontrol proses pembangunan, memberikan arahan kepada tukang bangunan karena Almarhum romadhon tahu kalau Penggugat rekonpensi janda tidak tahu menahu soal bangunan;

8. Bahwa setelah proses renovasi selesai Penggugat berniat untuk menyelesaikan sisa kekurangan pembayaran atas pembelian objek sengketa tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000 Penggugat meminta agar almarhum romadhon dapat menunjukkan sertifikat objek sengketa tersebut karena untuk diproses melalui pihak bank, namun pada waktu itu almrhum romadhon selalu mengelak dan memberikan alasan kalau sertifikat itu ada kalo Penggugat rekonpensi telah membayar lunas, namun setelah beberapa bulan ternyata sertifikat tersebut masih jadi aguna di Bank;

9. Bahwa selama beberapa bulan tersebut Penggugat rekonpensi sudah mengajukan permohonan pembiayaan atas pembelian objek sengketa tersebut dan sudah di acc pihak dari bank hanya membutuhkan untuk diperhatikan sertifikat asli objek sengketa tersebut, namun almarhum romadhon dan Tergugat Rekonpensi I sangat alot dan kekeh tidak mau memperlihatkan sertifikat asli objek

*Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*



sengketa tersebut, akhirnya usaha Penggugat rekonsensi untuk menutup sisa pembayaran tersebut belum dapat terealisasikan;

10. Bahwa Tergugat Rekonsensi sama sekali tidak ada iktikad buruk untuk mengelak melakukan pelunasan pembayaran objek sengketa tersebut, hanya cara pembayarannya saja yang belum Tergugat Rekonsensi setuju;

11. Bahwa karena Penggugat rekonsensi adalah Pembeli yang beriktikad baik maka harus dilindungi hukum, agar perjanjian pengikatan jual beli No. 03 tanggal 22 Juni 2022 tersebut agar tetap dilanjutkan;

12. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli No. 03 tanggal 22 Juni 2022 tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil perjanjian maka agar tetap dinyatakan sah memiliki kekuatan hukum mengikat;

Maka berdasarkan hal-hal, alasan-alasan, dasar-dasar dan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan oleh **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** di atas, dengan ini **PENGGUGAT REKOVENSII/TERGUGAT KONVENSII** mohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Pekalongan agar kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut:

**Dalam eksepsi :**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

**Dalam Rekonsensi :**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonsensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi adalah Pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli No. 03 tanggal 22 Juni 2022 antara Penggugat rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi tersebut adalah sah berdasar hukum serta memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



4. Menghukum kepada para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli No. 03 tanggal 22 Juni 2022 tersebut agar tetap untuk melanjutkan;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

1. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini;
2. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Tergugat baik banding, kasasi, maupun peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar bij voorraad*)

**Atau : Majelis Hakim berpendapat selainnya, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II dalam hal ini akan menjawab sesuai dengan Porsi sebagai Notaris & PPAT;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil gugatan yang tidak memiliki korelasi hukum langsung dengan Tergugat II;
3. Bahwa Terhadap Dalil gugatan dari Poin nomor 4 s/d 16 Tergugat membenarkan dalil tersebut, bahwa benar perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) nomor 03 tanggal 22 Juni 2021 tersebut dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris dan PPAT, kedua belah pihak menghadap langsung kepada Tergugat II pada waktu itu; setelah kita cek kelengkapan berkas persyaratan, identitas para pihak dan mengenai apa yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak tersebut telah memahaminya;
4. Bahwa terhadap Petitum Penggugat nomor (7) agar supaya Tergugat II untuk patuh dan taat terhadap isi putusan dalam perkara a quo, akan Tergugat II tanggap sebagai berikut:

Bahwa terdapat petitum tersebut Tergugat II sampaikan bahwa sudah pasti Tergugat II akan tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam Perkara a quo;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi tanda terima kwitansi uang muka pembelian sebuah rumah yang berdiri diatas SHM No 02067 dan SHM No 02034 sejumlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), fotokopi dari kopi kemudian diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 445/1137/kes/2023 yang dikeluarkan oleh RSUD Benda Kota pekalongan atas nama ROMADHON tanggal 2 Februari 2023, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470/35/II/2023, yang dikeluarkan oleh lurah kelurahan Pringrejo atas nama STI KHOTIJAH (Istri), NADZIL AFYANTI (anak), KHOIRUL (anak), RIZQI ROMANINGSIH (anak) NUR ROHMANIA (anak) tanggal 06 Februari 2023, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 03, anantara Bapak Romadhon selaku penjual atau pihak pertama dan ibu Nur Khasanah selaku Pembeli atau pihak kedua tanggal 22 Juni 2021, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) SHM No.2067/ Pringlangu, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) SHM No. 2034/ Pringlangu, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat No.399/Roya/CDCM-SMG/0622 Perihal Roya Jaminan (Roya Hak Tanggungan) tanggal 24 Juni 2022, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, tanggal 01 Maret 2023, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah SPPD PBB Kota Pekalongan, tanggal 15 Mei 2023, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian di beri P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, tanggal 01 Maret 2023, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah SPPD PBB Kota Pekalongan, tanggal 15 Mei 2023, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian di beri P-11;
12. Fotokopi Surat Resum Mediasi Tergugat I, tanggal 07 Maret 2023, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda P-12;

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 masing-masing telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti, P-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

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

**1. Saksi Mohammad Thoriq** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat Siti Khotijah dan suami penggugat H. Romadhon karena saksi adalah tetangga Penggugat;
- Bahwa setahu saksi H. ROMADHON sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi kenal dengan tergugat yaitu ibu Nur Khasanah;
- Bahwa yang saksi ketahui jarak rumah saksi dengan Obyek sengketa sekitar 3 rumah dari rumah saksi;
- Bahwa setahu saksi dua rumah yang ditempati oleh Tergugat/ NUR KHASANAH, sebelum nya milik H. ROMADHON;
- Bahwa yang saksi dengar dari cerita H. ROMADHON semasa masih hidup kepada Saksi rumah tersebut sudah dijual tapi masih dikasih uang muka sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa yang Saksi dengar harga tanah tersebut dijual Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan pembayarannya masih kurang Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa H. ROMADHON cerita sendiri pada Saksi kalau rumah itu dijual kepada NUR KHASANAH;
- Bahwa setahu saksi yang menempati rumah tersebut Ibu NUR KHASANAH;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut berdiri di dua bidang tanah:
- Bahwa setahu Saksi berdiri 3 (tiga) bangunan rumah diatas dua bidang tanah tersebut;
- Bahwa keadaan rumah tersebut sekarang bertingkat lebih bagus dari sebelumnya;
- Bahwa setahu saksi yang membangun rumah dan mendatangkan material material untuk pembangunan rumah tersebut adalah NUR KHASANAH sekitar tahun 2022;
- Bahwa H. ROMADHON cerita sendiri bahwa pembelian rumah tersebut belum lunas tapi sudah dibangun rumah;

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



- Bahwa saksi tahu batas rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa batas nya
  - Sebelah Utara : M. 240
  - Sebelah Timur : SHM No. 02067
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Barat : Rumah Milik Romadhon;
- Sedangkan yang satu nya:
  - Sebelah Utara : M. 240
  - Sebelah Timur : Jalan;
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Barat : SHM No. 02034;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai bangunan rumah tersebut;
- Bahwa jarak rumah saksi sekitar tiga rumah ke rumah H. ROMADHON;
- Bahwa saksi tidak terlalu kenal dengan baik anak nya H. ROMADHON yang bernama KHOIRUL HUDA;
- Bahwa saksi kurang tahu dengan keadaan Sdr. KHOIRUL HUDA;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat ada transaksi jual beli tanah milik Penggugat hanya mendengar saja saksi dengar sendiri dari cerita H. ROMADHON yang merupakan suami dari Penggugat sebelum meninggal dunia;
- Bahwa Saksi dengar harga rumah tersebut dijual dengan harga 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengar dari warga sekitar dan juga tentang sudah dibayar uang mukanya Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa yang menjadi obyek jual beli nya adalah dua bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah;
- Bahwa setahu saksi obyek dari tanah dan rumah tersebut masih ada;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dan dimana pembayaran uang uang muka Rp.200.000.000,00 ( dua ratus juta rupiah) tersebut dilakukan;
- Bahwa saksi kenal dengan anak-anaknya H. Romadhon namun tidak hafal namanya;
- Bahwa H. Romadhon memiliki ada 4 (empat ) orang anak;

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



- Bahwa setahu Saksi, Sdr. KHOIRUL HUDA sekarang tinggal di Daerah Kabupaten Pekalongan alamat tepatnya kurang tahu;
- Bahwa setahu saksi keadaan Sdr. KHOIRUL HUDA baik saja penampilannya biasa biasa saja seperti orang yang normal;
- Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Saksi Muhammad Riza Fahlevi** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat Siti Khotijah dan suami penggugat H. Romadhon karena saksi adalah tetangga Penggugat;
- Bahwa setahu saksi H. ROMADHON sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi kenal dengan tergugat yaitu ibu Nur Khasanah;
- Bahwa yang saksi ketahui jarak rumah saksi dengan Obyek sengketa sekitar 3 rumah dari rumah saksi;
- Bahwa setahu saksi dua rumah yang ditempati oleh Tergugat/ NUR KHASANAH, sebelum nya milik H. ROMADHON;
- Bahwa yang saksi dengar dari cerita H. ROMADHON semasa masih hidup kepada Saksi rumah tersebut sudah dijual tapi masih dikasih uang muka sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa yang Saksi dengar harga tanah tersebut dijual Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan pembayarannya masih kurang Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa H. ROMADHON cerita sendiri pada Saksi kalau rumah itu dijual kepada NUR KHASANAH;
- Bahwa setahu saksi yang menempati rumah tersebut Ibu NUR KHASANAH;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut berdiri di dua bidang tanah:
- Bahwa setahu Saksi berdiri 3 (tiga) bangunan rumah diatas dua bidang tanah tersebut;
- Bahwa keadaan rumah tersebut sekarang bertingkat lebih bagus dari sebelumnya;
- Bahwa setahu saksi yang membangun rumah dan mendatangkan material material untuk pembangunan rumah tersebut adalah NUR KHASANAH sekitar tahun 2022;
- Bahwa H. ROMADHON cerita sendiri bahwa pembelian rumah tersebut belum lunas tapi sudah dibangun rumah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu batas rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa batas nya
  - Sebelah Utara : M. 240
  - Sebelah Timur : SHM No. 02067
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Barat : Rumah Milik Romadhon;
- Sedangkan yang satu nya:
  - Sebelah Utara : M. 240
  - Sebelah Timur : Jalan;
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Barat : SHM No. 02034;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai bangunan rumah tersebut;
- Bahwa jarak rumah saksi sekitar tiga rumah ke rumah H. ROMADHON;
- Bahwa saksi tidak terlalu kenal dengan baik anak nya H. ROMADHON yang bernama KHOIRUL HUDA;
- Bahwa saksi kurang tahu dengan keadaan Sdr. KHOIRUL HUDA;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat ada transaksi jual beli tanah milik Penggugat hanya mendengar saja saksi dengar sendiri dari cerita H. ROMADHON yang merupakan suami dari Penggugat sebelum meninggal dunia;
- Bahwa Saksi dengar harga rumah tersebut dijual dengan harga 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengar dari warga sekitar dan juga tentang sudah dibayar uang mukanya Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa yang menjadi obyek jual beli nya adalah dua bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah;
- Bahwa setahu saksi obyek dari tanah dan rumah tersebut masih ada;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dan dimana pembayaran uang uang muka Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut dilakukan;
- Bahwa saksi kenal dengan anak-anaknya H. Romadhon namun tidak hafal namanya;
- Bahwa H. Romadhon memiliki ada 4 (empat ) orang anak;
- Bahwa setahu Saksi, Sdr. KHOIRUL HUDA sekarang tinggal di Daerah Kabupaten Pekalongan alamat tepatnya kurang tahu;

Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



- Bahwa setahu saksi keadaan Sdr. KHOIRUL HUDA baik saja penampilanya biasa biasa saja seperti orang yang normal;
- Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
- Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah atas nama NUR KHASANAH dan A. MASRUKHIN tanggal 28 Juni 2021, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Invoice dari Bengkel Las ARJAYA STEEL atas nama Ibu Via Maylani Perum Puri Sidumukti Pekalongan, tanggal 20 Februari 2022, fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda T-2;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-2 masing-masing telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Yatimah** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat Sejak tahun 2015 dan berjarak sekitar 1 kilo meter anatar rumah saksi dan penggugat;
- Bahwa saksi menerangkan awal mula saksi menjadi perantara penjualan rumah dari Penggugat kepada Tergugat yaitu karena saksi dekat dengan H. ROMADHON dan NUR KHASANAH, pada awalnya H. ROMADHON minta kepada saksi untuk menawarkan rumah kepada orang yang dekat sini saja, dan H. ROMADHON bilang coba ditawarkan dengan NUR KHASANAH, kemudian saksi coba tawarkan kepada NUR KHASANAH dan NUR KHASANAH menyampaikan bahwa ia tidak punya uang untuk membeli rumah tersebut, kemudian saksi sampaikan kepada H.ROMADHON bahwa NUR KHASANAH tidak mempunyai uang , H. ROMADHON bilang bisa bayar secara diangsur/dicicil
- Bahwa setahu saksi penggugat menawarkan rumah tersebut kepada Tergugat dengan harga Rp.1.300.000.000,00 ( satu milyar tiga



ratus juta rupiah) dan harga yang disepakati menjadi Rp.1.200.000.000,00 ( satu milyar dua ratus juta rupiah);

- Bahwa saksi tidak tahu terkait pembayaran rumah tersebut sudah dibayar secara lunas oleh Tergugat atau tidak karena saksi tidak dilibatkan dalam pembayaran rumah tersebut;
- Bahwa saksi sudah menjadi makelar jual beli selama 8 ( delapan) tahun ini;
- Bahwa sampai dengan rumah tersebut sudah laku saksi tidak pernah melihat sertipikat tanah dan rumah;
- Bahwa fee yang didapatkan saksi atas jual beli tanah dan rumah tersebut adalah sejumlah Rp. 30.000.000,00 ( tiga puluh juta rupiah) namun baru dikasih Rp.500.000,00 ( lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi pernah bertemu Sdr. KHOIRUL HUDA, dulu waktu saksi bertemu keadaan Sdr. Khoirul Huda baik rapi tapi waktu saksi bertemu lagi keadaanya tidak menentu, seperti orang ODGJ;
- Bahwa tidak ada perjanjian terkait pembayaran fee tersebut secara tertulis hanya lisan saja dan komisi yang dijanjikan sebesar 2,5%;
- Bahwa saksi baru mengetahui bahwa pembayaran rumah tersebut belum lunas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait jual beli tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dibuat perjanjian melalui Notaris;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris RINDIANSYAH ELNOFIANSYAH, SH. MKn;
- Bahwa setahu saksi ada 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dan ada bangunan di dua bidang tanah tersebut;
- bahwa setahu saksi bangunan nya berubah karena adanya pembangunan sekarang bertingkat;
- bahwa saksi tidak pernah mendengar Sdr. Khoirul Huda tersebut dirawat di rumah sakit jiwa;
- bahwa setahu saksi harga rumah tersebut yaitu Rp.1.200.000.000,00 ( satu milyar dua ratus juta rupiah);
- bahwa saksi tidak tahu Berapa uang muka yang sudah dibayarkan;
- bahwa setahu saksi Sebelum menempat rumah Penggugat, Tergugat tinggal 6 (enam) rumah dari rumah yang ditempati tersebut;

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



- Bahwa Tergugat tahu dari saksi terkait Penggugat akan menjual rumah karena H. ROMADHON meminta saksi untuk menawarkan kepada Tergugat;

- Atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi **A. Masrukhin** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pekerjaan Saksi adalah Pemborong;

- Bahwa saksi menerangkan Terkait perjanjian pemborongan tersebut terjalin kesepakatan dengan NUR KHASANAH;

- Bahwa kesepakatan harga pemborongan tersebut dengan biaya Rp.750.000.000,00 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa saksi pemborong perseorangan bukan CV;

- Bahwa saksi menerangkan kesepakatan bentuk bangunan dengan biaya Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta) tersebut awalnya saksi disuruh bu NUR KHASANAH untuk merenovasi rumah, kemudian Ibu NUR KHASANAH menjelaskan mana mana yang dibongkar, kemudian saksi hitung biayanya yang akhirnya sejumlah Rp.750.000.000,00 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa setahu saksi yang menentukan model rumah / bentuk bangunan adalah ibu NUR KHASANAH;

- Bahwa saksi minta DP untuk memberi material sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- Bahwa setahu saksi rumah tersebut sudah di renovasi oleh H ROMADHON dan setelah beralih ke ibu NUR KHASANAH rumah tersebut di renovasi kembali;

- Bahwa pengerjaan rumah tersebut dilakukan selama 6 (enam) bulan;

- Bahwa saksi tidak ikut melakukan pengerjaan tersebut sampai dengan tuntas / selesai, saksi hanya sampai dengan pengecatan saja;

- Bahwa setahu saksi pada saat pembangunan rumah tersebut tidak ada protes atau keluhan dari pihak Penggugat;

- Bahwa pembangunan rumah tersebut dimulai Awal Juli dan selesai sekitar bulan Desember 2021;

- Bahwa saksi tidak tahu terkait ada tidaknya perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;



- Bahwa ibu NUR KHASANAH cerita kepada saksi bahwa rumah tersebut dibeli Tergugat dengan harga Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu terkait pembayaran rumah tersebut sudah dibayar secara lunas oleh Tergugat atau tidak;
- Bahwa saksi menjelaskan total keseluruhan biaya pemborongan tersebut sejumlah Rp. Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan sudah dibayar lunas;
- Atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

3. Saksi **Arif Rahman** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tugas utama saksi sebagai mandor pengawas adalah mengawasi pekerjaan dari para tukang setiap harinya menyampaikan sejauh mana perkembangan pembangunan rumah tersebut kepada anak Ibu NUR KHASANAH yang bernama mba VIA;
- Bahwa selama pembangunan rumah saksi tinggal di rumah tersebut selama 6 (enam) bulan;
- Bahwa Saksi digajih oleh ibu NUR KHASANAH;
- Bahwa setahu saksi pada saat pembangunan rumah tersebut tidak ada protes atau komplek dari pihak Penggugat;
- Bahwa saksi digaji sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus rupiah);
- Bahwa saksi bekerja sebagai mandor atas rumah tersebut Selama 6 (enam) bulan sejak Juli 2021 sampai dengan bulan desember 2021;
- Bahwa setahu saksi bahan bahan baku atas pembangunan rumah tersebut pakai uang Ibu NUR KHASANAH yang disepakati dengan pemborong sejumlah Rp. Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) termasuk ongkos tukangnya;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah lihat Perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak dengar apakah rumah tersebut sudah lunas apa belum;
- Bahwa saksi menjelaskan tentang pagar bahwa biaya untuk pagar tidak termasuk uang Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut diluar uang tersebut;

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



- Atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa **Tergugat II** dipersidangan tidak mengajukan bukti surat dan Saksi meskipun sudah diberikan haknya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal **18 Juli 2023**;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah membatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Ikatun Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat, Pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban dan setelah dicermati oleh Majelis Hakim ternyata dalam jawaban Tergugat I tersebut telah diajukan eksepsi, oleh karena hal itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum dipertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan premature;
2. Gugatan Para Penggugat *Error In Persona* (Salah Pihak);
3. Gugatan Para Penggugat Kabur Dan/Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I diatas adalah diperkenankan keberadaannya, hal ini sebagaimana tersirat dalam ketentuan Pasal 136 HIR yaitu "Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai kewenangan Hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara";

Menimbang, bahwa hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.935K/Sip/1985 bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan,

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 428);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan poin-poin eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sebagai berikut:

Ad.1 bahwa Gugatan Para Penggugat premature;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawaban/eksepsinya mendalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat premature dengan alasan pada pokoknya, bahwa para Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 20 Pebruari 2023 mengajukan gugatan tentang ingkar janji (wanprestasi) atas perjanjian jual-beli objek sengketa a quo, bahwa sejak awal terjadi perjanjian pengikatan jual-beli pada tanggal 22 Juni 2022 Penggugat sudah melakukan prestasi berupa pembayaran uang sejumlah Rp. 200.000.000 dari kesepakatan harga sebanyak Rp. 1.200.000.000 bahwa selama itu pula Tergugat I sama sekali belum pernah menerima somasi (peringatan hukum) namun Tergugat I langsung di gugat melalui Pengadilan, bahwa sebagaimana dalam praktik hukum acara perdata peristiwa hukum yang diawali dengan suatu perjanjian, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tersebut lalai melaksanakan kewajibannya maka harus di dahului dengan somasi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Para Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat I sampai dengan diajukan gugatan ini baru membayar uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I, sehingga Tergugat I masih mempunyai kewajiban membayar sisa kekurangan pembayaran atas harga jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022; Bapak Romadhon (Almarhum) dan Penggugat I telah melakukan teguran secara langsung kepada Tergugat I sebagaimana dalam Posita Gugatan Para Penggugat angka 14 dan 15, oleh karena Tergugat I meskipun telah di tegur berkali - kali oleh Bapak Romadhon (Almarhum) dan Penggugat I, namun karena Tergugat I sebagai pembeli yang mempunyai itikad tidak baik, maka Tergugat I menyatakan tidak pernah di peringatkan oleh Bapak Romadhon (Almarhum) dan Penggugat I untuk membayar sisa kekurangan pembayaran atas harga jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Para Penggugat uang

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan posita Para Penggugat no 10 yang berbunyi "bahwa, dalam pasal 3 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, bahwa Tergugat I berjanji akan melunasi sisanya maksimal 1 (satu) tahun dengan cara di angsur" yang tidak disangkal oleh tergugat I dan tergugat 2. Mengacu pada ketentuan pasal 3 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, Tergugat I berjanji akan melunasi sisanya maksimal 1 (satu) tahun, yang berarti dalam perjanjian itu sendiri antara Penggugat dan Tergugat I sudah diatur ada batas waktu dalam pelunasan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I pada tanggal 22 Juni 2022;

Menimbang bahwa Pasal 1238 BW secara utuh berbunyi: "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.";

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerduta "Untuk peristiwa dimana debitur sudah berada dalam keadaan lalai karena sifat perikatan itu sendiri (atau "demi perikatannya sendiri", Ps. 1238 BW), di sana tidak diperlukan somasi dan karenanya disana tidak ada masalah somasi. Dengan demikian karena dalam perjanjian tersebut sudah diatur ada batas waktu dalam pelaksanaan prestasi yaitu tanggal 22 Juni 2022 (1 tahun dari saat perjanjian ditandatangani), maka Majelis Hakim berpendapat terhadap wanprestasi dalam perjanjian tersebut tanpa perlu didahului dengan somasi, sehingga berdasarkan uraian pertimbangan yang Majelis Hakim sampaikan diatas terhadap **eksepsi Tergugat I angka 1 tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;**

Ad.2 bahwa Gugatan Para Penggugat *Error In Persona* (Salah Pihak);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat *Error In Persona* (Salah Pihak) dengan alasan pada pokoknya, Bahwa terkait surat kuasa dalam Gugatan Para Penggugat tersebut, dimana para pihak Penggugat terutama adalah Penggugat III bernama **Khoirul huda**, laki-laki, NIK : 33750403119120003, lahir pada 3 Nopember 1991 pekerjaan

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wiraswasta, alamat Perum sidomukti No.12 a RT.05 RW.11 Kel.Pringrejo Kec.Pekalongan barat, bahwa perlu diketahui bahwa Penggugat III (Khoirul Huda) tersebut mengalami gangguan mental, kebiasaan sehari-harinya suka mengamuk dan menurut keterangan dari tetangga sekitar Penggugat III tersebut tidak jarang meresahkan tetangga. Dalam pasal 433 KUHPperdata : orang –orang yang mengalami gangguan mental (kejiwaan) haruslah berada di bawah pengampuan, dengan demikian orang yang di bawah pengampuan tersebut diatas dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum atas nama dirinya sendiri sehingga bukanlah sebagai subjek hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Para Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya seseorang bisa di taruh di bawah pengampuan jika orang (dewasa) tersebut berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, walaupun terkadang orang tersebut cakap menggunakan pikirannya, sedangkan KHOIRUL HUDA (Penggugat III), bukanlah seseorang dewasa, yang termasuk dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, sebagaimana dalam kriteria orang yang dapat di taruh di bawah pengampuan;

Menimbang, Bahwa KHOIRUL HUDA (Penggugat III), adalah seseorang dewasa, yang menjalani kehidupan layaknya orang - orang pada umumnya, pernah menikah, mempunyai anak, mempunyai pekerjaan, serta beraktifitas jelas dalil Eksepsi Tergugat I, sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga Eksepsi Tergugat I mengenai Eksepsi Gugatan error in persona (diskualifikasi in persona), untuk tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut setelah Majelis Hakim mempelajari dengan cermat keseluruhan bukti-bukti dan keterangan Saksi dalam perkara aquo, Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang kuat yang dapat menunjukkan keadaan mental Penggugat III yang terganggu, yaitu bahwa Penggugat III (Khoirul Huda) mengalami gangguan mental dan kebiasaan sehari-harinya suka mengamuk, maka berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **eksepsi Tergugat I angka 2 tersebut tidak dapat diterima;** Ad.3 bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur Dan/Atau Tidak Jelas (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur Dan/Atau Tidak Jelas (*Obscur Libel*) dengan alasan pada pokoknya Bahwa petitum poin (5) yaitu membatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II, petitum tersebut saling bertentangan dengan kaidah hukum perdata tentang perbuatan wanprestasi (ingkar janji), Penggugat poin (5) tersebut bukanlah ranah wanprestasi (ingkar janji) namun lebih pada rumpun Perbuatan melawan hukum, bahwa perjanjian dapat dibatalkan **apabila tidak sesuai dengan syarat subyektif maupun obyektif perjanjian** sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer. Akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian yang dapat di batalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Dengan demikian terlihat jelas bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan bentuk kumulatif antara wanprestasi dengan Perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya bahwa akibat hukum Wanprestasi menurut pendapat Profesor R. Soebekti bahwa si berhutang (debitur) yang tidak melakukan apa yang dijanjikannya oleh karena lalai atau alpa (bukan oleh keadaan memaksa atau *force majeure*) sehingga dapat dikatakan wanprestasi. Oleh karena itu, dapat sanksi hukum berupa:

a. Membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur berdasarkan Pasal 1243 KUHPer;

b. **Pembatalan perjanjian** berdasarkan Pasal 1266 KUHPer Kreditur dapat meminta untuk pembatalan terhadap perjanjian tersebut. Namun pembatalan perjanjian harus memperhatikan Pasal 1266 KUHPer yang pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan.

Bahwa Pasal 1266 KUH Perdata berbunyi :

***"syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan - persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan Tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya tetapi, jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan"***

c. Peralihan risiko;

d. Pembayaran biaya perkara;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pasal 1266 KUHPer menerangkan bahwa secara hukum wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi, dapat menuntut pembatalan perjanjian melalui pengadilan, baik karena wanprestasi itu dicantumkan sebagai syarat batal dalam perjanjian maupun tidak dicantumkan dalam perjanjian, jika syarat batal itu tidak dicantumkan dalam perjanjian, hakim dapat memberi kesempatan kepada pihak yang wanprestasi untuk tetap memenuhi perjanjian dengan memberikan tenggang waktu yang tidak lebih dari satu bulan;

Menimbang bahwa dalam pasal 3 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, bahwa Tergugat I berjanji akan melunasi sisanya maksimal 1 (satu) tahun dengan cara di angsur. Namun sampai batas pelaksanaan prestasi pihak tergugat 1 tidak melaksanakan prestasinya,

Menimbang, bahwa selain itu petitum Penggugat angka 5 adalah merupakan petitum turunan manakala Petitum Penggugat sebelumnya dikabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga terhadap eksepsi Tergugat I angka 3 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah tepat dalam mengajukan gugatan Terhadap Tergugat oleh karenanya terhadap **eksepsi Tergugat I angka 3 tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak beralasan hukum dan ditolak;**

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hal sebagaimana dalam surat gugatannya dan atas gugatan tersebut seluruhnya dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 *Herzien Inlandsh Reglement* (HIR) yang menyatakan "barangsiapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu", maka Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-12, mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi **Mohammad Thoriq** dan Saksi **Muhammad Riza;**

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-2 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 (tiga) orang Saksi yaitu **saksi Yatimah**, **saksi A. Masrukhin** dan **saksi Arif Rahman**;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal berikut:

- Bahwa benar H. ROMADHON telah meninggal dunia pada tanggal 02 Februari 2023 di RSUD Bendan Kota Pekalongan dan Penggugat I adalah janda dari Almarhum Bapak ROMADHON, sedangkan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, adalah anak - anak dari Bapak ROMADHON (Almarhum), yang merupakan segenap para ahli waris dari Alm. H. ROMADHON;
- Bahwa benar tanggal 22 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli terhadap 2 bidang tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan Tergugat II Rindiansyah Elnofiansyah, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Pekalongan, dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) yang akan dibayar dengan cara di angsur dengan batas pelunasan maksimal 1 (satu) tahun dan penggugat 1 telah menerima uang muka sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat;
- Bahwa benar obyek sengketa dalam perkara ini adalah : 2 bidang tanah dan bangunan dimaksud adalah Sebidang tanah dengan SHM No. 02067/Pringlangu, seluas  $\pm$  177 M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 184/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON dan Sebidang tanah dengan SHM No. 02034/Pringlangu, seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 151/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum yang terungkap dari hal-hal yang sama-sama diakui kebenarannya baik oleh Para Penggugat maupun oleh Tergugat I dan Tergugat II, dinilai Majelis Hakim sebagai fakta-fakta hukum yang mutlak nilai kebenarannya dan oleh karenanya tidak perlu untuk dibuktikan atau dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan, baik oleh Penggugat maupun dari Tergugat;

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat maupun keterangan Saksi yang diajukan oleh para pihak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Para Penggugat mendalilkan mengenai membatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 dan dikaitkan dengan keterangan Saksi-saksi dapat diketahui bahwa Tergugat I Ibu Nur Khasanah, sudah melakukan pembayaran DP sebidang tanah rumah atas nama ROAMDHON, pada tanggal 22 Juni 2021 sejumlah uang Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 dan P-3 sebagaimana telah diakui pula oleh para pihak bahwa H. ROMADHON telah meninggal dunia pada tanggal 02 Februari 2023 di RSUD Bendan Kota Pekalongan dan Penggugat I adalah janda dari Almarhum Bapak ROMADHON, sedangkan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, adalah anak - anak dari Bapak ROMADHON (Almarhum), yang merupakan segenap para ahli waris dari Alm. H. ROMADHON tersebut sebagaimana bukti surat Surat Keterangan Waris, No. 470 / 35 / II / 2023 yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui oleh Lurah Kelurahan Pringrejo Tertanggal 06 Februari 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4, dikaitkan pula dengan keterangan Saksi-saksi diketahui bahwa antara H. Romadhon dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II Rindiansyah Elnofiansyah, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Pekalongan, Bapak ROMADHON (Almarhum) dan Penggugat I ibu Siti Khotijah dan Tergugat I Ibu Nur Khasanah tertanggal 22 Juni 2021. Berupa jual beli atas 2 bidang tanah dan bangunan sebagai miliknya yang sah kepada Tergugat I dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) yang akan dibayar dengan cara di angsur dengan batas pelunasan maksimal 1 (satu) tahun dan penggugat I sudah menerima uang muka sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 22 juni 2021 setelah itu Tergugat I menambah sisa kekurangan pembayaran atas jual beli tanah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) Dan hal tersebut tidak pula dibantah oleh Tergugat I secara tegas dan jelas mengenai bukti Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal tanggal 22 Juni 2021 tersebut, baik didalam

*Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*



jawaban, duplik maupun kesimpulannya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 (bukti P-4) tersebut benar keberadaannya dan dapat dipertimbangkan sebagai bukti yang sah dalam perkara *aquo*;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-5, P-6, P-8, P-9, P-10, P-11 dan dikaitkan dengan keterangan Saksi-saksi dapat diketahui bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, para pihak sepakat dan tidak ada bantahan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah : 2 bidang tanah dan bangunan dimaksud adalah sebagai berikut :

I. Bidang tanah dengan SHM No. 02067/Pringlangu, seluas  $\pm$  177 M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 184/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON, dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : M. 240
- Sebelah Timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : SHM No. 02034;

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

II. Bidang tanah dengan SHM No. 02034/Pringlangu, seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 151/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON, dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : M. 240
- Sebelah Timur : SHM No. 02067
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Milik Romadhon;

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

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-7 dan dikaitkan dengan keterangan Saksi-saksi dapat diketahui bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah tidak lagi menjadi agunan / jaminan hutang di PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, Cabang Pekalongan yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, sebagaimana dibuktikan dengan Surat yang dikeluarkan oleh PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, No. 399/Roya/CDCM-SMG/0622, tertanggal 24 Juni 2022;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-1, dan T-2, dikaitkan pula dengan keterangan Saksi-saksi diketahui bahwa Tergugat I telah melakukan kesepakatan perjanjian dengan Pihak Ketiga (pemborong) untuk merenovasi bangunan objek sengketa menjadi bertingkat dengan biaya Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat telah melakukan pembelian dan pemasangan pagar besi diatas objek sengketa dengan biaya Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari Gugatan Para Penggugat sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Para Penggugat angka 1 yang pada pokoknya mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena sifat permohonannya maka **sebelum mempertimbangkan petitum Gugatan Para Penggugat angka 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari Gugatan Para Penggugat;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Para Penggugat angka 2 yang pada pokoknya Menyatakan sebagai hukumnya, bahwa Para Penggugat adalah segenap ahli waris dari Almarhum Bapak ROMADHON akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa sebagaimana bukti surat P- 2 berupa Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 445/1137/kes/2023 yang dikeluarkan oleh RSUD Benda Kota pekalongan atas nama ROMADHON tanggal 2 Februari 2023 dan dikaitkan dengan keterangan Saksi Mohammad Thoriq dan saksi Muhammad Riza Fahlevi bahwa H. ROMADHON telah meninggal dunia pada tanggal 02 Februari 2023 di RSUD Benda Kota Pekalongan;

Menimbang bahwa sebagaimana bukti surat P- 3 berupa Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470/35/II/2023, yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui oleh Lurah Kelurahan Pringrejo atas nama STI KHOTIJAH (Istri), NADZIL AFİYANTI (anak), KHOIRUL (anak), RIZQI ROMANINGSIH (anak) NUR ROHMANIA (anak) tertanggal 06 Februari 2023 dikaitkan dengan keterangan Saksi Mohammad Thoriq dan saksi Muhammad Riza Fahlevi bahwa H. Romadhon memiliki 4 (empat) orang anak dan berdasarkan bukti surat P-3 menerangkan bahwa Almarhum Bapak ROMADHON meninggalkan 5 (lima) Ahli Waris yaitu Penggugat I adalah Istri Almarhum Bapak ROMADHON, sedangkan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, adalah anak - anak dari Bapak ROMADHON (Almarhum);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, bahwa H. ROMADHON telah meninggal dunia pada tanggal 02 Februari 2023 di RSUD Bendan Kota Pekalongan dan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, adalah segenap Ahli Waris yang sah dari Bapak H. ROMADHON, Sehingga terhadap **petitum Gugatan Para Penggugat angka 2 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Para Penggugat angka 3 yang pada pokoknya Menyatakan sebagai Hukumnya, bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) karena dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022, kepada Para Penggugat sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apakah diantara Para Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi Perjanjian sehingga dapat dinyatakan Tergugat I telah melakukan Ingkar Janji / Wanprestasi dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah terhadap suatu kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan Para Penggugat dan Tergugat I dapat dianggap sah menurut hukum, haruslah dengan melihat apakah ia telah sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa pengertian sepakat adalah apabila para pihak telah sama-sama bersepakat untuk membuat suatu perjanjian tanpa adanya Paksaan dari orang lain (Dwang), atau bukan karena ada Kekhilafan (Dwaling), atau Penipuan (Bedrog). Selanjutnya pengertian kecakapan adalah kedua belah pihak harus cakap menurut hokum untuk bertindak sendiri, artinya bukan orang-orang yang dikategorikan tidak cakap seperti: orang di bawah umur; orang di

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



bawah pengampunan; dan orang perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu (Vide Pasal 1320 dan 1330 KUHPerdara). Suatu hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan dalam suatu Perjanjian harus mengenai sesuatu hal atau sesuatu barang yang cukup jelas dan/atau tertentu. Sedangkan suatu sebab yang halal maksudnya adalah tujuan atau perbuatan yang harus dilakukan para pihak untuk sampai pada tujuan yang dimaksudkan oleh kedua belah pihak dalam Perjanjian itu, tidak boleh melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari dalil Para Penggugat tersebut maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apakah diantara H. Romadhon dengan Tergugat I telah terjadi perjanjian Jual Beli tanah yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam bukti surat P-4 berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II Rindiansyah Elnofiansyah, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Pekalongan, diketahui benar telah ada kesepakatan antara H. Romadhon dengan Tergugat I untuk mengikatkan diri dalam suatu surat perjanjian yang terhadap isi perjanjian-perjanjian dan pernyataan-pernyataan itu patut dipersangkakan telah dipahami dan juga disetujui oleh Tergugat I dengan dibuatnya perjanjian tersebut dihadapan Tergugat II Rindiansyah Elnofiansyah, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Pekalongan dan Dan hal tersebut tidak pula dibantah oleh Tergugat I secara tegas dan jelas mengenai bukti Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 tersebut, baik didalam jawaban, duplik maupun kesimpulannya. sehingga syarat kesatu dan kedua tentang sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4, P-5, dan P-6, dikaitkan pula dengan keterangan Saksi-saksi diketahui bahwa antara H. Romadhon dengan Tergugat I sepakat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 dengan obyek jual beli/obyek sengketa dalam perkara ini adalah: 2 bidang tanah dan bangunan dimaksud adalah sebagai berikut :

- I. Bidang tanah dengan SHM No. 02067/Pringlangu, seluas  $\pm$  177 M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 184/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON, dengan batas - batas :
  - Sebelah Utara : M. 240



- Sebelah Timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : SHM No. 02034;
- **Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa I;**

II. Bidang tanah dengan SHM No. 02034/Pringlangu, seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur No. 151/Pringlangu/2012, tanggal 05 - 11 - 2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kelurahan Pringlangu, tercatat atas nama ROMADHON, dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : M. 240
- Sebelah Timur : SHM No. 02067
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Rumah Milik Romadhon;

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

Perjanjian tersebut dilakukan dengan pembayaran secara angsuran dengan batas pelunasan maksimal 1 (satu) tahun dan H. Romadhan atau Suami penggugat I sudah menerima uang muka sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 22 juni 2021 sebagaimana bukti tanda P-1 setelah itu Tergugat I menambah sisa kekurangan pembayaran atas jual beli tanah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehingga total uang muka pembayaran sejumlah uang Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dan pembayarannya masih kurang Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dapat dipahami hal dan objek yang diperjanjikan antara H. Romadhon atau Suami Penggugat I dan Tergugat I telah jelas dan tidaklah bertentangan dengan ketentuan hukum dan norma kesusilaan yang berlaku di negara dan masyarakat, sebagaimana terpenuhi pula apa yang dipersyaratkan dalam syarat ketiga dan keempat mengenai sahnya suatu perjanjian. Sehingga diperoleh kesimpulan bahwa telah terjadi suatu perjanjian yang sah di antara H. Romadhon dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPPerdata memberikan pengertian perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti memberikan pengertian *perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal;*

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu di pertimbangkan adalah tentang “perbuatan wanprestasi / ingkat janji” yang dilakukan oleh Tergugat I



sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, namun sebelumnya Majelis Hakim akan mengemukakan terlebih dahulu tentang pengertian “wanprestasi / ingkar janji”;

Menimbang, bahwa dari berbagai literatur tentang wanprestasi, maka seseorang dianggap telah melakukan wanprestasi dalam keadaan-keadaan berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I telah memenuhi kriteria wanprestasi atau tidak;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana pertimbangan Hakim diatas bahwa antara H. Romadhon atau Suami Penggugat I dan Tergugat I telah sepakat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II Rindiansyah Elnofiansyah, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Pekalongan dan dalam pasal 3 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tergugat I berjanji akan melunasi sisanya maksimal 1 (satu) tahun dengan cara di angsur;

Menimbang, bahwa Perjanjian tersebut dilakukan dengan pembayaran secara angsuran dengan batas pelunasan maksimal 1 (satu) tahun dan H. Roamadhon dan penggugat I sudah menerima uang muka sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 22 juni 2021 sebagaimana bukti tanda P-1 setelah itu Tergugat I menambah sisa kekurangan pembayaran atas jual beli tanah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehingga total uang muka pembayaran sejumlah uang Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan pembayarannya masih kurang Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), namun sampai batas pelaksanaan prestasi pihak Tergugat I tidak melaksanakan prestasinya;

Menimbang bahwa Pasal 1238 BW secara utuh berbunyi: *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara “Untuk peristiwa dimana debitur sudah berada dalam keadaan lalai karena sifat perikatan itu sendiri (atau “demi perikatannya sendiri”, Ps. 1238 BW), di sana tidak diperlukan somasi dan karenanya disana tidak ada masalah somasi. Dengan demikian karena dalam perjanjian tersebut sudah diatur ada batas waktu dalam pelaksanaan prestasi yaitu tanggal 22 Juni 2022 (1 tahun dari saat perjanjian ditandatangani), sehingga terhadap wanprestasi dalam perjanjian tersebut tanpa perlu didahului dengan somasi;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dipersidangan yaitu berdasarkan bukti surat bertanda T-1 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah atas nama NUR KHASANAH dan A. MASRUKHIN tanggal 28 Juni 2021 dan T-2 berupa Fotokopi Invoice dari Bengkel Las ARJAYA STEEL atas nama Ibu Via Maylani Perum Puri Sidomukti Pekalongan, tanggal 20 Februari 2022 dikaitkan pula dengan keterangan Saksi A. Masrukhin dan Saksi Arif Rahman yang menerangkan bahwa Tergugat I telah merenovasi Objek sengketa dengan menghabiskan biaya sebesar Rp. 750.000.000,00 dan untuk pembuatan dan pemasangan pagar dengan menghabiskan biaya Rp.100.000.000,00 (serratus juta rupiah) sedangkan Tergugat I masih mempunyai kewajiban melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli objek sengketa kepada H. Romadhon, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I padahal Tergugat I memiliki kemampuan untuk melakukan pembayaran kepada H. Romadhon;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I tidak memiliki Iktikad baik untuk melunasi pembayaran atas objek sengketa tersebut kepada H. Romadhon, sehingga Tergugat I dapat dikatakan sudah melakukan Wanprestasi/ingkar janji karena Tergugat I telah tidak melakukan apa disanggupi akan dilakukannya sebagaimana telah tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II Rindiansyah Elnofiansyah, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Pekalongan, Maka terhadap **Petitum Gugatan Para Penggugat angka 3 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Gugatan Para Penggugat angka angka 4 (empat) yang pada pokoknya Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), biaya untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, maka akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



Menimbang, bahwa tentang kerugian tersebut di atas tidak pernah dibuktikan oleh Para Penggugat di persidangan dan sedari awal tentang pembebanan biaya yang demikian tidak pernah disepakati Para pihak dalam perjanjian. Lagipula segala biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk Biaya untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah konsekuensi logis dari pilihan hukum yang ia ambil yaitu menempuh jalur Litigasi di Persidangan. Sehingga untuk mengabulkan tuntutan demikian, adalah berlebihan dan tidak mengedepankan rasa kemanusiaan dan keadilan bagi Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka terhadap **petitum Gugatan Para Penggugat angka 4 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum Gugatan Para Penggugat angka 5 (lima) yang memohon kepada Majelis Hakim agar “Menyatakan membatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II” maka akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena petitum tersebut terkait erat dengan petitum angka 3 sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan-pertimbangan diatas bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan Wanprestasi dengan lewatnya batas waktu pelaksanaan prestasi tersebut pihak Tergugat I tidak melaksanakan prestasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1266 KUHPer menerangkan bahwa secara hukum wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi, dapat menuntut pembatalan perjanjian melalui pengadilan, baik karena wanprestasi itu dicantumkan sebagai syarat batal dalam perjanjian maupun tidak dicantumkan dalam perjanjian, jika syarat batal itu tidak dicantumkan dalam perjanjian, hakim dapat memberi kesempatan kepada pihak yang wanprestasi untuk tetap memenuhi perjanjian dengan memberikan tenggang waktu yang tidak lebih dari satu bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi dan dalam perkara *a qua* Para Penggugat telah menuntut pembatalan perjanjian melalui pengadilan dengan nomor perkara 8/Pdt.G/2023/PN Pkl yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2023 dengan demikian **maka petitum Gugatan Para Penggugat angka 5 (lima) beralasan hukum dan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum Gugatan Para Penggugat angka 6 (enam) yang memohon kepada Majelis Hakim agar “Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tanpa syarat dan beban apapun dan menyerahkan kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dan apabila dipandang perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia (keamanan) untuk kelancaran proses pengosongan tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II” akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena Tergugat I sudah dinyatakan wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya atas Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II Rindiensyah Elnofiansyah, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Pekalongan dan perjanjian tersebut sudah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka sudah sepantasnya Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tanpa syarat dan beban apapun dan menyerahkan kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dan apabila dipandang perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia (keamanan) untuk kelancaran proses pengosongan tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;

Menimbang bahwa terhadap petitum Gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya “apabila dipandang perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia (keamanan) untuk kelancaran proses pengosongan tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II” Majelis Hakim berpendapat bahwa Proses pengosongan tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dapat diajukan tersendiri kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan untuk dilakukan eksekusi pengosongan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka terhadap **petitum Gugatan Para Penggugat angka 6 dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana dalam amar putusan;**

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl



Menimbang, bahwa petitum Gugatan Para Penggugat angka 7 (tujuh) yang meminta Menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar dihukum untuk patuh dan mentaati isi putusan dalam perkara ini, terhadap petitum tersebut Majelis berpendapat bahwa setiap putusan Pengadilan haruslah ditaati oleh semua orang, baik itu pihak-pihak dalam berperkara maupun setiap orang (masyarakat) harus tunduk dan mematuhi serta melaksanakan Putusan pengadilan baik dilakukan secara sukarela ataupun dengan upaya paksa, sehingga **petitum gugatan Para Penggugat angka 7 (tujuh) tersebut tidak relevan dan tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum Gugatan Para Penggugat angka 8 (delapan) mengenai “Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas pelanggaran terhadap isi putusan dalam perkara ini” akan Majelis Hakim Pertimbangan Sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dasar hukum uang paksa (*dwangsom*) adalah Pasal 606a Rv yang mengatur bahwa “*Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, oleh karenanya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa*”, namun Majelis Hakim memandang permintaan mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidak relevan dan terlalu berlebihan maka tuntutan terhadap uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikabulkan, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka **petitum Gugatan Para Penggugat angka 8 (delapan) tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum Gugatan Para Penggugat angka 9 (Sembilan) yang pada pokoknya “Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini” akan Majelis Hakim Pertimbangan Sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum dikabulkan dan sebagian lagi ditolak, maka Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan oleh karena Gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga **petitum Gugatan Para Penggugat angka 9 (sembilan) tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;**



Menimbang, bahwa mengenai petitum Gugatan Para Penggugat angka 10 (Sepuluh) “Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi maupun Verzet;” akan Majelis Hakim Pertimbangan Sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan fakta di persidangan yang tidak ditemukan adanya suatu hal-hal sifatnya mendesak, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum ini tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg Jo. Pasal 332 Rv yang terkandung dan ditegaskan oleh SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisional Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisional;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka terhadap **petitum Gugatan Para Penggugat angka 10 tidak beralasan hukum dan ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Para Penggugat angka 1 yang menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak semua petitum Gugatan Para Penggugat dikabulkan maka **petitum Gugatan Para Penggugat angka 1 tidak beralasan hukum dan ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum Gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka Gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian;

#### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam gugatan konvensi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan termasuk pula dalam pertimbangan gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dalam gugatan rekonvensi telah menyatakan dalil-dalil yang telah diuraikan dalam jawaban, eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi pada pokoknya yaitu:

1. Bahwa pada awalnya sekitar awal tahun 2020 Penggugat Rekonvensi di tawari oleh Almarhum Romadhon untuk membeli rumah miliknya (Objek



sengketa) dari awal Penggugat sampaikan bahwa tidak memiliki uang untuk membeli objek sengketa tersebut karena jumlah uang yang besar bagi seorang Penggugat rekonpensi, sudah berkali-kali Penggugat menolak untuk membeli objek sengketa tersebut ,karena pada waktu itu almarhum Romadhon butuh uang untuk menutup hutang dibank akhirnya singkat kata Penggugat jadi untuk membeli objek sengketa tersebut namun dari awal Penggugat Rekonpensi sampaikan pembayarannya tidak bisa kontan sekaligus minta tempo 1 (satu) tahun, pada waktu Almarhum romadhon mengiyakan apa yang disampaikan penggugat rekonpensi pada saat itu karena bermodal saling percaya karena tetangga sendiri;

2. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga yaitu 1. 200.000 kemudian dibuatkan perjanjian pengikatan jual-beli tertanggal 22 Juni 2021 No,03 dihadapan Tergugat Penggugat Rekonpensi total memberikan uang kepada almarhum Romadhon sebanyak Rp.200.000.000;jadi sisa kurang bayar adalah Rp.1.000.000.000

3. Bahwa pada saat pertama kali menempati objek sengketa tersebut beberapa hari kemudian Penggugat Rekonpensi di datangi warga sekitar beserta pak RT menyampaikan bahwa Penggugat Rekonpensi harus membongkar bagian depan objek sengketa tersebut dikarenakan bangunan depan tersebut ternyata menutupi saluran drainase, menghadapi protes warga tersebut akhirnya Penggugat Rekonpensi melaporkan kepada Almarhum Romadhon tentang apa yang terjadi, pengggat Rekonpensi merasa sebagai warga baru di situ menjadi tidak enak hati atas kejadian tersebut, kemudian almarhum romadhon memberikan saran dan izin untuk membongkar bagian depan bangunan rumah tersebut sumber keuangan oleh Penggugat Rekonpensi sendiri;

4. Bahwa karena proses pembongkaran bangunan depan yang bermasalah tersebut juga berdampak terhadap bentuk objek sengketa,kemudian Penggugat Rekonpensi berpikir untuk sekalian merenovasi objek sengketa tersebut sebelumnya meminta izin terlebih dahulu kepada almarhum Romadhon atas niatan Penggugat Rekonpensi untuk merenovasi objek sengketa tersebut, singkat kata almarhum romadhon mengizinkan Penggugat rekonpensi untuk merenovasi objek sengketa tersebut, pengerjaan renovasi tersebut memakan waktu sekitar 6 (enam) bulan dan menghabiskan anggaran sekitar Rp.750.000.000;

5. Bahwa selama proses renovasi Tersebut almarhum romadhon sering mengontrol proses pembangunan, memberikan arahan kepada tukang

*Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*



bangunan karena Almarhum romadhon tahu kalau Penggugat rekonsensi janda tidak tahu menahu soal bangunan;

6. Bahwa setelah proses renovasi selesai Penggugat berniat untuk menyelesaikan sisa kekurangan pembayaran atas pembelian objek sengketa tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000 Penggugat meminta agar almarhum romadhon dapat menunjukkan sertipikat objek sengketa tersebut karena untuk diproses melalui pihak bank, namun pada waktu itu almrhum romadhon selalu mengelak dan memberikan alasan kalau sertipikat itu ada kalo Penggugat rekonsensi telah membayar lunas, namun setelah beberapa bulan ternyata sertipikat tersebut masih jadi aguna di Bank;

7. Bahwa selama beberapa bulan tersebut Penggugat rekonsensi sudah mengajukan permohonan pembiayaan atas pembelian objek sengketa tersebut dan sudah di acc pihak dari bank hanya membutuhkan untuk diperlihatkan sertipikat asli objek sengketa tersebut, namun almarhum romadhon dan Tergugat Rekonsensi I sangat alot dan kekeh tidak mau memperlihatkan sertipikat asli objek sengketa tersebut, akhirnya usaha Pengggugat rekonsensi untuk menutup sisa pembayaran tersebut belum dapat terealisasikan;

8. Bahwa Tergugat Rekonsensi sama sekali tidak ada iktikad buruk untuk mengelak melakukan pelunasan pembayaran objek sengketa tersebut, hanya cara pembayarannya saja yang belum Tergugat Rekonsensi setujui;

9. Bahwa karena Penggugat rekonsensi adalah Pembeli yang beriktikad baik maka harus dilindungi hukum, agar perjanjian pengikatan jual beli No. 03 tanggal 22 Juni 2022 tersebut agar tetap dilanjutkan;

10. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli No. 03 tanggal 22 Juni 2022 tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil perjanjian maka agar tetap dinyatakan sah memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita dan petitum dalam gugatan rekonsensi ini ternyata terkait erat dengan penolakan atas gugatan pokok perkara dalam konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk menyingkat putusan ini maka hal-hal yang telah dipertimbangkan didalam pertimbangan pokok perkara dalam konvensi baik terhadap dalil posita masing-masing para pihak dan pertimbangan terhadap alat bukti yang diajukan para pihak dalam konvensi akan Majelis Hakim ambil alih ke dalam pertimbangan hukum gugatan rekonsensi ini;



Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi di Persidangan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut **petitum Gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi angka 1, angka 2, angka 3, dan angka 4, dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;**

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh Tergugat I yang belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana dimuka, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya atau sebagai pihak yang kalah menurut hukum, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya ditentukan dan disebutkan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya ketentuan dalam Pasal 1238 KUHPerdata, 1266 KUHPerdata dan Pasal 1320 KUHPerdata serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI:**

##### **Dalam Konvensi**

##### **Dalam Eksepsi**

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

##### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukumnya, bahwa Para Penggugat adalah segenap ahli waris dari Almarhum Bapak ROMADHON;
3. Menyatakan sebagai Hukumnya, bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) karena dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi sisa kekurangan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 22 Juni 2022, kepada Para Penggugat sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

*Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan membatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2021 No. 03 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tanpa syarat dan beban apapun dan menyerahkan kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## Dalam Rekonvensi

- Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp730.000,00 (tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, pada hari **Selasa** tanggal **15 Agustus 2023**, oleh kami, **Muhammad Dede Idham, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Fatria Gunawan, S.H., M.H.** dan **Budi Setyawan, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl tanggal 21 Februari 2023, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Dwi Indriastuti, S.H.**, Panitera Pengganti, kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Fatria Gunawan, S.H., M.H.**

**Muhammad Dede Idham, S.H.**

**Budi Setyawan, S.H.**

Panitera Pengganti,

*Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Pkl*

### 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)



Dwi Indiasuti, S.H.

**Perincian Biaya:**

- B. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
- B. Proses/ATK	: Rp100.000,00
- B. Panggilan	: Rp450.000,00
- B. PNBP	: Rp 30.000,00
- B. Sumpah	: Rp100.000.00
- B. Materai	: Rp 10.000,00
- <u>B. Redaksi</u>	<u>: Rp 10.000,00+</u>
Jumlah	Rp730.000,00 (tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah)