



PUTUSAN

Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **FIRMAN**, Laki-Laki, Lahir di Bone 01 Maret 1976, umur 45 tahun, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Pembangun No.53 D, RT/RW 006/003, Kelurahan Benua-Benua, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. **H. TAHERE**, Laki-Laki, Lahir di Bone 9 September 1959, umur 62 tahun, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Wayong Samping RRI Lama No. 54 RT/RW 006/002, Kelurahan Sanua, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Keduanya memberikan kuasa kepada **SUKDAR, S.H., MAHENDRA PUTRA JAYA, S.H. dan EMILYA, S.H.**, Advokat/Pengacara dari kantor Pengacara Sukdar dan Partners, beralamat di Jalan Konggoasa Perumahan Green Winsta No. 1 B, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2021, yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

M E L A W A N

Drs. H. AKIFUDDIN, Umur 60 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Bakt I No. 5, Kelurahan Tamamaung RT. 007, RW. 001, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat bukti dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 23 Nopember 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kendari pada tanggal 1 Desember 2022 dibawah Nomor: 133/Pdt.G/2022/PN Kdi telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Tentang Perjanjian Pembangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015 Antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat;

1. Bahwa awalnya, antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat mengadakan Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 tertanggal 27 Mei 2015 dihadapan Notaris Armansyah S.H., M.Kn yang beralamat di Jl. Saranani No. 68 Kota Kendari dengan kedudukan para pihak dalam perjanjian yaitu sebagai berikut:

1.1. Penggugat I memiliki 2 (dua) obyek tanah yang saling berdampingan yaitu SHM Nomor 01020/Benu-Benua seluas 368 M² Tahun 2011 dan SHM Nomor 01037/Benu-Benua seluas 368 M² Tahun 2012, kedua obyek tanah bersertifikat tersebut adalah atas nama FIRMAN (Penggugat I) kemudian dalam perjanjian disebut sebagai Pihak Pertama;

1.2. Penggugat II memiliki 1 (satu) obyek tanah dan bangunan rumah diatasnya yaitu SHM Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE (Penggugat II), pada perjanjian tersebut Penggugat II disebut sebagai Pihak Kedua;

1.3. Bahwa 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat I dan 1 (satu) bidang tanah milik Penggugat II yaitu berada satu hamparan yang saling berdampingan;

1.4. Bahwa Penggugat I adalah Pihak Pertama dan Penggugat II adalah Pihak Perdua yang menyiapkan 3 (Tiga) Obyek tanah tersebut untuk dilakukan pembangunan 5 (Lima) Petak Ruko yang kerjakan dan dibiayai oleh Tergugat, sebagaimana dalam perjanjian pendirian Ruko, Tergugat adalah sebagai Pihak Ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015;

2. Bahwa pembangunan 5 (lima) petak Ruko yang dilakukan oleh Tergugat, kesemuanya dibangun diatas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat I dan 1 (satu) bidang tanah milik Penggugat II, dengan ukuran setiap bangunan Ruko seluas 100 M² dengan lebar 5 Meter, Panjang 20 Meter dan berbentuk 2 (dua) lantai bangunan;

3. Bahwa, dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Perjanjian Pembangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015 antara Pengggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat telah sepakat dan menentukan pembagian yaitu sebagai berikut:

Halaman 2 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



- 3.1. Bagian Penggugat I memperoleh 1 (satu) petak Ruko pada bagian Timur atau Ruko petak kelima dengan ukuran lebar 5 meter, dengan ukuran lebar 5 meter dan panjang bangunan 20 meter dengan bentuk bangunan 2 (dua) lantai dan memperoleh tambahan uang sebesar Rp. 260.000.000,-(Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat;
- 3.2. Bagian Penggugat II memperoleh uang sebesar Rp. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) yang diterima dari Tergugat sebagai harga dari tanah Penggugat II yaitu seluas 364 M² SHM dengan Sertifikat Nomor 732 Tahun 1997 atas nama H. TAHERE;
- 3.3. Bagian Tergugat memperoleh 4 (Empat) Petak Ruko pada bagian Barat yaitu Ruko Petak Pertama, Ruko Petak Kedua, Ruko petak ke Tiga dan Ruko petak ke-empat

Tentang Kesepakatan/Perjanjian Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 antara Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat;

4. Bahwa oleh karena Tergugat memiliki keinginan untuk membeli Ruko Milik Penggugat I yang diperoleh dari perjanjian Pembangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015 dan karena Penggugat II juga belum menyerahkan sertifikat Nomor 732 Tahun 1997 atas nama H. TAHERE kepada Tergugat, maka antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat sepakat untuk membuat perjanjian baru yaitu perjanjian Perjanjian Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016;
5. Bahwa, pada Tanggal 24 Februari 2016, antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat kembali membuat tambahan perjanjian melalui dihadapan Notaris GRESIA PUTERAHMAT di Kendari yang pada pokoknya kedudukan para pihak yaitu sebagai berikut:
 - 5.1. Bahwa, Penggugat I setelah memperoleh 1 (satu) petak Ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 011084/Kelurahan Benu-Benu Tahun 2015 atas nama FIRMAN (Penggugat I) dari perjanjian sebelumnya, lalu Penggugat I menjual 1 (satu) petak Ruko yang menjadi bagiannya kepada Tergugat dengan Harga Rp. 700.000.000,-(Tujuh Ratus Juta Rupiah) yang pembayarannya diterima secara berangsur;
 - 5.2. Kedudukan Penggugat II dalam Kesepakatan/Perjanjian Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 adalah penguatan yang menjelaskan bahwa Penggugat II telah menerima uang sebesar Rp. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat dengan metode pembayarannya dilakukan oleh Tergugat dengan

Halaman 3 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



cara melunasi hutang Penggugat II pada PT. Bank Mega Tbk, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE disaat itu dalam terikat hak Tanggungan pada Bank Mega;

- 5.3. Bahwa, Penggugat II selain menerima uang sebesar Rp. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) juga memiliki kewajiban yaitu menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE kepada Tergugat;
6. Bahwa, dengan kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat harga 1 (satu) petak Roku milik Penggugat I yaitu seharga Rp. 700.000.000,-(Tuju Ratus Juta Rupiah), Penggugat I telah menerima Pembayaran dari Tergugat secara berangsur yaitu sebagai berikut:
 - 6.1. Pembayaran Pertama, Penggugat I menerima pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 250.000.000,-(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berdasarkan kwitansi Tanggal 22 Februari 2016;
 - 6.2. Pembayaran Kedua, Penggugat I menerima Pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 212.500.000,- (Dua Ratus Dua Belas Juta Rupiah) berdasarkan berdasarkan kwitansi Tanggal 24 Februari 2016;
 - 6.3. Pembayaran Ketiga, Penggugat menerima pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 37.500.000,- (Tiga Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan kwitansi Tanggal 16 Mei 2016;
 - 6.4. Bahwa, ditotalkan bukti pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat I dari Tergugat telah mencapai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
7. Bahwa pada bulan Juli 2016, Tergugat memberikan 1 (satu) lembar Cek Bank BRI dengan No. CFN099438 Tanggal 04 Juli 2016 dengan nilai nominal sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), setelah Penggugat I mendatangi Bank dimaksud untuk mencairkan dan menarik nilai uang yang tertulis dalam cek, justru mengalami penolakan. Lalu Penggugat I menghubungi otaris GRESIA PUTERAHMAT dan mendapatkan jawaban bahwa Tergugat tidak mau membayar sisa harga Ruko milik Penggugat I, dengan alasan Tergugat belum memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE atau dari Penggugat II;



Tentang Tindakan Tergugat yang telah Ingkar Janji

8. Bahwa, memperhatikan Perjanjian Tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris GRESIA PUTERAHMAT sebagaimana pada halaman 10 Pasal 3 menyebutkan bahwa *Sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) akan diterima oleh Pihak Kesatu dari pihak Kedua, selambat-lambatnya pada Tanggal 4 Juli 2016 dan atau pada saat sertifikat hak milik Nomor 732/Kelurahan Benu-Benu telah dibalik nama menjadi atas nama Pihak Kedua dst* oleh karenanya selain Penggugat I menerima sisa pembayaran ruko miliknya sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dari Tergugat juga Penggugat II memiliki kewajiban sebaliknya yaitu menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE kepada Tergugat;
9. Bahwa, atas ketentuan perjanjian tersebut telah merugikan hak-hak dan kepentingan Penggugat I dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- 9.1. Bahwa, kedudukan Penggugat I dalam perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 melalui Kantor Notaris GRESIA PUTERAHMAT adalah sebagai Pihak yang menjual 1 (satu) petak Ruko kepada Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 011084/Kelurahan Benu-Benu Tahun 2015 atas nama FIRMAN dengan kesepakatan harga sebesar Rp.700.000.000,-(Tuju Ratus Juta Rupiah);
- 9.2. Bahwa, Penggugat II dalam perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 melalui Kantor Notaris GRESIA PUTERAHMAT adalah sebagai Pihak yang dimasukan dan menguatkan perjanjian sebelumnya yaitu Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015 melalui Notaris Armansyah S.H., M.Kn yang mengatur tentang Tanah Penggugat II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE yang telah dibeli oleh Tergugat dengan harga Rp. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat pada PT. Bank Mega Tbk dimana keberadaan sertifikat tanah Penggugat II saat itu masih menjadi hak tanggungan pada PT. Bank Mega Tbk;
- 9.3. Bahwa, setelah Penggugat II menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE pada Bank Mega, Penggugat II tidak menyerahkan kepada Tergugat dengan alasan bahwa sebagaimana dalam ketentuan Pasal 3

Halaman 5 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



perjanjian Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016, sertifikat tersebut diserahkan seketika bersama dengan pembayaran sisa harga ruko milik Penggugat I yang sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah);

- 9.4. Bahwa, dalam Pasal 3 tambahan Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016, menyebutkan bahwa *pembayaran harga Tanah Penggugat II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE sebesar Rp. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) telah diterima secara tunai oleh pihak kesatu (Penggugat II) dari pihak kedua (Tergugat) sebelum penandatanganan akta ini*, maka berdasarkan fakta hukum tersebut maka Penggugat II telah memperoleh keseluruhan harga tanah yang menjadi haknya dan memiliki kewajiban untuk menyerahkan sertifikat yang dimaksud;
10. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta sebagaimana dalam Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015 melalui dihadapan Notaris Armansyah S.H., M.Kn dan dalam Tambahan perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 melalui Kantor Turut Tergugat, jelas-jelas bahwa status kepemilikan tanah antara Penggugat I dan Penggugat II adalah status kepemilikan hak yang berbeda;
11. Bahwa dalam Pasal 3 halaman 10 poin (3) Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang mengatur tentang Harga dan Cara Pembayaran bahwa yang menjadi syarat dibayarkannya sisa harga 1 (satu) petak Ruko milik Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) yaitu pada saat sertikat hak milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE telah dibalik nama menjadi atas nama Pihak Kedua (Tergugat), maka sisa harga Ruko adalah milik tersendiri Penggugat sedangkan Penggugat II yang memiliki kewajiban menyerahkan sertifikat dimaksud adalah menjadi kewajiban tersendiri, maka dengan tindakan Tergugat belum membayar sisa ruko milik Penggugat I dengan alasan belum menerima sertikat hak milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE dari Penggugat II jelas-jelas merugikan hak-hak bagi Penggugat I;
12. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum diuraikan diatas, maka dengan tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan sisa pembayaran harga Ruko milik Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta

Halaman 6 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah), maka Tergugat telah ingkar janji dan menimbulkan kerugian secara nyata terhadap Penggugat I;

13. Bahwa, dengan kerugian yang dialami Penggugat I dengan tidak dibayarkannya sisa harga 1 (satu) petak Ruko oleh Tergugat yaitu tersisa sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) karena alasan Penggugat II belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE dan/atau belum dibalik nama atas nama Tergugat, hal ini telah menimbulkan ketidakadilan terhadap hak Penggugat I dalam Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 khususnya dalam Pasal 3 perjanjian tersebut telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi Penggugat I untuk menerima haknya;

14. Bahwa, Penggugat II sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE telah bersedia untuk memberikan dan memproses balik nama tanah yang telah dibeli oleh Tergugat, maka yang menjadi hak Penggugat I adalah obyek yang berbeda, maka sudah seharusnya dan sepatutnya memperoleh sisa harga 1 (satu) petak Ruko sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dari Tergugat;

15. Bahwa, sejak perjanjian Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang jatuh tempo pada Tanggal 4 Juli 2016 maka sejak saat itu pula Penggugat I berusaha untuk berkomunikasi dengan Tergugat untuk segera melaksanakan kewajiban membayar sisa pembayaran Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), namun Tergugat tidak mengindahkannya;

16. Bahwa, dengan tidak dipenuhinya kewajiban dari Tergugat untuk melaksanakan sisa pembayaran 1 (satu) petak Ruko sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat I, maka secara hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan "WANPRESTASI / INKAR JANJI" yang sangat merugikan Penggugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara;

Tentang Timbulnya Kerugian Materil dan Immateril bagi Penggugat I

17. Bahwa perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat sudah jelas telah merugikan Penggugat I, dimana Penggugat I telah mengalami kerugian baik Materil dan Immateril, yaitu:

a. Kerugian MATERIL

Halaman 7 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat tidak dilaksanakan sisa pembayaran 1 (satu) petak Ruko kepada Penggugat I maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah);
 - Bahwa, sebagaimana dalam Pasal 6 Juncto Pasal 3 poin (8) mendatar (4) Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat bahwa *“apabila karena kelalaiannya sendiri Pihak Kedua terlambat melakukan pembayaran sebagaimana dalam Pasal 3 tersebut diatas, maka pihak kedua berjanji dan oleh karena itu wajib untuk membayar denda keterlambatan sebesar 2% (dua persen) perbulan keterlambatannya”*. Berdasarkan ketentuan tersebut maka sejak Tanggal 4 Juli 2016 sampai gugatan ini digugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Kendari telah mencapai keterlambatan pembayaran oleh Tergugat selama 75 (tujuh puluh lima) Bulan;
 - Bahwa sisa harga 1 (satu) petak Ruko milik Penggugat I yang belum dibayarkan oleh Tergugat yaitu sebesar Rp.200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah), maka total denda keterlambatan sebagaimana dalam Pasal 6 mendatar (4) Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yaitu 2% perbulan maka jika dihitung berdasarkan sisa harga Ruko Penggugat yang sebesar Rp.200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) maka kewajiban Tergugat pada setiap bulan keterlambatan adalah sebesar Rp.4.000.000)/bulan;
 - Bahwa, berdasarkan lamanya keterlambatan pelaksanaan pembayaran oleh Tergugat yaitu telah mencapai 75 bulan sejak perjanjian telag jatu tempo tanggal 4 juli 2016 maka dapat diperinci yaitu 75 Bulan x 4.000.000 maka totalnya mencapai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
- b. Tentang Kerugian IMMATERIL
- Bahwa selain kerugian Material yang telah dialami Penggugat I diatas, Penggugat I juga mengalami Kerugian Immateril yaitu kerugian berupa biaya yang telah dan yang akan dikeluarkan Penggugat I dan Penggugat II untuk mengurus persoalan ini berupa biaya pengacara dalam tahap selama mengurus perkara ini di Pengadilan hingga pelaksanaan eksekusi putusan perkara ini bila berkekuatan hukum tetap, secara keseluruhan ditaksir sebesar Rp.100.000.000,-(Seratus juta rupiah);

Halaman 8 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Tergugat patut pula dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) per bulan untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan yang dikabulkan dan telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
19. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan fakta dan bukti hukum yang cukup kuat, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada *verzet*, banding maupun Kasasi;
20. Bahwa, agar gugatan perkara ini tidak menjadi *illusoir* kelak dikemudian hari karena adanya kekhawatiran dan sangka yang beralasan dari Penggugat I bahwa Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain sehubungan dengan adanya perkara ini, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk meletakkan *sita jaminan (conservatoir beslag)* atas harta kekayaan Tergugat untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara ini terhadap 1 (satu) unit Ruko milik Tergugat yang terletak pada bagian timur pada petak 2 (dua) yang terletak di Kelurahan Benu-Benu, Kecamatan Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari agar berkenan untuk memberikan putusan:

PRIMER:

DALAM PETITUM:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil berupa sisa harga 1 (satu) petak Ruko sebesar Rp. 200.000.000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*) kepada Penggugat I seketika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil Denda Keterlambatan selama 75 (Tujuh Puluh Lima) bulan yang telah mencapai sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) seketika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

Halaman 9 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan dan mewajibkan Penggugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE kepada Tergugat seketika pada saat Pembayaran sisa harga 1 (satu) petak Ruko Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*) dan Denda Keterlambatan sebesar Rp. 300.000.000, - (*Tiga Ratus Juta Rupiah*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateril yang dialami Penggugat I dan Penggugat II berupa biaya yang telah dikeluarkan Penggugat I dan Penggugat II untuk mengurus perkara ini yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*) setiap bulannya jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) 1 (satu) unit Ruko milik Tergugat yaitu petak 2 (dua) sebelah Timur yang terletak di Kelurahan Benu-Benu, Kecamatan Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara yang merupakan milik Tergugat;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi
11. Membebankan biaya perkara ini secara hukum;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat ataupun Kuasanya tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa tidak hadirnya Tergugat tanpa alasan yang sah tersebut berarti Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya atau menyangkal gugatan ini, sehingga tidak ada halangan bagi Majelis Hakim untuk melanjutkan pemeriksaan gugatan ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, telah dibacakan gugatan Para Penggugat dan setelah dibacakan surat gugatan tersebut, Para Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan perubahan pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya di persidangan telah menyerahkan surat-surat bukti berupa:

Halaman 10 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Akta Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 tertanggal 27 Mei 2015, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, yang selanjutnya diberitanda P-1;
2. Foto copy Kesepakatan Nomor 11 tertanggal 24 Februari 2016, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, yang selanjutnya diberitanda P-2;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 22 Februari 2016, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 2 Mei 2016, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, yang selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 16 Mei 2016, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, yang selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Para Penggugat telah menghadirkan Saksi-Saksi dipersidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai dengan agamanya masing-masing sebagai berikut:

1. Saksi A. Riyan Ariatno
 - Bahwa Saksi hadir dalam persidangan untuk memberikan keterangan masalah wanprestasi atau perjanjian yang belum dibayar atas objek bangunan ruko;
 - Bahwa objek bangunan ruko yang belum dibayar tersebut terletak di Kelurahan Benu-Benu;
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat (Firman) sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2015;
 - Bahwa awalnya hubungan Saksi dengan Bapak Firman adalah adanya kerjasama bisnis kecil-kecilan, kemudian Para Penggugat pernah menyampaikan kepada Saksi, jika Para Penggugat belum cukup modal sehingga bisnis tersebut urung dilakukan karena bangunan ruko milik Para Penggugat yang belum dibayar;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Objek bangunan ruko awalnya kepunyaan dari Bapak Firman, dahulu Bapak Firman bertempat tinggal di bangunan ruko tersebut kemudian terjadi masalah itu;
 - Bahwa bangunan ruko tersebut telah ada, pada saat Saksi mengetahui terjadinya masalah pembayaran tersebut;

Halaman 11 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Bapak Firman dengan Tergugat ada perjanjian kerjasama tentang pembangunan bangunan ruko;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca secara detail akta perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat namun Saksi pernah diperlihatkan akta perjanjian tersebut pada tahun 2016 di rumah kediaman Bapak Firman;
- Bahwa Bapak Firman pernah menyampaikan kepada Saksi bahwa masih ada yang dibelum dibayar terkait dengan perjanjian pembangunan ruko seperti dalam akta perjanjian;
- Bahwa nilai yang harus dibayar untuk bangunan ruko tersebut sejumlah Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) namun untuk harga yang belum dilakukan pembayaran Saksi tidak ketahui;
- Bahwa H. Tahere merupakan orangtua dari Bapak Firman;

2. Saksi Iwan

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang perjanjian pembangunan ruko antara Para Penggugat dengan Tergugat sejumlah 5 (lima) petak;
- Bahwa Penggugat mendapatkan 1 (satu) petak dari total pembangunan Ruko sebanyak 5 (lima) petak tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, bangunan ruko dijual kepada Tergugat dengan harga Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dengan pembayaran sebanyak 2 (dua) kali yang pertama sejumlah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran kedua sejumlah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan masih tersisa sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui isi perjanjian tersebut ketika Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran pembangunan ruko;
- Bahwa kewajiban Tergugat apabila tidak melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) maka akan dikenakan denda sejumlah Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah)/bulan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan tertuang dalam Berita Acara persidangan dianggap telah pula termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan apapun lagi dan mohon putusan;

Halaman 12 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah menyerahkan kesimpulannya (*konklusi*) secara tertulis tertanggal 28 Maret 2023 dan selanjutnya mohon agar Majelis Hakim segera memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Persidangan sepanjang mempunyai relevansi, dipandang telah termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *"bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan"*;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang menghadap di persidangan ataupun tidak menyuruh wakilnya tanpa keterangan yang sah, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana dalam relaas panggilan sidang tanggal 19 Desember 2022, 11 Januari 2023 dan 1 Februari 2023, dan menurut pertimbangan Majelis Hakim relaas panggilan dimaksud juga telah memenuhi ketentuan Pasal 146 Rbg;

Menimbang, bahwa dengan demikian ketidakhadiran Tergugat tersebut bukan disebabkan oleh adanya suatu halangan yang sah, sedangkan gugatan Para Penggugat tidak bertentangan dengan hukum dan juga sangat beralasan, oleh karena itu Tergugat haruslah dinyatakan telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir dan Majelis Hakim akan memutus perkara ini dengan tanpa dihadiri Tergugat / *Verstek* (*vide* Pasal 149 RBg);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyangkut perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi, dimana Tergugat tidak menepati isi Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Gresia Puterahmat sebagaimana diatur dalam Pasal 3 yang berbunyi *Pihak Kesatu akan menerima pembayaran dari Pihak Kedua sejumlah Rp.200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 4 Juli 2016*;

Halaman 13 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang Saksi yang bernama Saksi A. Riyan Ariatno dan Saksi Iwan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Para Penggugat maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Gresia Puterahmat sebagaimana dalam Pasal 3 dimana *Pihak Kesatu akan menerima pembayaran dari Pihak Kedua sejumlah Rp.200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 4 Juli 2016?*;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut, akan dipertimbangkan perihal sah tidaknya Surat Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan Perjanjian sebagaimana Surat Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian/persetujuan yang terdiri dari 4 (empat) syarat, yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (de toestemming van degenen dei zich verbinden;*
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan/perjanjian (de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan);*
- Suatu hal tertentu (een bepaald onderwerp);*
- Suatu sebab yang halal (eene geoorloofde oorzaak);*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata diatur bahwa *“tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1335 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata terdapat syarat-syarat yang dapat mengakibatkan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal) apabila kontrak tersebut :

- Tidak mempunyai kausa;
- Kausanya palsu;
- Kausanya bertentangan dengan undang-undang;



- d. Kausanya bertentangan dengan kesusilaan;
 - e. Kausanya bertentangan dengan ketertiban umum;
- (Perhatikan Hukum Perjanjian – Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Prof. DR. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., hal 196).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yaitu Surat Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 yang dipadupadankan dengan syarat sahnya suatu perjanjian (pasal 1320 KUHPerdara) maka nyata benar bahwa seluruh syarat sahnya perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat telah terpenuhi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Para Penggugat point ke-2 agar menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan dipertimbangkan, Apakah Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian sebagaimana dituangkan dalam Surat Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 tersebut?;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan menjelaskan tentang pengertian atau definisi dari Wanprestasi itu sendiri, Wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak terpenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Awal mulanya istilah ini berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*wanprestatie*” yang dimaknai sebagai tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang;

Menimbang, bahwa secara teoritis, wanprestasi terdiri dari 3 (tiga) macam bentuk yaitu: tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya dan memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, sedangkan menurut pendapatnya Prof. Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi antara lain : tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi



terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa adanya wanprestasi tentu berawal dari adanya suatu perikatan atau perjanjian dimana dalam suatu perjanjian, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang 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 suatu itikad yang baik;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1381 KUHPerdara, suatu perjanjian dapat diakhiri karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan utang, perjumpaan utang atau kompensasi, percampuran utang, pembebasan utang, kebatalan atau pembatalan, berlakunya suatu syarat pembatalan yang diatur dalam Bab I dan karena lewat waktu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, dimana masih terdapat kekurangan pembayaran sejumlah Rp.200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) oleh Tergugat kepada Penggugat I (Firman), sebagaimana dalam Pasal 3 Surat Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, disebutkan bahwa Pihak Kesatu akan menerima pembayaran dari Pihak Kedua selambat-lambatnya pada tanggal 4 Juli 2016;

Menimbang, bahwa dipersidangan Saksi Iwan memberikan keterangan antara lain : bahwa sepengetahuan Saksi, bangunan ruko dijual kepada Tergugat dengan harga Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dengan pembayaran sebanyak 2 (dua) kali yang pertama sejumlah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran kedua sejumlah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan masih tersisa sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), bahwa Saksi mengetahui isi perjanjian tersebut ketika Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran pembangunan ruko, bahwa kewajiban Tergugat apabila tidak melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) maka akan dikenakan denda sejumlah Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah)/bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji;



Menimbang, bahwa dengan demikian pokok permasalahan dalam perkara a quo telah terjawab dan Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Para Penggugat point ke-3 agar menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitim gugatan satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat point ke-4 yang menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil berupa sisa harga 1 (satu) petak ruko sebesar Rp. 200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*) kepada Penggugat I seketika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa, oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi dan masih terdapat kekurangan pembayaran Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) maka petitum point ke-4 layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat point ke-5 yang menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil denda keterlambatan selama 75 (tujuh puluh lima) bulan yang telah mencapai sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) seketika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*), Majelis mempertimbangkan bahwa sebagaimana dalam Pasal 6 point ke-3 Surat Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 disebutkan "*Apabila karena kelalaiannya sendiri Pihak Kedua terlambat melakukan pembayaran sebagaimana dalam Pasal 3 tersebut diatas, maka pihak kedua berjanji dan oleh karena itu wajib untuk membayar denda keterlambatan sebesar 2% (dua persen) perbulan keterlambatannya*";

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan tersebut maka sejak tanggal 4 Juli 2016, keterlambatan pembayaran oleh Tergugat adalah selama 75 (tujuh puluh lima) bulan, sehingga denda keterlambatan diperhitungkan sebagai berikut : 2% x Rp. 200.000.000,00 x 75 bulan sama dengan Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum Para Penggugat point ke-5 layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa bahwa terhadap petitum Para Penggugat point ke-6 yang memerintahkan dan mewajibkan Penggugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. TAHERE kepada Tergugat seketika pada saat Pembayaran sisa harga 1 (satu) petak Ruko Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,00 (*dua ratus juta*



rupiah) dan Denda Keterlambatan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Majelis berpendapat bahwa, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum point ke-4 yang sudah dikabulkan maka terhadap petitum point ke-6 ini layak pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat point ke-7 yang menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateril yang dialami Penggugat I dan Penggugat II berupa biaya yang telah dikeluarkan Penggugat I dan Penggugat II untuk mengurus perkara ini yaitu sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena kerugian tersebut tidak diperinci perhitungannya secara jelas dan nyata serta tidak dukung dengan alat bukti apapun, maka sebagaimana Yurisprudensi MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dengan kaidah hukum "*jumlah kerugian patut ditolak sebab keseluruhannya adalah jumlah yang diduga fiktif ditaksir Penggugat tanpa diperinci dengan lampiran bukti yang authentic yang dapat diyakini dengan nyata*", dengan demikian maka terhadap kerugian tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat point ke-8 yang menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*), Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam bukunya DR. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., yang berjudul Memahami Eksistensi Uang Paksa (*Dwangsom*) Dalam Implementasinya Di Indonesia, terbitan Kencana Prenada Media Group dijelaskan bahwa apabila hukuman pokok yang dijatuhkan oleh hakim hanya pembayaran sejumlah uang, maka *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan. Hal ini diatur di dalam rumusan ketentuan pasal 611a Rv yang sama rumusan ketentuannya dengan pasal 606a Rv yang pernah berlaku di Indonesia. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2331K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009 yang menyatakan bahwa penghukuman pembayaran sejumlah uang tidak dapat dikenakan uang paksa (*dwangsom*). Berdasarkan uraian tersebut, maka terhadap petitum point ke-8 tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat point ke-9 yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) 1 (satu) unit Ruko milik Tergugat yaitu petak 2 (dua) sebelah Timur yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Benu-Benu, Kecamatan Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara yang merupakan milik Tergugat, oleh karena sejak awal perkara ini Majelis Hakim tidak meletakkan sita terhadap obyek sebagaimana dimaksud maka petitum ini haruslah pula ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat point ke-10 yang menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 191 (1) RBg dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mempertimbangkan secara seksama gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, ternyata bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 (1) RBg dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tersebut, oleh karenanya petitum point ke-10 gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Para Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian dengan verstek sedangkan Tergugat adalah pihak yang kalah, maka secara hukum, berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal dalam Rbg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta Peraturan Perundang - Undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Tergugat tersebut tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil berupa sisa harga 1 (satu) petak ruko sejumlah Rp. 200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*)

Halaman 19 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat I seketika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil denda keterlambatan selama 75 (tujuh puluh lima) bulan yang telah mencapai sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) seketika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
7. Memerintahkan dan mewajibkan Penggugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M² Tahun 1997 atas nama H. Tahere kepada Tergugat seketika pada saat pembayaran sisa harga 1 (satu) petak ruko Penggugat I sejumlah Rp.200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*) dan denda keterlambatan sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sejumlah Rp.518.000,00 (lima ratus delapan belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin, tanggal 3 April 2023 oleh kami Andi Eddy Viyata, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, didampingi oleh Wahyu Bintoro, S.H. dan Harwansah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 11 April 2023 di persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut di atas didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh La Ode Alisabir, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

WAHYU BINTORO, S.H.

ANDI EDDY VIYATA, S.H.

HARWANSAH, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

LA ODE ALISABIR, SH

Halaman 20 dari 21 halaman, Putusan Perdata Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara Nomor 133/Pdt.G/2022/PN Kdi

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- ATK Perkara	Rp.	50.000,00
- Panggilan	Rp.	408.000,00
- PNBP Panggilan	Rp.	10.000,00
- Meterai Putusan	Rp.	10.000,00
- Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00

J u m l a h Rp. 518.000,00 (lima ratus delapan belas ribu rupiah)