



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

### **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**NORHAYAH.**, pekerjaan Mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Bina Putra, RT.006 RW.002 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DRS. ABDUL GAPUR, ZA, S.H., MESRANI ARMANSYAH, S.H dan SAMSUNI, S.H.I, pekerjaan Advokat-Pengacara pada KANTOR POS BANTUAN HUKUM ADVOKAT INDONESIA (POSBAKUMADIN), berkantor di Jalan Trihora Surya Kencana II Nomor 06, Banjarbaru berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 12 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT**;

### **L A W A N :**

1. **WAHYUDI**, bertempat tinggal di Jalan Perambaian III Rt.030 Rw.007 Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;
2. **RANTI SYLVIA, S.H**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Km 35,5 Kota Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Pihak Pengugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Pengugat.

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pengugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 April 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 30 April 2018, dengan No. Reg. 27/Pdt.G/2018/PN Bjb, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Bahwa Gugatan Ingkar Janji ini diajukan di Pengadilan Negeri Banjarbaru, berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 7569/Leg/IX/2016, Pada Hari Jum,at Tanggal 30 September 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, dibuat di Kantor Turut Tergugat berdomisli di Wilayah Hukum Kota Banjarbaru dan Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini mengikut pada Pengadilan Negeri Banjarbaru.
2. Bahwa Hubungan Hukum Penggugat dengan Tergugat, berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 7569/Leg/IX/2016, Pada Hari Jum,at Tanggal 30 September 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, dibuat di Kantor Turut Tergugat berdomisli di Wilayah Hukum Kota Banjarbaru dan Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini mengikut pada Pengadilan Negeri Banjarbaru.
3. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/ Sungai Ulin, dengan luas 7876 M2 (Tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 2470/SU/2014, tertanggal 21 ( dua puluh satu ) Oktober 2014, sertipikat tertanggal 19 Oktober 1982, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama :  
1. NORHAYAH 2. MUCHTADA SAPUTRA 3. SITI DAHLIA.
4. Bahwa berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 7569/Leg/IX/2016, Tanggal 30 September 2016, Pasal 1, Penggugat dengan Tergugat telah sepakat membuat perjanjian Jual beli persil dengan harga Rp 650.000.000.- ( Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ) dan pada saat penandatanganan Penggugat telah menerima Pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp 50.000.000.0.- ( Lima Puluh Juta Rupiah)
5. Bahwa Penggugat pada tanggal 19 Agustus 2017, telah menandatangani Kwitansi tanda terima pembayaran keseluruhan dari Tergugat dengan jumlah Rp 330.000.000.- ( Tiga Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah ) dan masih ada sisa pembayaran yang wajib dipenuhi oleh Tergugat berdasarkan perjanjian adalah sejumlah Rp 280.000.000.- ( dua ratus delapan puluh juta rupiah )
6. Bahwa berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 7569/Leg/IX/2016, Tanggal 30 September 2016, Pasal 4, apabila selambat-lambatnya dalam jangka waktu 10 bulan telah terlampaui dan harga belum lunas terbayar, pihak kedua / Tergugat dianggap wanprestasi dengan konsekwensi pihak kedua memberikan unit rumah yang telah terbangun kepada pihak pertama/Penggugat, yang tiap unitnya dinilai dengan harga Rp 225.000.000.- ( Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah ), dengan demikian berdasarkan Akta tersebut terhitung sejak Tanggal 30 September 2016 sampai diajukannya GUGATAN WANPRESTASI ini, telah terhitung berjumlah

Halaman 2 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

selama 18 bulan dan pembayaran harga belum lunas terbayar dan Tergugat dapat dikwalifisir TELAH TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI).

7. Bahwa bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6115 yang dijelaskan tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, diperuntukan untuk pembangunan Rumah, sehingga sertipikat Induk dilakukan PEMECAHAN sejumlah 12 lembar sertipikat sebagai tanggung jawab dari Penggugat telah dipenuhi dan oleh Tergugat telah dibangun rumah dan 10 ( sepuluh ) unit rumah telah dijual kepada pihak lain oleh Tergugat.
8. Bahwa dari keseluruhan pemecahan dan pembangunan rumah, masih ada sisa 2 ( dua ) lembar sertipikat dan telah berdiri bangunan rumah yaitu :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 7049, dengan luas 189 M2 ( Seratus delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016, tertanggal 15 ( lima belas ) Desember 2016, sertipikat tertanggal 09 Februari 2017, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama : 1. NORHAYAH 2. MUCHTADA SAPUTRA 3. SITI DAHLIA.
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 7051, dengan luas 196 M2 ( Seratus Sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 ( dua puluh sembilan ) Desember 2016, sertipikat tertanggal 09 Februari 2017, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama : 1. NORHAYAH 2. MUCHTADA SAPUTRA 3. SITI DAHLIA.
9. Bahwa Setipikat Hak milik yang telah dilakukan pemecahan telah berdiri bangunan rumah sisa dari penjualan yang dilakukan oleh Tergugat, oleh karena seluruh tanggung jawab telah dipenuhi Penggugat dan Tergugat telah menikmati hasil penjualan bidang tanah yang diperjanjian dan Penggugat kemudian hanya menunggu sisa pembayaran dari Tergugat dan sesuai dengan akta perjanjian tersebut, maka menurut Hukum bangunan yang dibangun diatas sertipikat nomor 7049 dan 7051 atas nama Penggugat adalah merupakan hak dari Penggugat yang dapat dijual belikan kepada siapa saja untuk melunasi sisa pembayaran dan biaya-biaya yang timbul dalam proses transaksi jual beli terhadap bidang tanah dan bangunan.
10. Bahwa dikarenakan Pihak Tergugat, setelah menjual 10 ( sepuluh ) unit rumah yang dibangun diatas bidang tanah dulunya milik Penggugat dan Tergugat tidak ada melakukan pembayaran dan Tergugat telah beberapa kali ditemui Penggugat agar

Halaman 3 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melunasi sisa jual beli bidang tanah, tetapi Tergugat hanya janji-janji saja dan sekarang Tergugat tidak dapat ditemui lagi.

11. Bahwa akibat perbuatan INGKAR JANJI Tergugat, Penggugat merasa dirugikan secara materiil sejumlah Rp 280.000.000.- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), jumlah tersebut merupakan Sisa pembayaran jual beli persil dimaksud dari Penggugat yang wajib dibayar secara seketika untuk menghindari kerugian berkepanjangan.
12. Bahwa akibat perbuatan INGKAR JANJI Tergugat, Penggugat TIDAK DAPAT MENGGUNAKAN UANG SISA PEMBAYARAN, karena uang sisa Rp 280.000.000.- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) merupakan MODAL USAHA Penggugat dan apabila digunakan untuk usaha akan mendapatkan keuntungan minimal 10 % setiap bulannya dari jumlah modal, sehingga dapat menimbulkan Kerugian secara Materiil setiap bulannya Rp 28.000.000.- ( dua puluh delapan juta rupiah ) setiap bulannya dan wajib ditanggung Oleh Tergugat dan akan diperhitungkan sampai adanya putusan yang berkekuatan Hukum tetap.
13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat telah berdampak dimasyarakat sebagai pelaku penipuan, KARENA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMENUHI JANJI DENGAN PIHAK LAIN, disebabkan UANG DARI Tergugat TIDAK DIBAYAR SECARA TEPAT WAKTU dan jelas dapat menimbulkan kerugian IMMATERIIL terhadap Penggugat kalau dinilai sebesar Rp 1.000.000,000,- ( Satu Milyar Rupiah ), karena dapat menimbulkan hilangnya kepercayaan masyarakat kepada diri Penggugat dan wajar apabila kerugian Immateriil ini ditanggung oleh Tergugat.
14. Bahwa guna menjamin tuntutan para Penggugat dalam perkara ini, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta-harta Tergugt baik bergerak maupun tidak bergerak apabila tidak mencukupi tuntutan Penggugat tersebut.
15. Bahwa agar Tergugat tunduk melaksanakan putusan ini dengan suka rela mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) perhari apabila lalai memenuhi kewajibannya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
16. Bahwa Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut::

Halaman 4 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 7569/Leg/IX/2016, Pada Hari Jum,at Tanggal 30 September 2016 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT mengikat dan sah menurut Hukum.
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini.
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Telah Ingkar Janji ( Wanprestasi )
- Menyatakan bangunan Rumah yang dibangun diatas bidang tanah adalah milik Penggugat berdasarkan :
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 7049, dengan luas 189 M2 ( Seratus delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016, tertanggal 15 ( lima belas ) Desember 2016, sertipikat tertanggal 09 Februari 2017, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama : 1. NORHAYAH 2. MUCHTADA SAPUTRA 3. SITI DAHLIA.
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 7051, dengan luas 196 M2 ( Seratus Sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 ( dua puluh sembilan ) Desember 2016, sertipikat tertanggal 09 Februari 2017, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama : 1. NORHAYAH 2. MUCHTADA SAPUTRA 3. SITI DAHLIA.
- Menghukum Tergugat secara seketika menyelesaikan pembayaran berjumlah Rp 280.000.000.- ( dua ratus delapan puluh juta rupiah ) kepada Penggugat.
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian MATERIIL kepada Penggugat setiap bulannya sejumlah Rp 28.000.000.- ( dua puluh delapan juta rupiah ) akan diperhitungkan sampai adanya putusan yang berkekuatan Hukum tetap.
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat sejumlah Rp 1.000.000.000,- ( Satu Milyar Rupiah )
- Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat setiap hari Sebesar Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) apabila lalai memenuhi isi putusan ini.Sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek perkara perdata ini dan juga barang milik Tergugat yang bergerak atau tidak bergerak.
- Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari para Tergugat.
- Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini.
- Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 5 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama DRS. ABDUL GAPUR, ZA, S.H., MESRANI ARMANSYAH, S.H dan SAMSUNI, S.H.I, pekerjaan Advokat-Pengacara pada KANTOR POS BANTUAN HUKUM ADVOKAT INDONESIA (POSBAKUMADIN), berkantor di Jalan Trikora Surya Kencana II Nomor 06, Banjarbaru berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 12 Maret 2018 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor 90/PEN.SK/PDT/2018/PN BJB pada tanggal 30 April 2018 sedangkan untuk **Tergugat** tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Relas Panggilan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb, tertanggal 11 Mei 2018, 18 Mei 2018 dan 29 Juni 2018 dan untuk **Turut Tergugat** tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Relas Panggilan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb, tertanggal 11 Mei 2018, 31 Mei 2018 dan 29 Juni 2018 sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim menetapkan untuk melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan, maka proses mediasi tidak bisa dilalui sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan atas dibacakannya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan menurut hukum serta tidak bertentangan dengan ketertiban hukum pada umumnya, dengan uraian pertimbangan seperti tersebut di bawah ini;

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

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 7049 atas nama 1.NORHAYAH, 2.MUCHTADA SAPUTRA dan 3.SITI DAHLIA, yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru, tanggal 9 Februari 2017 yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 7051 atas nama 1.NORHAYAH, 2.MUCHTADA SAPUTRA dan 3.SITI DAHLIA, yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota

Halaman 6 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru, tanggal 9 Februari 2017 yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-2;

3. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli, Notaris dan PPAT yang bernama RANTI SYLVIA, SH., tertanggal 30 September 2016 yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-

3;

4. Fotocopy Kwitansi sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) pembayaran dari WAHYUDI kepada NORHAYAH tertanggal 19 Agustus 2017 yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy **P-1** sampai dengan **P-4** yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi **JAIMAH** dan saksi **HELMI ESPINA NAIBAH** yang bersumpah terlebih dahulu menurut tatacara agamanya masing-masing yang pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

## 1. Saksi **JAIMAH**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Tergugat II tidak kenal;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan adanya perjanjian kerjasama membangun perumahan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Tergugat I di kantor pemasaran Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian jual beli persil yang dilakukan pada bulan Agustus 2016;
- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Penggugat jika kerjasama Penggugat dengan Tergugat I ada masalah karena Tergugat I belum menyelesaikan pembayarannya kepada Penggugat, dan Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa saksi mengetahui dalam perjanjian tersebut akan dibangun 12 (dua belas) unit rumah;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut telah laku 10 (sepuluh) unit namun saksi tidak mengetahui berapa harga rumah tersebut per unitnya;
- Bahwa saksi mengetahui dalam perjanjian tersebut Penggugat menyediakan tanah sedangkan Tergugat I mendirikan bangunannya;

Halaman 7 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui saat dibuatnya kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Penggugat jika Penggugat hanya menerima separuh uang dari pembeli tanah tersebut yaitu sebesar Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari total sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi, Penggugat memberikan pendapat membenarkan dan tidak keberatan;

## 2. Saksi **HELMI ESPINA NAIBAHO**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat (NORHAYAH) dengan Tergugat I (WAHYUDI)
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Penggugat sedangkan Tergugat I sebagai pengembang;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dengan Tergugat I melakukan perikatan jual beli di Kantor Notaris RANTI SYVIA, S.H., pada tanggal 30 September 2016 dan perjanjian tersebut berlaku sejak dibuat sampai dengan 10 (sepuluh) bulan kemudian;
- Bahwa saksi pernah melihat dan mengetahui isi perjanjian tersebut diantaranya Tergugat I akan melakukan pembayaran harga tanah setelah rumah yang ia bangun terjual kepada Penggugat, perjanjian tersebut tidak daluarsa apabila Tergugat I tidak membayar angsurannya kepada Penggugat dalam waktu 10 bulan;
- Bahwa saksi melihat perjanjian tersebut di kantor Notaris RANTI SYLVIA, S.H., karena saksi sebagai staf di Notaris tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I belum menyelesaikan pembayaran kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui harga tanah tersebut diperjanjikan jual beli sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat mendapat uang setiap laku 1 (satu) unit rumah tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang dibangun diatas tanah tersebut sebanyak 12 (dua belas) unit;
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang telah dibangun ada 6 (enam) unit dan 2 (dua) unit sudah terjual dan dipecah sertifikatnya;

Halaman 8 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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 saksi tidak mengetahui masalah pembagian dari masing-masing pihak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa Penggugat sudah menerima jumlah uang dari Tergugat I namun saat perjanjian awal Penggugat menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat I sekarang ini;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat memberikan pendapat membenarkan dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan **Pemeriksaan Setempat** pada hari **Kamis** tanggal **9 Agustus 2018** namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa **Penggugat** telah mengajukan kesimpulannya tertanggal **12 September 2018**;

Menimbang, bahwa **Penggugat** menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan sehingga Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan hak-haknya selama dipersidangan maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 Rbg dan 78 RV, gugatan Penggugat akan diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut sesuai yang digariskan dalam Pasal 1865 KUHPerdata yang menegaskan haknya

Halaman 9 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

maupun membantah hak orang lain diwajibkan membuktikan hak-hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutan nya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, maka yang menjadi pokok gugatan yaitu :

- Bahwa Penggugat pada hari Jum'at tanggal 30 September 2016 telah melakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 dengan Tergugat yang dibuat di Kantor Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat pemilik bangunan rumah yang dibangun diatas bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7049 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 189 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016 tertanggal 15 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7051 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 196 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA;
- Bahwa Penggugat meminta Tergugat menyelesaikan pembayaran berjumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yakni Saksi Jaimah dan Saksi Helmi Espina Naibaho dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat dan keterangan Saksi dari Penggugat tersebut secara formal dapat diterima untuk memperkuat dalil gugatan Penggugat dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa dari hasil pembuktian yang diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat pada hari Jum'at tanggal 30 September 2016 telah melakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 dengan Tergugat yang dibuat di Kantor Turut Tergugat yang berlaku sejak dibuat sampai dengan 10 (sepuluh) bulan kemudian sebagaimana bukti P-3 dan keterangan saksi Helmi Espina Naibaho;

Halaman 10 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Penggugat pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin tertanggal 19 Oktober 1982, dengan luas 7876 M<sup>2</sup> (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 2470/SU/2014 tertanggal 21 Oktober 2014 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat membuat perjanjian Jual beli persil seharga Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti P-3 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 tanggal 30 September 2016 dan pada saat penandatanganan Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana keterangan saksi Helmi Espina Naibaho;
- Bahwa Penggugat pada tanggal 19 Agustus 2017 telah menandatangani kwitansi tanda terima pembayaran keseluruhan dari Tergugat dengan jumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan masih ada sisa pembayaran yang wajib dipenuhi oleh Tergugat berdasarkan perjanjian adalah sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin diperuntukan untuk pembangunan rumah sebanyak 12 (dua belas) unit dan 10 (sepuluh) unit rumah telah dijual kepada pihak lain oleh Tergugat sehingga tersisa 2 (dua) unit rumah yang belum terjual dan sisa 2 (dua) unit rumah tersebut telah dibuatkan pemecahan sertifikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7049 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 189 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016 tertanggal 15 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7051 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 196 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA, hal ini sebagaimana bukti P-1 dan P-2 dan keterangan saksi Jaimah dan saksi Helmi Espina Naibaho;
- Bahwa Tergugat setelah menjual 10 (sepuluh) unit rumah yang dibangun diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin tidak ada melakukan pembayaran dan Tergugat telah beberapa kali ditemui Penggugat agar melunasi sisa jual beli bidang tanah tetapi Tergugat hanya janji-janji saja dan sekarang

Halaman 11 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat tidak dapat ditemui lagi, hal ini sesuai keterangan saksi Jaimah dan saksi Helmi Espina Naibaho;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 yang dibuat di Kantor Turut Tergugat?

Menimbang, bahwa Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum *"Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*;

Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum *"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar"*;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu jual beli adalah dilakukan secara *"terang dan tunai"*, yaitu *"terang"* karena disaksikan oleh orang lain atau dilakukan dihadapan tokoh masyarakat / pejabat yang berwenang, dan dengan *"tunai"* karena adanya pembayaran uang pembelian tanah kepada penjual yang disertai *levering*/ penyerahan sertifikat Hak Milik tanah atas nama Penggugat kepada Tergugat beserta objek fisiknya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari bukti P-3 ternyata bahwa Penggugat telah melakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 dengan Tergugat yang dibuat di Kantor Turut Tergugat seharga Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat penandatanganan Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 Rbg yang menyatakan *"Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu"* ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa adanya proses jual beli tersebut telah pula dibenarkan berdasarkan keterangan saksi Helmi Espina Naibaho yang menerangkan bahwa Penggugat pada hari Jum'at tanggal 30 September 2016 telah melakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 dengan Tergugat yang dibuat di Kantor Turut Tergugat yang berlaku sejak dibuat sampai dengan 10 (sepuluh) bulan sebagaimana

Halaman 12 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berdasarkan bukti P-3 sehingga Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin tertanggal 19 Oktober 1982, dengan luas 7876 M<sup>2</sup> (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 2470/SU/2014 tertanggal 21 Oktober 2014 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA;

Menimbang, bahwa tentang pembayaran jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat membuat perjanjian Jual beli persil seharga Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti P-3 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 tanggal 30 September 2016 dan pada saat penandatanganan Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana keterangan saksi Helmi Espina Naibaho dan Penggugat pada tanggal 19 Agustus 2017 telah menandatangani kwitansi tanda terima pembayaran dari Tergugat dengan jumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan masih ada sisa pembayaran yang wajib dipenuhi oleh Tergugat berdasarkan perjanjian adalah sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin diperuntukan untuk pembangunan rumah sebanyak 12 (dua belas) unit dan 10 (sepuluh) unit rumah telah dijual kepada pihak lain oleh Tergugat sehingga tersisa 2 (dua) unit rumah yang belum terjual dan sisa 2 (dua) unit rumah tersebut telah dibuatkan pemecahan sertifikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7049 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 189 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016 tertanggal 15 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7051 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 196 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA, hal ini sebagaimana bukti P-1 dan P-2 dan keterangan saksi Jaimah dan saksi Helmi Espina Naibaho dimana Tergugat setelah menjual 10 (sepuluh) unit rumah tersebut tidak ada melakukan pembayaran dan Tergugat telah beberapa kali ditemui Penggugat agar melunasi sisa jual beli bidang tanah tetapi Tergugat hanya janji-janji saja dan sekarang Tergugat tidak dapat ditemui lagi, hal ini sesuai keterangan saksi Jaimah dan saksi Helmi Espina Naibaho;

Halaman 13 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya perikatan jual beli antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin tertanggal 19 Oktober 1982, luas 7876 M<sup>2</sup> (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 2470/SU/2014 tertanggal 21 Oktober 2014 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA seharga Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang pada saat penandatanganan Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 19 Agustus 2017 ada tanda terima pembayaran dari Tergugat dengan jumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) namun masih ada sisa pembayaran yang wajib dipenuhi oleh Tergugat berdasarkan perjanjian adalah sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin tersebut diperuntukan untuk pembangunan rumah sebanyak 12 (dua belas) unit dan 10 (sepuluh) unit rumah telah dijual kepada pihak lain oleh Tergugat sehingga tersisa 2 (dua) unit rumah yang belum terjual dan sisa 2 (dua) unit rumah tersebut telah dibuatkan pemecahan sertifikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7049 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 189 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016 tertanggal 15 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7051 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 196 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA, dimana Tergugat setelah menjual 10 (sepuluh) unit rumah tersebut tidak ada melakukan pembayaran dan Tergugat telah beberapa kali ditemui Penggugat agar melunasi sisa jual beli bidang tanah tetapi Tergugat hanya janji-janji saja dan sekarang Tergugat tidak dapat ditemui lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petition gugatannya;

Halaman 14 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa tentang Petitum Penggugat yang meminta “Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya” akan dipertimbangkan setelah Petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menyatakan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 7569/Leg/IX/2016, Pada Hari Jum,at Tanggal 30 September 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT mengikat dan sah menurut Hukum” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Helmi Espina Naibaho dan dihubungkan dengan bukti P-3 dimana Penggugat pada hari Jum’at tanggal 30 September 2016 telah melakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 dengan Tergugat yang dibuat di Kantor Turut Tergugat yang berlaku sejak dibuat sampai dengan 10 (sepuluh) bulan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum Penggugat tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 yang diajukannya sesuai dengan aturan hukum dan selain itu Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum Penggugat tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menyatakan Perbuatan Tergugat Telah Ingkar Janji ( Wanprestasi )” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa Wanprestasi adalah peristiwa dimana pihak tidak melaksankan Prestasinya baik itu :

- Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian

Halaman 15 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Wanprestasi sebagaimana diamanahkan dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang isinya "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Saat salah satu pihak telah melakukan Wanprestasi maka dimungkinkan timbulnya kerugian dalam peristiwa tersebut, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1246 KUHPerdara, maka ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yaitu;

- Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh Pihak.
- Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.
- Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.

Menimbang, bahwa Penggugat pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin tertanggal 19 Oktober 1982, dengan luas 7876 M<sup>2</sup> (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 2470/SU/2014 tertanggal 21 Oktober 2014 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA kemudian pada hari Jum'at tanggal 30 September 2016 telah melakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 dengan Tergugat yang dibuat di Kantor Turut Tergugat yang berlaku sejak dibuat sampai dengan 10 (sepuluh) bulan kemudian dengan harga Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat penandatanganan Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) lalu pada tanggal 19 Agustus 2017 telah menandatangani kwitansi tanda terima pembayaran dari Tergugat dengan jumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) namun masih ada sisa pembayaran yang wajib dipenuhi oleh Tergugat berdasarkan perjanjian sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dimana dalam jual beli tersebut Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin diperuntukan untuk pembangunan rumah sebanyak 12 (dua belas) unit yang kemudian 10 (sepuluh) unit rumah telah dijual kepada pihak lain oleh Tergugat sehingga tersisa 2 (dua) unit rumah yang belum terjual dan sisa 2 (dua) unit rumah tersebut telah dibuatkan pemecahan sertifikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7049 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 189 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016 tertanggal 15 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota

Halaman 16 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7051 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 196 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA namun atas penjualan 10 (sepuluh) unit rumah yang dibangun diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin tersebut Tergugat tidak ada melakukan pembayaran dan Tergugat telah beberapa kali ditemui Penggugat agar melunasi sisa jual beli bidang tanah tetapi Tergugat hanya janji-janji saja dan sekarang Tergugat tidak dapat ditemui lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Petitum Penggugat tersebut beralaskan Hukum dan Patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menyatakan bangunan Rumah yang dibangun diatas bidang tanah adalah milik Penggugat berdasarkan : Sertipikat Hak Milik Nomor 7049, dengan luas 189 M<sup>2</sup> (Seratus delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016, tertanggal 15 (lima belas) Desember 2016, sertipikat tertanggal 09 Februari 2017, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama : 1. NORHAYAH 2. MUCHTADA SAPUTRA 3. SITI DAHLIA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7051, dengan luas 196 M<sup>2</sup> (Seratus Sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 (dua puluh sembilan) Desember 2016, sertipikat tertanggal 09 Februari 2017, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama : 1. NORHAYAH 2. MUCHTADA SAPUTRA 3. SITI DAHLIA” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at tanggal 30 September 2016 Penggugat telah melakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 dengan Tergugat dimana dalam jual beli tersebut Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin diperuntukan untuk pembangunan rumah sebanyak 12 (dua belas) unit yang kemudian 10 (sepuluh) unit rumah telah dijual kepada pihak lain oleh Tergugat sehingga tersisa 2 (dua) unit rumah yang belum terjual dan sisa 2 (dua) unit rumah tersebut telah dibuatkan pemecahan sertifikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7049 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 189 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016 tertanggal 15 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota

Halaman 17 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7051 tertanggal 9 Februari 2017 dengan luas 196 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 Desember 2016 terletak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama 1. NORHAYAH, 2. MUCHTADA SAPUTRA dan 3. SITI DAHLIA namun atas penjualan 10 (sepuluh) unit rumah yang dibangun diatas diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin tersebut Tergugat tidak ada melakukan pembayaran dan Tergugat telah beberapa kali ditemui Penggugat agar melunasi sisa jual beli bidang tanah tetapi Tergugat hanya janji-janji saja dan sekarang Tergugat tidak dapat ditemui lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Petitem Penggugat tersebut beralaskan Hukum dan Patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitem ini berkaitan erat dengan Petitem sebelumnya diamana Petitem sebelumnya telah dipertimbangkan dan dikabulkan maka Majelis Hakim berpendapat Petitem Penggugat tersebut beralaskan Hukum dan Patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem Penggugat yang meminta "Menghukum Tergugat secara seketika menyelesaikan pembayaran berjumlah Rp 280.000.000.- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat" maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada saat penandatanganan pengikatan Jual Beli Nomor 7569/Leg/IX/2016 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat di Kantor Turut Tergugat disepakati harga jual beli Sertipikat Hak Milik Nomor 6115/Sungai Ulin sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat penandatanganan Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) lalu pada tanggal 19 Agustus 2017 telah menandatangani kwitansi tanda terima pembayaran dari Tergugat dengan jumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) namun masih ada sisa pembayaran yang wajib dipenuhi oleh Tergugat berdasarkan perjanjian sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan Tergugat telah beberapa kali ditemui Penggugat agar melunasi sisa jual beli bidang tanah tetapi Tergugat hanya janji-janji saja dan sekarang Tergugat tidak dapat ditemui lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Petitem Penggugat tersebut beralaskan Hukum dan Patut untuk dikabulkan;

Halaman 18 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian MATERIIL kepada Penggugat setiap bulannya sejumlah Rp 28.000.000.- (dua puluh delapan juta rupiah) akan diperhitungkan sampai adanya putusan yang berkekekutan Hukum tetap” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian materiil sebagaimana yang dimaksud dalam petitum gugatannya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum Penggugat tersebut tidak beralasan hukum yang patut untuk dikabulkan maka terhadap Petitum Penggugat tersebut di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat sejumlah Rp 1.000.000,000,- (Satu Milyar Rupiah)” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian materiil sebagaimana yang dimaksud dalam petitum gugatannya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum Penggugat tersebut tidak beralasan hukum yang patut untuk dikabulkan maka terhadap Petitum Penggugat tersebut di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat setiap hari Sebesar Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) apabila lalai memenuhi isi putusan ini.Sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dasar hukum dwangsom (uang paksa) adalah Pasal 606a Rv, yang mengatur bahwa “sepanjang sesuatu 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, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

Menimbang, bahwa uang paksa atau biasa disebut dwangsom merupakan suatu hukuman tambahan kepada si Terhukum untuk membayar sejumlah uang kepada si Penggugat dalam hal terhukum tidak memenuhi hukuman pokok secara sukarela dan agar Terhukum bersedia memenuhi kewajibannya dengan segera;

Halaman 19 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Petitum Penggugat yang meminta dinyatakan perbuatan Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi), maka terhadap petitum ini sudah sepatutnya untuk dikabulkan dan terkait jumlah nominalnya Majelis Hakim menganggap nilai Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) adalah nilai yang wajar dan adil bagi kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek perkara perdata ini dan juga barang milik Tergugat yang bergerak atau tidak bergerak” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dipersidangan tidak ada peletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, maka terhadap Petitum Penggugat tersebut di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta “Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari para Tergugat” maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum atau biasanya disebut dengan putusan serta merta (sebenarnya terjemahan dari bahasa *Uitvoerbaar Bij Voorraad*) adalah putusan yang dijatuhkan dapat langsung dilaksanakan eksekusinya meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan kecuali dalam keadaan *exceptional*, dan dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 54–57 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil:

- Pasal 191 ayat (1) RBg menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta adalah gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, gugatan didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui, dan putusan serta merta yang didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, begitu pula dalam suatu gugatan provisi dalam persengketaan mengenai hak penguasaan (*bezitrecht*);
- Adapun Pasal 54-57 Rv pengaturannya lebih luas:

Halaman 20 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Pasal 54 Rv mengatur syarat-syarat pengabulan dan pemberian jaminan atas pelaksanaan putusan tersebut;
- Pasal 55 Rv mengatur kebolehan pelaksanaan putusan yang dijalankan lebih dahulu tanpa jaminan tertentu;
- Pasal 56 Rv memberi hak mengajukan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu pada tingkat banding;
- Sementara itu, dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 ada tiga poin penting yang diatur, yaitu:
  - *Pertama*, para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan, memperhatikan, dan menaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBg;
  - *Kedua*, Mahkamah Agung memberi petunjuk agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
    - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat di bawah tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
    - b. Gugatan tentang utang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
    - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa yang beritikad baik;
    - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
    - e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
    - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
    - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* (barang milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat);
  - *Ketiga*, tentang adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama;

Halaman 21 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Adapun poin penting dalam SEMA No. 4 Tahun 2001, selain penegasan agar Majelis Hakim yang memutus perkara putusan serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA No. 3 Tahun 2000 terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan provisionil tersebut. Kemudian setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: *"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama"*. Sehingga tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

Menimbang, bahwa Penggugat selama dalam persidangan tidak ada mengajukan permohonan tertulis untuk dapat dilakukan putusan serta merta, dan berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dan hasil pemeriksaan perkara ini di persidangan terungkap fakta-fakta hukum bahwa terhadap gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan untuk dapat dilakukannya putusan serta merta, maka terhadap Petitum Penggugat tersebut di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta "Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini" maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan petitum-petitum Penggugat sebelumnya yang telah dikabulkan maka atas hal tersebut di pandang cukup beralaskan hukum, selanjutnya berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Petitum Penggugat tersebut beralaskan Hukum dan Patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat yang meminta "Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini" maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg jo Pasal 149 RBg, dan Pasal 78 RV, Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas terhadap Petitum Penggugat ada yang dinyatakan ditolak, maka dengan demikian

Halaman 22 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Petitum Penggugat yang meminta "Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya" dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, selanjutnya Majelis berketetapan terhadap Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

Mengingat dan memperhatikan SEMA Nomor. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, Pasal 149 RBg, Pasal 192 Ayat 1 RBg serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, NOMOR 7569/Leg/IX/2016, Pada Hari Jum,at Tanggal 30 September 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT mengikat dan sah menurut Hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat Telah Ingkar Janji ( Wanprestasi )
7. Menyatakan bangunan Rumah yang dibangun diatas bidang tanah adalah milik Penggugat berdasarkan :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 7049, dengan luas 189 M2 ( Seratus delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3559/SU/2016, tertanggal 15 ( lima belas ) Desember 2016, sertipikat tertanggal 09 Februari 2017, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama : 1. NORHAYAH 2. MUCHTADA SAPUTRA 3. SITI DAHLIA.
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 7051, dengan luas 196 M2 ( Seratus Sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 3561/SU/2016, tertanggal 29 ( dua puluh sembilan ) Desember 2016, sertipikat tertanggal 09 Februari 2017, Letak di Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan

Halaman 23 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama : 1. NORHAYAH 2. MUCHTADA  
SAPUTRA 3. SITI DAHLIA.

8. Menghukum Tergugat secara seketika menyelesaikan pembayaran berjumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat setiap hari sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) apabila lalai memenuhi isi putusan ini sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.
10. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini.
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.211.000,- ( satu juta dua ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari KAMIS tanggal 04 OKTOBER 2018 oleh kami **LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H.,** sebagai Ketua Majelis, **SAMSIATI, S.H., M.H** dan **AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H.,** masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari SELASA tanggal 09 OKTOBER 2018 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu **MULYADI, S.H.,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, dihadiri **Penggugat** tanpa dihadiri **Tergugat** dan **Turut Tergugat**.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **SAMSIATI, S.H., M.H**

**LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H**

2. **AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI,

**MULYADI, S.H**

Halaman 24 dari 25, Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

### Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp.	30.000,00
➤ Biaya Proses -----	Rp.	50.000,00
➤ Relaas Panggilan -----	Rp.	520.000,00
➤ Redaksi -----	Rp.	6.000,00
➤ Materai Putusan -----	Rp.	5.000,00
Jumlah		Rp. 1.211.000,00
(satu juta dua ratus sebelas ribu rupiah)		

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)